

# PROPOSTA DE MODIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL





# PROPOSTA DE MODIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

**BELMETAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA - em Recuperação  
Judicial**

**HARAS FAZENDA BELA LTDA - em Recuperação Judicial**

**NO ÂMBITO DO PROCESSO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
EM CURSO NO JUÍZO DA 4ª VARA CÍVEL COMARCA DE  
SOROCABA - SP**

**PROCESSO Nº 1001701-84.2021.8.26.0602**

Setembro - 2022

Página | 2



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

Art. 47, Lei 11.101/2005



## Sumário

1 - SUMÁRIO EXECUTIVO E VISÃO GERAL.....	7
2 - INTERPRETAÇÕES E DEFINIÇÕES.....	8
3 - CLASSIFICAÇÃO DOS CREDORES.....	13
4 - DESMOBILIZAÇÃO DE ATIVOS.....	14
5 - PROPOSTA DE PAGAMENTO DOS CREDORES CONCURSAIS.....	21
6 - CREDORES CONCURSAIS COLABORATIVOS.....	26
7 - DISPOSIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO REALINHAMENTO DO PASSIVO.....	29
8 - CREDORES EXTRACONCURSAIS.....	33
9 - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA.....	34
10 - DISPOSIÇÕES FINAIS.....	35
11 - CONCLUSÃO.....	37

## Lista de Anexos:

- ANEXO 2.1.3 Contas bancários do "GRUPO BELMETAL".
- ANEXO 4.1.1.1.1 Laudo de avaliação do imóvel listado do um imóvel (box-garagem) localizado na Rua 3706, esquina com Rua 3604 Centro, Balneário Camboriú-SC, matrícula 25.511 devidamente registrada no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC
- ANEXO 4.4.2.1.4.1.1.2.1 Laudo de avaliação imóvel (apartamento) localizado 2º andar do Edifício Kamai, situado à Rua Doutor James Ferraz Alvim, número 205, no 13º subdistrito Butantã, com área útil de 255,35 metros quadrados, a área comum de 260,118 metros quadrados (já incluída a área de 85,04 metros quadrados relativa a 02 vagas duplas indeterminadas na garagem



coletiva, localizada nos 1º e 2º subsolos do Edifício, para a guarda de 04 automóveis de passeio sujeitas à manobristas), perfazendo a área real construída de 515,468 metros quadrados correspondendo-lhe no terreno e nas demais partes comuns, a fração ideal de 5,1100%, matrícula 135.151 devidamente registrada no 18º Registro de imóveis da Capital de São Paulo

- ANEXO 4.1.1.3.1** Laudo de avaliação dos 2 (dois) imóveis (terrenos) localizado no loteamento denominado "Parque Eldorado", situado na "Fazenda Natal", distrito de Caponga, Município de Cascavel - CE, devidamente registrados no 2º Ofício - Cartório Moura Facundo de Cascavel/CE
- ANEXO 4.1.1.4.1** Laudo de avaliação do imóvel (terreno) localizado na Rua Capitão David Joaquim Augusto, nº 275, Vila Angélica, Zona Residencial, Município de Sorocaba/SP, matrícula 14.463 devidamente registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexo de Sorocaba/SP
- ANEXO 4.1.1.5.1** Laudo de avaliação do imóvel (terreno) localizado na Rua Visconde de Mauá, lote nº. 1, município de Santa Cruz do Sul/, matrícula 41.231 devidamente registrada no Ofício de Registro de Imóveis Comarca Santa Cruz do Sul.
- ANEXO 5.3** Projeções do fluxo de caixa do "GRUPO BELMETAL".
- ANEXO 6.1.6.2** Fluxos de pagamento dos Credores Estratégicos.
- ANEXO 6.2** Termos e condições gerais de contratação com a CBA.
- ANEXO 6.2.2** Fluxo de pagamento do Crédito CBA.
- ANEXO 8.2.2** Requerimentos aos cartórios de registro de imóveis para fins da Execução Extrajudicial.
- ANEXO 8.2.3 - Parte I** Petições para fins de encerramentos dos Litígios.
- ANEXO 8.2.3 - Parte II** Relação dos Litígios.



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'P' with a horizontal line extending to the right.



## 1 - SUMÁRIO EXECUTIVO E VISÃO GERAL

**1.1.** A Lei nº. 11.101/2005 ("LRF") traz em seu art. 47 a essência da recuperação judicial de empresas, ou seja, visa à manutenção dos negócios e do emprego dos trabalhadores, bem como o pagamento dos créditos devidos.

**1.2.** Assim, nos termos do art. 53, da referida Lei a empresa **BELMETAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA - em Recuperação Judicial ("BELMETAL")**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.091.906/0001-53, com sede e principal estabelecimento à Avenida 03 de Março, nº 4451, Setor - Parte Área A, CEP: 18087-180, Sorocaba/SP e **HARAS FAZENDA BELA LTDA - em Recuperação Judicial ("HARAS")**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.417.181/0001-00, com sede e principal estabelecimento na Rodovia Raposo Tavares, KM 130, CEP: 18195-000, na cidade de Capela do Alto/SP, doravante denominadas em conjunto como "**GRUPO BELMETAL**", todas já devidamente qualificadas nos autos, vem apresentar este Aditivo de Modificação e Consolidação ao Plano de Recuperação Judicial constante nos autos do processo de recuperação judicial.

**1.3.** O "**GRUPO BELMETAL**", considerando que:

**1.3.1.** as propostas estabelecidas nos planos de recuperação judicial apresentados pelo "**GRUPO BELMETAL**" nos autos da Recuperação Judicial ("Planos Revogados" - fls. 1.508/2.047 e 5.363/5.571) não alcançaram as expectativas de alguns Credores,

**1.3.2.** o seu interesse é atingir a satisfação da maioria dos Credores;

**1.3.3.** alguns Credores sugeriram melhorias nas propostas apresentadas nos Planos Revogados;

**1.3.4.** a preocupação é constante com os compromissos assumidos na Recuperação Judicial; e

**1.3.5.** o "**GRUPO BELMETAL**" entende que a falência não é alternativa economicamente viável aos Credores, conforme será detalhado nesta proposta de modificação e consolidação dos Planos Revogados;

**1.4.** Apresenta, a seguir, a proposta de **modificação e consolidação do seu plano de recuperação judicial**, doravante denominado Plano, que será detalhado nos tópicos adiante.



1.5. O Plano será apresentado com todas as premissas aplicadas para a sua construção, incluindo a projeção de resultados e fluxo de caixa para os próximos exercícios, o que permite uma visualização clara e objetiva do desempenho econômico-financeiro durante a sua vigência, e conseqüentemente, sua viabilidade e capacidade de pagamento a seus Credores.

## 2 - INTERPRETAÇÕES E DEFINIÇÕES

2.1. **Regras de Interpretação.** As definições contidas neste Plano serão aplicadas tanto na sua forma singular quanto na forma plural e tanto no gênero masculino quanto no feminino, sem que com isso percam o significado que lhes é atribuído.

2.1.1. **Administrador Judicial:** Administrador Judicial nomeado na Recuperação Judicial, WFSP Administração Empresarial Ltda., com endereço profissional na Rua José Maria Barbosa, 31, conj. 153, Ed. Torre Sul Empresarial, Sorocaba/SP, sítio eletrônico <http://www.wfsp.com.br>, e endereço de correspondência eletrônica <[rjbelmetal@gmail.com](mailto:rjbelmetal@gmail.com)>.

2.1.2. **AGC:** É qualquer assembleia geral de credores realizada nos termos do Capítulo II, Seção IV, da LRF.

2.1.3. **Caixa Final:** É o saldo apurado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, dos depósitos bancários disponíveis e das aplicações financeiras, considerando as contas bancárias apresentadas no ANEXO 2.1.3, que compreende todas as contas bancárias do "GRUPO BELMETAL", bem como eventuais outras que porventura sejam criadas com as mesmas finalidades das que constam no ANEXO 2.1.3, deduzido: (i) variação da necessidade de capital de giro; (ii) pagamento de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro; (iii) pagamento de juros e principal sobre o endividamento; e (iv) amortização de débitos fiscais.

2.1.4. **CBA:** É a Companhia Brasileira de Alumínio sociedade inscrita no CNPJ nº 61.409.892/0001-73, com sede na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, 14º Andar, Conjunto 141, Bairro Cidade Monções, São Paulo/SP.

2.1.5. **Créditos:** São os créditos e obrigações detidos pelos Credores contra o "GRUPO BELMETAL" ou pelos quais estas possam vir a responder na qualidade de coobrigadas, sejam vencidos ou vincendos, materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, objeto ou não de disputa judicial ou procedimento arbitral, existentes na Data do Pedido ou cujo fato gerador seja anterior ou coincidente com





a Data do Pedido, ou que decorram de contratos, instrumentos ou obrigações existentes na Data do Pedido, sujeitos ao regime de recuperação judicial e que, em razão disso, se submetem a este Plano, nos termos da LRF.

**2.1.6. Créditos Trabalhistas:** São os Créditos detidos pelos Credores contra o “GRUPO BELMETAL” derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do artigo 41, inciso I, da LRF, incluindo as verbas rescisórias e os créditos e direitos consistentes em honorários advocatícios, sindicais, periciais e quaisquer outros consectários legais.

**2.1.7. Créditos com Garantia Real:** São Créditos detidos pelos Credores contra o “GRUPO BELMETAL” que são assegurados por direitos reais de garantia outorgados por quaisquer das empresas do “GRUPO BELMETAL” até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do artigo 41, inciso II, da LRF.

**2.1.8. Créditos Quirografários:** São os Créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados, detidos pelos Credores contra o “GRUPO BELMETAL” conforme previsto no artigo 41, inciso III, da LRF.

**2.1.9. Créditos ME/EPP:** São os Créditos detidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte contra o “GRUPO BELMETAL” conforme previsto no artigo 41, inciso IV da LRF.

**2.1.10. Crédito Retardatários:** São os Créditos não relacionados pelo “GRUPO BELMETAL” ou pelo Administrador Judicial no quadro de credores, em razão da ausência de liquidez, certeza e exigibilidade, e/ou ainda encontrarem-se *sub judice*, que poderão ser posteriormente habilitados na Recuperação Judicial e cujo pagamento será devido na forma das cláusulas deste Plano em que se enquadrarem. Serão considerados Créditos Retardatários os advindos de decisão judicial transitada em julgado proferidos em ações que tenham como fato gerador aqueles ocorridos até a Data do Pedido, inclusive oriundos de rescisões contratuais firmadas a qualquer tempo, referentes a contratos firmados até a Data do Pedido de qualquer natureza e/ou classificação.

**2.1.11. Créditos Ilíquidos:** São Créditos detidos pelos Credores contra o “GRUPO BELMETAL” que não dotados de liquidez ou certeza.

**2.1.12. Créditos Sub Judice:** São Créditos detido por Credores contra o “GRUPO BELMETAL” cuja liquidez, certeza e exigibilidade, são objeto de disputa judicial ou administrativa.



- 2.1.13. Créditos Extraconcurais:** São os créditos detidos por credores contra o "GRUPO BELMETAL" que não estão sujeitos à Recuperação Judicial, na forma do artigo 49, caput, §3º e 4º e artigo 67 da LRF.
- 2.1.14. Crédito Extraconcural CBA:** Tem o significado que lhe é atribuído pela cláusula 8.2.
- 2.1.15. Credor:** São as pessoas, naturais ou jurídicas, detentoras de Créditos.
- 2.1.16. Credor Trabalhista:** É o Credor detentor de Crédito Trabalhista.
- 2.1.17. Credor Estratégico:** Tem o significado que lhe é atribuído pela cláusula 6.1.1.
- 2.1.18. Credor Extraconcural:** É o credor detentor de Crédito Extraconcural.
- 2.1.19. Credor com Garantia Real:** É o Credor detentor de Crédito com Garantia Real.
- 2.1.20. Credor Quirografário:** É o Credor detentor de Crédito Quirografário.
- 2.1.21. Credor ME/EPP:** É o Credor detentor de Crédito ME/EPP.
- 2.1.22. Credor Retardatário:** São os Credores detentores de Créditos Retardatários.
- 2.1.23. Data do Pedido:** É o dia 22.1.2021, data em que a Recuperação Judicial foi ajuizada pelo "GRUPO BELMETAL".
- 2.1.24. Dia Útil:** Significa qualquer dia que não seja um sábado, domingo, feriado nacional, estadual ou municipal, ou outro dia em que os bancos comerciais sejam obrigados a, ou possam, nos termos da legislação vigente, fechar nos Municípios de Sorocaba/SP ou São Paulo/SP.
- 2.1.25. Decisão de Homologação:** É a data de publicação no Diário de Justiça Eletrônico da decisão proferida pelo Juízo da Recuperação que homologar o Plano nos termos do art. 58 da LRF.
- 2.1.26. Editais de Leilão:** Tem o significado que lhe é atribuído pela cláusula 4.1.2.3.



2.1.27. Excussão Extrajudicial: Tem o significado que lhe é atribuído pela cláusula 8.2.1.

2.1.28. Excedente de Caixa: Tem o significado que lhe é atribuído pela cláusula 9.1.1.

2.1.29. Garantias Fiduciárias: Tem o significado que lhe é atribuído pela cláusula 8.2.1.

2.1.30. "GRUPO BELMETAL": São, conjuntamente, as empresas **BELMETAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA - Em Recuperação Judicial**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.091.906/0001-53, com sede e principal estabelecimento à Avenida 03 de Março, nº 4451, Setor - Parte Área A, CEP: 18087-180, Sorocaba/SP e **HARAS FAZENDA BELA LTDA - Em Recuperação Judicial**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.417.181/0001-00, com sede e principal estabelecimento na Rodovia Raposo Tavares, KM 130, CEP: 18195-000, na cidade de Capela do Alto/SP.

2.1.31. Imóveis não Operacionais: São os imóveis listados na cláusula 4.1.

2.1.32. Juízo da Recuperação: É o Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP.

2.1.33. Leilão: É o processo competitivo para alienação dos Imóveis não Operacionais nos termos da cláusula 4.1.2.

2.1.34. Leiloeiro: É o Leiloeiro Público Oficial Gustavo Reis devidamente cadastrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob matrícula nº 790 JUCESP/SP.

2.1.35. Lista de Credores: É a relação consolidada de credores do "GRUPO BELMETAL" com as alterações efetuadas pelo Administrador Judicial e decorrentes de decisões judiciais proferidas nos incidentes da Recuperação Judicial, ou outra lista que vier a substituí-las.

2.1.36. Litígios: Tem o significado que lhe é atribuído pela cláusula 8.2.3.

2.1.37. LRF: É a Lei Federal n. 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 e respectivas alterações.



**2.1.38. Partes Isentas:** São as empresas do "GRUPO BELMETAL", a CBA, seus acionistas/sócios, e suas respectivas controladas, subsidiárias, afiliadas e coligadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário e econômico, seus diretores, conselheiros, acionistas minoritários, sócios, agentes, funcionários, representantes, assessores, consultores e advogados, sucessores e cessionários, para fins deste Plano.

**2.1.39. Plano:** É este plano de recuperação judicial do "GRUPO BELMETAL".

**2.1.40. Planos Revogados:** são os planos de recuperação judicial apresentados pelo "GRUPO BELMETAL" nos autos da Recuperação Judicial às fls. fls. 1.508/2.047 e 5.363/5.571.

**2.1.41. Recuperação Judicial:** é o processo de Recuperação Judicial nº 1001701-84.2021.8.26.0602, em trâmite perante o Juízo da Recuperação.

**2.2. Cláusulas e Anexos.** Exceto se especificado de forma diversa, todas as cláusulas e Anexos mencionados neste Plano referem-se a cláusulas deste Plano e Anexos deste Plano. Referências a cláusulas ou a itens deste Plano referem-se também às respectivas subcláusulas e subitens. Os Anexos incluem-se e são parte integrante do Plano para todos os fins de direito.

**2.3. Títulos.** Os títulos e cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.

**2.4. Termos.** Os termos "incluem", "incluindo" e termos similares devem ser interpretados como se estivessem acompanhados da expressão "mas não se limitando a".

**2.5. Referências.** As referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações e complementações, exceto se de outra forma expressamente previsto. Sempre que aplicável, as referências às sociedades que compõe o "GRUPO BELMETAL" deverão ser interpretadas como sendo as pessoas jurídicas que as sucederem em suas obrigações em razão de operações societárias previstas neste Plano ou, ainda que não previstas, necessárias ao redimensionamento e incremento da eficiência organizacional do "GRUPO BELMETAL".

**2.6. Disposições Legais.** As referências a disposições legais e a leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições tais como vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.

**2.7. Prazos.** Os prazos previstos neste Plano serão contados em dias corridos, salvo se de outra forma expressamente disposto. Todos os prazos previstos neste Plano serão



contados na forma prevista no artigo 132 do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano (sejam contados em Dias Úteis ou não) cujo termo final caia em um dia que não seja Dia Útil, serão automaticamente prorrogados para o Dia Útil imediatamente posterior.

### 3 - CLASSIFICAÇÃO DOS CREDORES

3.1. O quadro geral de Credores do "GRUPO BELMETAL" é predominantemente composto por Credores Trabalhistas, instituições financeiras, fornecedores e clientes. Com relação a fornecedores, observa-se que os créditos, em sua grande maioria, são originários de estreito e antigo relacionamento comercial, derivados do desempenho do objeto social do "GRUPO BELMETAL".

3.2. A dívida total, sujeita aos efeitos da Recuperação Judicial, conforme a Lista de Credores, totaliza R\$ 158.849.738,47 (cento e cinquenta e oito milhões, oitocentos e quarenta e nove mil, setecentos e trinta e oito reais e quarenta e sete centavos).

3.3. A dívida está segmentada por classes de Credores, conforme classificação definida pela LRF:

CLASSES	VALOR
<i>Classe I - Credores Trabalhistas</i>	<i>R\$ 36.759.833,83</i>
<i>Classe II - Credores com Garantia Real</i>	<i>R\$ 54.323.523,58</i>
<i>Classe III - Quirografários</i>	<i>R\$ 65.050.827,66</i>
<i>Classe IV - Quirografários (ME/EPP)</i>	<i>R\$ 2.715.553,40</i>
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>R\$ 158.849.738,47</b>





## 4 – DESMOBILIZAÇÃO DE ATIVOS

### 4.1. Alienação de Imóveis não Operacionais.

4.1.1. O “GRUPO BELMETAL” é proprietário de diversos imóveis não operacionais que serão disponibilizados para a venda e antecipação do pagamento dos créditos inscritos no rol de Credores da Recuperação Judicial (“Imóveis não Operacionais”).

4.1.1.1. *Alienação do “Box-Garagem Residencial Dom Gabriel”.* O “GRUPO BELMETAL” é legítimo proprietário de um imóvel (box-garagem) localizado na Rua 3706, esquina com Rua 3604 Centro, Balneário Camboriú-SC, matrícula 25.511 devidamente registrada no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, com as seguintes características:

Matrícula	Endereço	Área
25.511	Rua 3706, esquina com Rua 3604 Centro, Balneário Camboriú-SC	32,7969 m <sup>2</sup>

4.1.1.1.1. O laudo de avaliação foi elaborado por Eng. Rigoberto Soler Braga Roman – Avaliações & Perícias - Topografia - CREA 0685023513, e está apresentado sob anexo – ANEXO 4.1.1.1.1. Referido imóvel foi avaliado em R\$ 81.000,00 (oitenta e um mil reais).

4.1.1.2. *Alienação do “Apartamento Edifício Kamai”.* O “GRUPO BELMETAL” é legítimo proprietário de um imóvel (apartamento) localizado 2º andar do Edifício Kamai, situado à Rua Doutor James Ferraz Alvim, número 205, no 13º subdistrito Butantã, com área útil de 255,35 metros quadrados, a área comum de 260,118 metros quadrados (já incluída a área de 85,04 metros quadrados relativa a 02 vagas duplas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º e 2º subsolos do Edifício, para a guarda de 04 automóveis de passeio sujeitas à manobristas), perfazendo a área real construída de 515,468 metros quadrados correspondendo-lhe no terreno e nas demais partes comuns, a fração ideal de 5,1100%, matrícula 135.151 devidamente registrada no 18º Registro de imóveis da Capital de São Paulo, com as seguintes características:

Matrícula	Endereço	Área
135.151	Apartamento 2º andar, Edifício Kamai, Rua Doutor James Ferraz Alvim, número 205, no 13º subdistrito Butantã	255,35 m <sup>2</sup>



**4.1.1.2.1.** O laudo de avaliação foi elaborado por Eng. Rigoberto Soler Braga Roman - Avaliações & Perícias - Topografia - CREA 0685023513, e está apresentado sob anexo - **ANEXO 4.1.1.2.1.** Referido imóvel foi avaliado em R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).

**4.1.1.3.** Alienação do "Terrenos Parque Eldorado - Cascavel/CE". O "GRUPO BELMETAL" é legítimo proprietário de 2 (dois) imóveis (terrenos) localizado no loteamento denominado "Parque Eldorado", situado na "Fazenda Natal", distrito de Caponga, Município de Cascavel - CE, devidamente registrados no 2º Ofício - Cartório Moura Facundo de Cascavel/CE, com as seguintes características:

Matrícula	Endereço	Área	Valor
2.280	Terreno de 1.500 m2, composto dos lotes nº 25 e 26 da Quadra 58	1.500 m <sup>2</sup>	R\$ 132.240,00
5.712	Terreno de 3.000 m2 constituído pelos lotes nº. 13; 14; 27 e 28, da Quadra nº. 58	3.000 m <sup>2</sup>	R\$ 264.480,00

**4.1.1.3.1.** O laudo de avaliação foi elaborado por Eng. Rigoberto Soler Braga Roman - Avaliações & Perícias - Topografia - CREA 0685023513, e está apresentado sob anexo - **ANEXO 4.1.1.3.1.** Referidos imóveis foram avaliados em R\$ 396.720,00 (trezentos e noventa e seis mil, setecentos e vinte reais).

**4.1.1.4.** Alienação do "Terreno Sorocaba/SP". O "GRUPO BELMETAL" é legítimo proprietário de um imóvel (terreno) localizado na Rua Capitão David Joaquim Augusto, nº 275, Vila Angélica, Zona Residencial, Município de Sorocaba/SP, matrícula 14.463 devidamente registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexo de Sorocaba/SP:

Matrícula	Endereço	Área
14.463	Rua Capitão David Joaquim Augusto, nº 275 - Vila Angélica, Zona Residencial de Sorocaba.	300 m <sup>2</sup>



**4.1.1.4.1.** O laudo de avaliação foi elaborado por Eng. Rigoberto Soler Braga Roman – Avaliações & Perícias - Topografia - CREA 0685023513, e está apresentado sob anexo – **ANEXO 4.1.1.4.1.** Referido imóvel foi avaliado em R\$ 225.026,02 (duzentos e vinte e cinco mil, vinte e seis reais e dois centavos).

**4.1.1.5. Alienação do "Terreno Santa Cruz do Sul/RS".** O "GRUPO BELMETAL" é legítimo proprietário de um imóvel (terreno) localizado na Rua Visconde de Mauá, lote nº. 1, município de Santa Cruz do Sul/, matrícula 41.231 devidamente registrada no Ofício de Registro de Imóveis Comarca Santa Cruz do Sul, com as seguintes características:

Matrícula	Endereço	Área
41.231	Terreno situado na Rua Visconde de Mauá, lote nº. 1	350 m <sup>2</sup>

**4.1.1.5.1.** O laudo de avaliação foi elaborado por Eng. Rigoberto Soler Braga Roman – Avaliações & Perícias - Topografia - CREA 0685023513, e está apresentado sob anexo – **ANEXO 4.1.1.5.1.** Referido imóvel foi avaliado em R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais).

**4.1.2. Forma e regras para a alienação dos "Imóveis não operacionais".** As alienações dos Imóveis não Operacionais previstas neste Plano serão realizadas mediante leilão eletrônico (presencial ou híbrido), conforme previsto no artigo 142 e demais disposições da LRF ("Leilão"). A realização da venda nesta forma atende aos requisitos de publicidade e transparência previstos na LRF.

**4.1.2.1.** Será contratado o Leiloeiro Público Oficial Gustavo Reis, especializado em alienações empresariais, devidamente cadastrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob matrícula nº 790 JUCESP/SP ("Leiloeiro").

**4.1.2.2.** Os Leilões deverão ser realizados no prazo de até 6 (seis) meses contados da Decisão de Homologação, mediante prévia autorização do Juízo da Recuperação Judicial.

**4.1.2.3.** Os Leilões obedecerão às seguintes regras, sem prejuízo de eventuais complementações constantes do edital respectivo ("Editais do Leilão") e das demais disposições deste Plano, que não poderão ser inconsistentes ou contrárias às regras abaixo:





**4.1.2.3.1.** Os Leilões ocorrerão de forma eletrônica (presencial ou híbrido), em datas e horários a serem sugeridos pelo Leiloeiro, com previa autorização do Juízo da Recuperação Judicial e regular publicação do(s) Edital(is) do Leilão;

**4.1.2.3.2.** O lance inicial proposto por cada lote individual deverá atender a no mínimo 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação de cada Imóvel não Operacional;

**4.1.2.3.3.** Em caso de proposta a prazo, o valor do lance deverá ser respeitado, descontando-se o fluxo de caixa futuro da proposta à taxa SELIC;

**4.1.2.3.4.** Propostas de valores inferiores aos valores mínimos serão submetidas à aprovação da **"GRUPO BELMETAL"**, que deverá responder ao proponente comprador em no máximo 48 (quarenta e oito) horas após o encerramento do Leilão;

**4.1.2.3.5.** Caso a **"GRUPO BELMETAL"** se oponha à proposta ou não a aprove, a venda não poderá se realizar;

**4.1.2.3.6.** O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro, a quem será devida a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance, a ser paga pelo arrematante, nos termos da lei;

**4.1.2.3.7.** O Edital do Leilão descreverá o lote a ser vendido, individualizando cada Imóvel não Operacional, e apontará os valores de avaliação especificados neste Plano;

**4.1.2.3.8.** Os bens serão vendidos "ad corpus" e no estado em que se encontram.

**4.1.2.3.9.** Os Imóveis não Operacionais serão alienados livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou obrigações do **"GRUPO BELMETAL"**, não havendo sucessão ou solidariedade do vencedor do Leilão por quaisquer dívidas e/ou obrigações do **"GRUPO BELMETAL"** ou às demais sociedades relacionadas ao **"GRUPO BELMETAL"**, em processo de recuperação judicial ou não, incluindo, mas não se limitando, àquelas de natureza tributária, regulatório, administrativa, consumerista, cível, ambiental, trabalhista, comercial,



previdenciária e responsabilidades decorrente da Lei n 12.846/2013, na forma dos artigos 66, §3º, 141 e 142 da LRF e artigo 133, § 1º do Código Tributário Nacional.

**4.1.2.3.10.** Após a realização do Leilão, o Juízo da Recuperação Judicial apurará, declarará e homologará o lance considerado vencedor para aquisição dos Imóveis não Operacionais, a qual deverá corresponder ao maior valor de recursos dentre todos os ofertados;

**4.1.2.3.11.** Serão aceitos lances para pagamento à vista, da seguinte forma: (i) pagamento do valor total da arrematação em até 24 (vinte e quatro) horas contadas a partir da notificação do Administrador Judicial acerca do resultado do Leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo da Recuperação; ou (ii) 20% (vinte por cento) no ato de encerramento do Leilão e o restante em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de encerramento do Leilão, sendo que a carta e o autos de arrematação somente poderão ser expedidos com a comprovação da liquidação integral do valor da arrematação;

**4.1.2.3.12.** Na hipótese de não ser efetuado o pagamento nas condições mencionadas na cláusula 4.1.2.3.11, o arrematante será automaticamente desclassificado, devendo ser repetido o procedimento dos itens seguintes acima, com o(s) melhor(es) lances(s) que tiver(em) sido ofertado(s), sem prejuízo do "GRUPO BELMETAL" requerer uma ação indenizatória contra o remisso e o Ministério Público buscar a penalização do proponente faltoso nas penas da lei;

**4.1.2.3.13.** Na hipótese de desistência da compra por parte do arrematante após o encerramento do Leilão, haverá a penalização em 20% (vinte por cento) do valor da proposta;

**4.1.2.3.14.** Após a conclusão do Leilão, o Juízo da Recuperação determinará a expedição do auto e da carta de arrematação em benefício do arrematante, para que este possa promover os registros cabíveis perante os respectivos cartórios de registro de imóveis.

**4.1.2.3.15.** Caso não haja nenhuma proposta vencedora ou ainda a alienação não seja consumada por qualquer motivo no prazo previsto

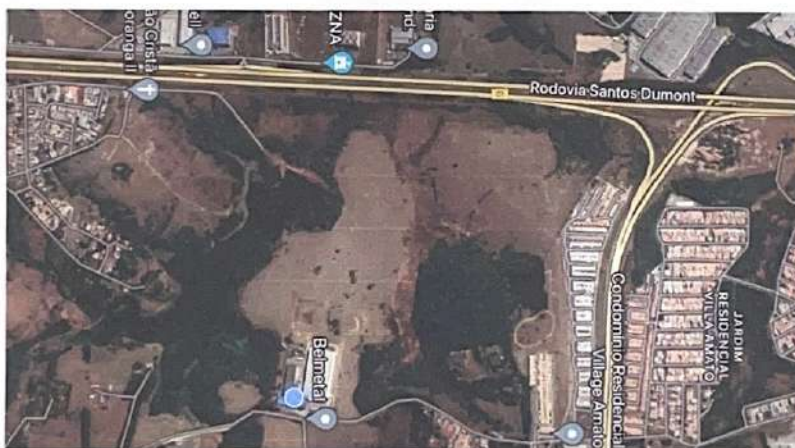


de até 6 (seis) meses da Decisão de Homologação, fica autorizada a modalidade de venda direta dos Imóveis não Operacionais.

**4.1.3. Destinação dos valores arrecadados com a alienação dos "Imóveis não operacionais".** Os recursos levantados com a alienação dos Imóveis não operacionais serão destinados exclusivamente para a aceleração do pagamento dos Credores Trabalhistas.

**4.2. Parceria para desenvolvimento de loteamento em área ociosa.**

**4.2.1.** O "GRUPO BELMETAL" iniciou a prospecção de parcerias para o desenvolvimento de um empreendimento composto por um loteamento urbano em área ociosa, de sua propriedade. O empreendimento situa-se na Av. Três de Março, 4451, Fazenda Potiguar, Bairro Iporanga, Município de Sorocaba/SP. A seguir, imagens da área destinada ao empreendimento:



*Imagem da localização via satélite (Google Earth)*



*Croqui do empreendimento prospectado (Belmetal)*

4.2.2. Com base no projeto apresentado acima, o total de áreas e terrenos será a seguinte:

QUADRO RESUMO ÁREAS COMERCIAIS		QUADRO RESUMO LOTEAMENTO 1		QUADRO RESUMO LOTEAMENTO 2	
ÁREA 1	10.139,55	TOTAL LOTES	115	TOTAL LOTES	559
ÁREA 2	20.304,05	TOTAL M <sup>2</sup>	24.332,68	TOTAL M <sup>2</sup>	116.555,65
ÁREA 3	15.754,08				
ÁREA 4	14.350,00				

4.2.3. Destinação dos recursos oriundos da parceria para desenvolvimento de loteamento em área ociosa. O "GRUPO BELMETAL" disponibilizará todos os recursos provenientes da parceria imobiliária para a antecipação de pagamento dos Credores, sendo respeitada as seguintes regras:



- 25% do valor reservado para o pagamento de tributos em geral;
- 25% do valor destinado para a liquidação antecipada dos Credores Trabalhistas;
- 25% do valor destinado para a liquidação antecipada dos Credores com Garantia Real;
- 25% do valor destinado para a liquidação antecipada dos Credores Quirografários e Credores ME/EPP;

4.2.4. Caso alguma das classes de Credores tenha sido liquidada e haja um saldo dos recursos provenientes do empreendimento, o valor do saldo será dividido proporcionalmente entre os Credores retromencionados.

#### 4.3. Aluguel de galpão industrial ocioso.

4.3.1. O "GRUPO BELMETAL" disponibilizará para aluguel, uma área de 12.000 m<sup>2</sup>, sendo que todos os recursos provenientes da locação serão incorporados ao caixa do "GRUPO BELMETAL" para o pagamento dos Credores, sendo respeitada a prioridade das classes conforme elencado abaixo:

- 1º Credores Trabalhistas;
- 2º Credores com Garantia Real;
- 3º Credores Quirografários e Quirografários MPE;

4.4. Obrigação de Fornecer Informações: O "GRUPO BELMETAL" se obriga a, mediante solicitação de seus Credores, prontamente fornecer todas as informações e documentos que venham a ser solicitados pelos Credores no que toca a evolução e perspectiva de efetiva implementação dos eventos constantes das cláusulas 4.2 e 4.3 deste Plano, bem como as respectivas memórias de cálculo para efetivo pagamento dos Credores respectivos, conforme aplicável.

## 5 - PROPOSTA DE PAGAMENTO DOS CREDORES CONCURSAIS

5.1. Esta Recuperação Judicial possui 04 (quatro) classes de Credores, os Credores Trabalhistas, os Credores com Garantia Real, os Credores Quirografários e os Credores ME/EPP.

5.2. Estão sendo considerados na listagem de Credores os valores informados na Lista de Credores, disponibilizada pelo Administrador Judicial nos autos da Recuperação Judicial.



**5.3.** O plano de pagamento foi concebido levando-se em consideração as projeções do fluxo de caixa. Referidas projeções foram elaboradas partindo-se dos relatórios gerenciais e contábeis do “GRUPO BELMETAL” e realizando-se projeções para os próximos 13 (treze) anos, apresentado sob anexo – ANEXO 5.3, incluindo-se algumas variáveis e fatores determinantes econômico-financeiros e de mercado.

#### **5.4. Pagamento dos Credores Trabalhistas.**

**5.4.1. Credores Trabalhistas da lista atual.** Os Credores Trabalhistas serão pagos de acordo com as termos e condições estabelecidos abaixo:

**5.4.1.1.** Em relação aos Créditos Trabalhistas cujo valor exceder os 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos, o excedente em relação a esse limite será pago conforme previsto na condição de pagamento dos Credores Quirografários.

**5.4.1.2.** Pagamento, em 30 (trinta) dias da publicação da Decisão de Homologação, das verbas de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador em conformidade com o § 1º do art.54 da Lei 11.101/05.

**5.4.1.3.** Pagamento de 20% (vinte por cento) do valor após aplicado a condição prevista na cláusula 5.4.1.2 em 23 (vinte e três) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira parcela 30 dias após a data de pagamento do previsto na cláusula 5.4.1.2 (§ 1º do art.54 da Lei 11.101/05).

**5.4.1.4.** Correção por TR + 1% (um por cento) ao ano a partir da data da intimação da decisão que homologar a aprovação do Plano.

**5.4.1.5.** Destinação dos valores oriundos do Leilão dos Imóveis não operacionais, cláusula 4.1 deste Plano, para aceleração do pagamento dos Credores Trabalhistas.

**5.4.1.6.** Para fins de aplicação das cláusulas acima, será utilizado o salário-mínimo vigente na Data do Pedido.

**5.4.2. Credores trabalhistas que tiverem seus créditos reconhecidos e habilitados após a elaboração da Lista de Credores.** Tendo em vista que podem existir processos trabalhistas em trâmite, ou a serem ajuizados no período de dois anos da rescisão do contrato de trabalho, em que se discutem verbas controversas



e alheias ao parágrafo único do artigo 54 da LRF, tomando por base o princípio legal, e evitando privilegiar Credores da mesma classe, o “GRUPO BELMETAL” pagará aludidas verbas da forma prevista para a classe, sendo que o início dos pagamentos será contado da data da decisão final do incidente que habilitou o crédito no quadro geral de Credores.

**5.4.3. Acordos – Conciliação perante a Justiça do Trabalho (TRT’s).** Todos os acordos que vierem a ser firmados e homologados perante as coordenadorias de conciliação (ou órgãos semelhantes) dos respectivos Tribunais Regionais do Trabalho, mediante audiências ou acordos de conciliação, visando a satisfação do crédito dos Credores trabalhistas sujeitos ao procedimento, serão considerados parte integrante do presente Plano, e o seu cumprimento naquela sede equivalerá ao cumprimento do Plano.

**5.4.4. Atualização de valores.** Os valores serão atualizados de acordo a variação da Taxa Referencial - TR adicionado de juros de 1% (um por cento) ao ano.

**5.4.5. Encargos sociais.** Os encargos sociais relacionados à classe trabalhista serão pagos e/ou parcelados na forma prevista em Lei.

**5.5. Pagamento dos Credores Garantia Real.** Os Credores com Garantia Real serão pagos de acordo com os termos e condições estabelecidos abaixo:

**5.5.1.** Deságio de 85% (oitenta e cinco por cento) sobre o valor de face do Crédito com Garantia Real.

**5.5.2.** Carência de 2 (dois) anos para início dos pagamentos, contada da Decisão de Homologação.

**5.5.3.** Os valores serão corrigidos por TR + 1% (um por cento) ao ano a partir da Decisão de Homologação.

**5.5.4.** Pagamentos em parcelas semestrais, vencendo-se a primeira parcela no último Dia Útil do mês subsequente ao encerramento do período de carência, e as parcelas seguintes a cada um dos semestres subsequentes.

**5.5.5.** Pagamento em 13 (treze) anos, conforme fluxo abaixo:



ANO	% DE AMORTIZAÇÃO
1	Carência total
2	Carência total
3	5,00% do principal + 100% da correção
4	5,00% do principal + 100% da correção
5	7,50% do principal + 100% da correção
6	7,50% do principal + 100% da correção
7	10,00% do principal + 100% da correção
8	10,00% do principal + 100% da correção
9	10,00% do principal + 100% da correção
10	10,00% do principal + 100% da correção
11	10,00% do principal + 100% da correção
12	10,00% do principal + 100% da correção
13	15,00% do principal + 100% da correção

**5.5.6.** O "GRUPO BELMETAL" utilizará os recursos obtidos com a alienação do empreendimento descrito na cláusula 4.2.1, para aceleração da liquidação dos Créditos com Garantia Real, até o limite do Crédito já considerando o deságio previsto na cláusula 5.5.1, retro.

**5.6. Pagamento dos Credores Quirografários.** Os Credores Quirografários serão pagos de acordo com os termos e condições estabelecidos abaixo:

**5.6.1.** Deságio de 85% (oitenta e cinco por cento) sobre o valor de face do Crédito Quirografário.

**5.6.2.** Carência de 2 (dois) anos para início dos pagamentos, contada da Decisão de Homologação.

**5.6.3.** Os valores serão corrigidos por TR + 1% (um por cento) ao ano a partir da Decisão de Homologação;

**5.6.4.** Pagamentos em parcelas semestrais, vencendo-se a primeira parcela no último dia útil do mês subsequente ao encerramento do período de carência, e as parcelas seguintes a cada um dos semestres subsequentes;

**5.6.5.** Pagamento em 13 (treze) anos, conforme fluxo abaixo:





NO	% DE AMORTIZAÇÃO
1	Carência total
2	Carência total
3	5,00% do principal + 100% da correção
4	5,00% do principal + 100% da correção
5	7,50% do principal + 100% da correção
6	7,50% do principal + 100% da correção
7	10,00% do principal + 100% da correção
8	10,00% do principal + 100% da correção
9	10,00% do principal + 100% da correção
10	10,00% do principal + 100% da correção
11	10,00% do principal + 100% da correção
12	10,00% do principal + 100% da correção
13	15,00% do principal + 100% da correção

**5.6.6.** O "GRUPO BELMETAL" utilizará os recursos obtidos com a alienação do empreendimento descrito na cláusula 4.2.1, para aceleração da liquidação dos Créditos Quirografários, até o limite do Crédito já considerando o deságio previsto na cláusula 5.6.1, retro.

**5.7. Pagamento dos Credores ME/EPP.** Os Credores ME/EPP serão pagos de acordo com os termos e condições estabelecidos abaixo:

**5.7.1.** Deságio de 85% (oitenta e cinco por cento) sobre o valor de face do Crédito ME/EPP;

**5.7.2.** Carência de 2 (dois) anos para início dos pagamentos, contada da Decisão de Homologação;

**5.7.3.** Os valores serão corrigidos por TR + 1% (um por cento) ao ano a partir da Decisão de Homologação;

**5.7.4.** Pagamentos em parcelas semestrais, vencendo-se a primeira parcela no último dia útil do mês subsequente ao encerramento do período de carência, e as parcelas seguintes a cada um dos semestres subsequentes;

**5.7.5.** Pagamento em 13 (treze) anos, conforme fluxo abaixo:



ANO	% DE AMORTIZAÇÃO
1	Carência total
2	Carência total
3	5,00% do principal + 100% da correção
4	5,00% do principal + 100% da correção
5	7,50% do principal + 100% da correção
6	7,50% do principal + 100% da correção
7	10,00% do principal + 100% da correção
8	10,00% do principal + 100% da correção
9	10,00% do principal + 100% da correção
10	10,00% do principal + 100% da correção
11	10,00% do principal + 100% da correção
12	10,00% do principal + 100% da correção
13	15,00% do principal + 100% da correção

5.7.6. O "GRUPO BELMETAL" utilizará os recursos obtidos com a alienação do empreendimento descrito na cláusula 4.2.1, para aceleração da liquidação dos Créditos ME/EPP, até o limite do Crédito já considerando o deságio previsto na cláusula 5.7.1, retro.

## 6 – CREDORES CONCURSAIS COLABORATIVOS

### 6.1. Credores Estratégicos.

6.1.1. Enquadramento. A hipótese prevista nessa cláusula 6.1.1 beneficiará somente os Credores fornecedores de insumos que, ao razoável critério do "GRUPO BELMETAL", sejam essenciais à manutenção da operação regular do "GRUPO BELMETAL" e que, a despeito da existência de Créditos sujeitos à esta Recuperação Judicial, mantiverem o fornecimento desses insumos durante o processo de Recuperação Judicial ("Credores Estratégicos"). A condição de Credor Estratégico se estende a todos os Credores fornecedores de insumos essenciais que estejam devidamente listados na Lista de Credores na classe dos Credores com Garantia Real, Credores Quirografários e/ou Credores ME/EPP.

6.1.2. Forma de Adesão. A intenção de aderir à condição de Credor Estratégico deverá ser comunicada ao "GRUPO BELMETAL" em até 60 (sessenta) dias contados da Decisão de Homologação, mediante envio de e-mail ao "GRUPO



**BELMETAL"** ([credores.rj@belmetal.com.br](mailto:credores.rj@belmetal.com.br)), com cópia ao Administrador Judicial ([rjbelmetal@gmail.com](mailto:rjbelmetal@gmail.com)).

**6.1.3. Negociação Prévia.** A aplicação desta cláusula 6.1 somente ocorrerá se concluída a aquisição dos insumos estratégicos que deverão ser negociadas de acordo com as práticas do mercado no momento de negociação.

**6.1.4. Prazo Mínimo.** A manutenção do Credor nas condições de Credor Estratégico dependerá da regularidade do fornecimento, ao menos, até o prazo a ser estabelecido de comum acordo com o "GRUPO BELMETAL". Na hipótese de suspensão do fornecimento por causa não atribuída ao "GRUPO BELMETAL" será interrompida a condição de Credor Estratégico e o saldo será liquidado de acordo com a forma de pagamento prevista para a classe em que o Crédito do respectivo Credor Estratégico se enquadra, mediante notificação prévia, por escrito, ao respectivo Credor.

**6.1.5. Reserva de Direitos.** O "GRUPO BELMETAL" se reserva o direito de não aceitar a efetivação da compra de insumos, caso não se comprove a necessidade de capital de giro ou a necessidade de matéria prima, hipótese na qual não se aplicarão as condições previstas nesta cláusula, ressalvado o quanto disposto na cláusula 6.2.

**6.1.6. Proposta de Pagamento.** Os Credores Estratégicos serão pagos de acordo com os termos e condições estabelecidos abaixo:

**6.1.6.1. Deságio e Valor de Pagamento.** Deságio de 30% (trinta por cento) sobre o valor de face do Crédito do Credor Estratégico constante da Lista de Credores.

**6.1.6.2. Prazo de Pagamento.** O valor do Crédito do Credor Estratégico, após a aplicação do deságio constante da cláusula 6.1.6.1, será integralmente quitado no prazo máximo de 20 (vinte) anos contados da Decisão de Homologação. O pagamento será realizado em parcelas mensais consecutivas e subsequentes, conforme fluxo constantes do ANEXO 6.1.6.2. apresentado, vencendo-se a primeira parcela no último Dia Útil do mês subsequente à Decisão de Homologação, e as parcelas seguintes a cada um dos meses subsequentes;

**6.1.6.3.** O pagamento mensal dos Credores Estratégicos será atualizado pela taxa pré-fixada de 3% (três por cento), a ser incidido sobre cada parcela.



**6.1.7. Antecipação de Pagamentos em Função de Continuidade no Fornecimento.** Os Credores que aderirem à condição de Credor Estratégico terão parte de seus Créditos pagos antecipadamente por meio da amortização parcial do Crédito em valor equivalente a 2% (dois por cento) do valor do fornecimento respectivo, de forma que a cada faturamento realizado pelo respectivo Credor Estratégico, será acrescido ao montante dos produtos e/ou serviços fornecidos e prestados, conforme o caso, o montante equivalente a 2% (dois por cento) do total da fatura que, quando paga pelo "GRUPO BELMETAL", deverá ser aplicado para amortização do saldo do Crédito do Credor Estratégico respectivo.

**6.2. CBA como Credora Estratégica.** Para todos os fins do quanto previsto na cláusula 6.1 acima, a Companhia Brasileira de Alumínio ("CBA"), na qualidade de principal fornecedora de matéria prima para o desenvolvimento das atividades do "GRUPO BELMETAL", é desde logo qualificada e reconhecida pelo "GRUPO BELMETAL", de forma irrevogável e irretroatável, como uma Credora Estratégica, uma vez que, a despeito do substancial Crédito sujeito aos efeitos desta Recuperação Judicial, a CBA concordou em manter o fornecimento de seus bens e serviços, conforme aplicável, ao "GRUPO BELMETAL".

**6.2.1. Termos e Condições de Fornecimento.** O fornecimento de matéria prima por CBA é condicionado ao pagamento antecipado e à vista pelo "GRUPO BELMETAL", bem como deverá respeitar os demais termos e condições gerais já acordadas entre o "GRUPO BELMETAL" e CBA constantes do ANEXO 6.2, os quais serão objeto de oportuna formalização entre o "GRUPO BELMETAL" e CBA. As renovações das condições de fornecimento serão realizadas em periodicidade anual e de comum acordo entre CBA e o "GRUPO BELMETAL".

**6.2.2. Manutenção de CBA como Credor Estratégico.** A CBA será considerada um Credor Estratégico para todos os fins até que seu Crédito seja integralmente quitado na forma deste Plano. Para fins deste Plano, o "GRUPO BELMETAL" sempre deverá observar o pagamento do Crédito de CBA conforme estabelecido na cláusula 6.1.6 e observado o fluxo de pagamento juntado no ANEXO 6.2.2 (o qual deverá prevalecer em caso de qualquer divergência com o quanto disposto na Cláusula 6.1.6). A CBA somente deixará de ser considerada um Credor Estratégico na limitada hipótese em que CBA, de forma imotivada, se negar a fornecer e/ou prestar, conforme o caso, bens e serviços ao "GRUPO BELMETAL".

**6.2.3. Renúncias, Desistências e Quitação do "GRUPO BELMETAL".** O "GRUPO BELMETAL" desde logo e independentemente da Decisão de Homologação, de forma irrevogável e irretroatável, renuncia e desiste, conforme o caso, de qualquer pretensão perante a CBA, incluindo, mas não se limitando, aquelas constantes das



petições de fls. 3.827/3.838 e 4.208/4.2013 da Recuperação Judicial, reconhecendo a inexistência de qualquer conduta ilegal e/ou inapropriada de CBA e/ou suposta violação e infração da ordem econômica e ausência de qualquer obrigação indenizatória por parte da CBA, outorgando à CBA, sem necessidade de celebração de qualquer outro instrumento, plena, rasa, geral, irrestrita, irrevogável e irretroatável quitação, por todos os direitos, obrigações de qualquer natureza, titularidades, benefícios, interesses, ações, opções e direitos de agir, atuais ou futuros, referentes a qualquer ato praticado por CBA, inclusive aqueles decorrentes da relação comercial havida entre o "GRUPO BELMETAL" e CBA, para os devidos fins

### 6.3. Financiadores Estratégicos.

**6.3.1.** As instituições financeiras consideradas colaborativas serão aquelas que ofertarão crédito, por meio de viabilização de operações de financiamento dos clientes, compra estratégica de estoques ou outras operações financeiras para manutenção do caixa da empresa.

**6.3.2.** Para cada operação realizada o credor poderá efetuar a retenção de até 3% (três por cento) do valor total da operação até o limite da dívida concursal.

**6.3.3.** O "GRUPO BELMETAL" se reserva o direito de não aceitar o crédito ou as linhas ofertadas, caso elas não estejam em condições usuais de mercado.

## 7 - DISPOSIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO REALINHAMENTO DO PASSIVO

**7.1. Data do pagamento.** Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação deste Plano estar previsto para ser realizado ou satisfeito em dia que não seja Dia Útil, o referido pagamento ou obrigação deverá ser realizado ou satisfeito, conforme o caso, no Dia Útil subsequente. Os comprovantes de transferência bancária de recursos servirão como prova de quitação ampla e plena dos respectivos valores.

**7.2. Dados Bancários.** Os valores devidos aos Credores nos termos deste Plano serão pagos pela via de transferência direta de recursos, por meio de documento de ordem de crédito (DOC), transferência eletrônica disponível (TED) ou transferência PIX, para a conta bancária de cada Credor.

**7.2.1.** Os Credores deverão enviar ao "GRUPO BELMETAL", através do endereço eletrônico [credores.rj@belmetal.com.br](mailto:credores.rj@belmetal.com.br), os dados bancários de suas



contas correntes em território nacional, no prazo de até 15 (quinze) dias antes da data de início dos pagamentos, com o objetivo de viabilizar o pagamento das parcelas ora propostas. Qualquer alteração nesses dados deverá ser comunicada ao "GRUPO BELMETAL" através de correspondência postal com AR (Aviso de Recebimento). Caso o "GRUPO BELMETAL" receba a referida informação fora do prazo estipulado, os prazos previstos na condição de pagamento da classe ao qual o credor se insere, serão iniciados a partir da data do recebimento das informações, sem que isso configure descumprimento de qualquer disposição deste Plano.

7.2.2. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado os dados bancários no prazo previsto na cláusula 7.2.1.

7.2.3. Caso o credor não forneça os seus dados bancários dentro do prazo previsto na cláusula 7.2.1., em nenhuma hipótese ocorrerá depósitos judiciais para credores ausentes.

7.3. **Novação.** A homologação deste Plano pelo Juízo da Recuperação implicará a novação das obrigações do "GRUPO BELMETAL", na forma do artigo 59 da LRF.

7.4. **Créditos Retardatários.** São aqueles que não constam na Lista de Credores e, também, não foram habilitados tempestivamente. Os Créditos Retardatários reconhecidos por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, sujeitar-se-ão aos efeitos deste Plano, em todos os aspectos e premissas e, por isso, serão pagos de acordo com a classificação na qual se enquadrarão prevista neste Plano. Uma vez habilitado, serão provisionados e pagos dentro dos critérios e formas previstas neste Plano, de modo que não se prejudique o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos. Tais Créditos Retardatários, quando reconhecidos, não terão direito à pagamentos eventualmente já realizados no âmbito e em virtude da implementação deste Plano.

7.4.1. As deliberações em AGC não serão invalidadas em razão de posterior decisão judicial acerca da existência, quantificação ou classificação de créditos como Créditos Retardatários conforme art. 39, §2º da LRF.

7.4.2. As regras de pagamento dos Créditos Retardatários passarão a ser aplicáveis apenas a partir da intimação da decisão proferida pelo Juízo da Recuperação que reconhecer a sujeição do Crédito à Recuperação Judicial. Em caso de habilitação após o início do prazo de carência, que terá como marco inicial o trânsito em julgado da Decisão de Homologação, o Credor Retardatário terá de



aguardar o prazo de carência conforme determinado na forma de pagamento de sua classe, com marco inicial a contar da data de sua habilitação na Recuperação Judicial.

**7.5. Crédito Ilíquidos.** Os Créditos Ilíquidos estão integralmente sujeitos aos termos e condições deste Plano e aos efeitos da Recuperação Judicial, nos termos do art. 49 da LRF. Assim, revestidos de liquidez e reconhecidos por decisão judicial e/ou arbitral, os Credores deverão habilitar seus respectivos Créditos perante a Recuperação Judicial. Uma vez habilitado, o Crédito será provisionado e pago dentro dos critérios e formas previstas neste Plano, de modo que não se prejudique todo o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos.

**7.6. Crédito Sub Iudice.** Uma vez revestidos de liquidez, certeza e exigibilidade, por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, os Créditos sujeitar-se-ão aos efeitos deste Plano, em todos os aspectos e premissas, e serão pagos de acordo com a classificação atribuída por este Plano. Uma vez habilitados, os valores correspondentes aos Créditos serão provisionados e pagos dentro dos critérios e formas previstas neste Plano de modo que não se prejudique o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos.

**7.7. Créditos em Moeda Estrangeira.** Os Créditos listados em moeda estrangeira serão mantidos na respectiva moeda original, nos termos do artigo 50, §2º da LRF, e somente serão convertidos para moeda corrente nacional no dia anterior do efetivo pagamento, através da PTAX, opção compra, divulgada pelo Banco Central. O Credor cujo Crédito esteja listado em moeda estrangeira poderá optar por converter seu Crédito para Reais conforme cotação da data do pedido de Recuperação Judicial, devendo, para tanto, apresentar petição nos autos da Recuperação Judicial em até 15 dias contados da Decisão de Homologação, manifestando sua opção pela conversão do Crédito para moeda nacional.

**7.8. Quitação.** Os pagamentos e distribuições realizadas na forma estabelecida neste Plano, sob quaisquer de suas formas de pagamento, acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável, dos Créditos com relação aos valores efetivamente pagos de acordo com o Plano, de qualquer tipo e natureza, contra o "GRUPO BELMETAL", inclusive juros, correção monetária, penalidades e multas, quando aplicáveis. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado à parte efetivamente recebida dos Créditos nos termos do art. 59 da LRF, e não mais poderão reclamá-los. O pagamento dos Créditos Trabalhistas nos termos previstos neste Plano acarretará, também, a quitação de todas as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e/ou da legislação trabalhista.



**7.9. Compensação.** Para liquidação de suas obrigações, o “GRUPO BELMETAL” poderá utilizar créditos de qualquer natureza que detenha contra os Credores e que porventura ainda não tenha se utilizado, para que, por meio de compensação (art. 368 e ss. do CC), extinga ambas as obrigações até o limite do menor valor.

**7.9.1.** A não realização da compensação não acarretará a renúncia ou liberação, por parte do “GRUPO BELMETAL”, de qualquer crédito que possa ter contra os Credores, podendo realizá-la a qualquer momento e até a data do efetivo pagamento.

**7.10. Cessão do Crédito.** Os Credores poderão ceder seus respectivos Créditos sujeitos a este Plano, com ciência do “GRUPO BELMETAL” e seus eventuais garantidores, devendo, os respectivos cessionários, se sub-rogarem nos direitos e obrigações do cedente, podendo, inclusive, exercerem direito de voto em eventual AGC que venha a ser convocada.

**7.10.1.** Caso o “GRUPO BELMETAL” não seja notificado de eventual cessão dos créditos sujeitos a esta Recuperação Judicial, tais cessões não produzirão quaisquer efeitos jurídicos perante o “GRUPO BELMETAL”, sendo certo que os cessionários não poderão reclamar eventual pagamento realizado, pelo “GRUPO BELMETAL”, ao cedente.

**7.10.2.** Créditos que tenham a sua classificação e/ou valor contestados por qualquer parte interessada somente poderão ser pagos depois de transitada em julgado a sentença que determinar sua classificação e/ou fixar o valor do crédito controvertido.

**7.11. Conservação de Direitos contra Coobrigados.** Este Plano não importa em (a) supressão ou limitação ao direito dos Credores em relação às garantias reais e fidejussórias subjacente aos Créditos prestadas pelo “GRUPO BELMETAL” ou por qualquer terceiro, incluindo, mas não se limitando, à alienações fiduciárias, hipotecas, penhores, avais, fianças e qualquer outra coobrigação de qualquer natureza; e (ii) exoneração de terceiros coobrigados pelo pagamento dos Créditos. Caso qualquer Credor venha a receber pagamento de terceiro sobre os respectivos Créditos, tal Credor deverá informar ao Administrador Judicial e ao “GRUPO BELMETAL” o pagamento recebido, inclusive indicando, conforme o caso, se o pagamento deverá ser imputado aos Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários ou Créditos ME/EPP, para fins de ajustes na Lista de Credores.

**7.12. Venda Judicial de bens:** Credores com Garantia Real cujo bem dado em garantia fora arrematado antes do deferimento do processamento desta Recuperação Judicial poderão levantar o produto da arrematação nos próprios autos da respectiva execução





individual, valendo tal levantamento como cumprimento do Plano em relação ao Crédito sujeito a esta categoria e no limite dos valores levantados. Situação idêntica se aplicará ao credor que tenha levado a efeito a venda de bens pertencentes a coobrigados; Neste caso, além do levantamento do valor significar o cumprimento do Plano em relação ao respectivo Credor, operar-se-á também a sub-rogação a favor do respectivo garantidor.

## 8 - CREDORES EXTRACONCURSAIS

**8.1. Regra Geral.** O pagamento dos Credores Extraconcursais se dará de acordo com as negociações a serem alcançadas pelo "**GRUPO BELMETAL**" com cada um dos Credores Extraconcursais, de acordo com as condições negociais entendidas pelo "**GRUPO BELMETAL**" como possíveis e viáveis à luz de sua capacidade de geração de caixa e das práticas de mercado vigentes, em linha com o princípio da preservação da empresa previsto no artigo 47 da LRF.

**8.2. Crédito Extraconcursal CBA.** O "**GRUPO BELMETAL**", de forma incondicional e irretroatável, reconhece e confessa ser devedor de crédito não sujeito à recuperação em favor de CBA no montante equivalente a R\$ 70.213.098,56 ("Crédito Extraconcursal CBA"), conforme já reconhecido pelo Administrador Judicial.

**8.2.1. Forma de Quitação do Crédito Extraconcursal CBA.** O Crédito Extraconcursal CBA será quitado mediante a efetiva excussão extrajudicial ("Excussão Extrajudicial"), nos termos da Lei 9.514/97, de todos os bens alienados fiduciariamente pelo "**GRUPO BELMETAL**" em benefício da CBA para fins de garantia do Crédito Extraconcursal CBA ("Garantias Fiduciárias"), as quais incluem os seguintes imóveis: (i) imóvel registrado no 4º cartório de registro de imóveis de Porto Alegre/RS sob a matrícula nº 100.170; (ii) imóveis registrados no cartório de registro de imóveis de Tatuí/SP sob as matrículas nº 22.009, 22.010, 22.011, 22.012, 22.802, 22.964, 22.965, 22.966, 22.967, 23.033, 26.129, 31.713 e 36.814; e (iii) imóvel registrado no 3º cartório de registro de imóveis de Fortaleza/CE sob a matrícula nº 78.077.

**8.2.2. Atos de Implementação da Excussão Extrajudicial.** Para fins do quanto previsto na cláusula 8.2.1 acima, o "**GRUPO BELMETAL**", compromete-se, de forma irrevogável e irretroatável, a: (i) tomar todas e quaisquer medidas necessárias e atos apropriados para viabilizar e efetivamente implementar a Excussão Extrajudicial (incluindo a negociação de boa-fé de documentos que sejam necessários ou desejados para efetivar a Excussão Extrajudicial); (ii) não propor ou colaborar para que seja proposta qualquer tipo de medida judicial ou administrativa, bem como tomar qualquer medida ou praticar qualquer ato que seja inconsistente ou que possa frustrar, impedir ou de qualquer forma postergar



a pronta implementação da Excussão Extrajudicial; (iii) considerar de boa-fé e não negar de forma irrazoável eventual consentimento ou pedido por parte da CBA para aditar quaisquer documentos necessários para implementação da Excussão Extrajudicial; (iv) contestar e defender qualquer tentativa de quaisquer terceiros, visando invalidar ou impedir a consumação da Excussão Extrajudicial e demais obrigações a ela relacionadas; (v) nesta oportunidade, firmar os requerimentos aos respectivos cartórios de registro de imóveis, constantes do **ANEXO 8.2.2** para fins de implementação da Excussão Extrajudicial; e (vi) suportar todos os custos e pagamentos inerentes para implementação da Excussão Extrajudicial.

**8.2.3. Renúncias, Desistências e Quitação do "GRUPO BELMETAL".** O "GRUPO BELMETAL" desde logo e independentemente da Decisão de Homologação, de forma irrevogável e irretratável, renuncia e desiste de qualquer pretensão perante a CBA relacionada ao valor, higidez e regularidade do Crédito Extraconcursal e das Garantias Fiduciárias, de forma que, nessa oportunidade, firma as petições constantes do **ANEXO 8.2.3 – Parte I**, para fins de encerramento de todos os litígios existentes entre o "GRUPO BELMETAL" e CBA ("Litígios" – listados no **ANEXO 8.2.3 – Parte II**.

## 9 – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

**9.1. Cash Sweep.** A partir do 1º ano e até o 10º ano, a contar da Decisão de Homologação, caso seja verificado Excedente de Caixa, o montante excedente apurado, até o limite de 20% (vinte por cento) do excedente, será utilizado pelo "GRUPO BELMETAL" para antecipação dos pagamentos previstos aos Credores Trabalhistas, Credores com Garantia Real, Credores Quirografários e Credores Estratégicos.

**9.1.1.** O Caixa Excedente significa, para fins desta cláusula, o montante do Caixa Final que exceder o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

**9.1.2.** O Excedente de Caixa será distribuído no prazo de até 90 (noventa) dias contados a partir de 30 de junho e 31 de dezembro do ano subsequente à Decisão de Homologação, de forma que os Credores Trabalhistas, Credores com Garantia Real, Credores Quirografários e Credores Estratégicos terão o direito de receber uma fração do Excedente de Caixa equivalente ao pro rata de seus Créditos relacionados na Lista de Credores.

**9.1.3.** Na hipótese de o valor apurado de Excedente de Caixa não superar o importe de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), não haverá naquele período de apuração o pagamento do Excedente de Caixa e o montante deverá ser considerado para acréscimo na apuração subsequente.



**9.1.4.** Realizada qualquer antecipação de pagamento nos termos desta cláusula 9.1, os pagamento aos os Credores Trabalhistas, Credores com Garantia Real, Credores Quirografários e Credores Estratégicos, nos termos das cláusulas 5.4, 5.5, 5.6, 5.7 e 6.1, subtraído do saldo devedor dos respectivos Créditos os pagamentos feitos nos termos da cláusula 9.1.

## 10 – DISPOSIÇÕES FINAIS

**10.1. Vinculação do Plano.** As disposições do Plano vinculam as empresas do “GRUPO BELMETAL” e seus Credores, seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da Decisão de Homologação.

**10.2. Modificação do Plano na AGC.** Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostas a qualquer tempo, vinculando as empresas do “GRUPO BELMETAL” e todos os Credores, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aprovados pelo “GRUPO BELMETAL” e sejam submetidos à votação na AGC, bem como seja atingido o quórum requerido pelo art. 45 e 58, caput ou §1º, da LRF.

**10.3. Divisibilidade das Previsões do Plano.** Na hipótese de qualquer termo ou disposição deste Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, o restante dos termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes, desde que as premissas que o embasaram sejam mantidas, devendo o “GRUPO BELMETAL” propor novas disposições para substituírem aquelas declaradas inválidas, nulas ou ineficazes, de forma a manter o propósito do estabelecido neste Plano.

**10.4. Liberação de Garantias:** Nada neste Plano e nenhuma de suas cláusulas, inclusive, mas, não se limitando a tanto, o voto por sua aprovação em AGC, deverá ser interpretado ou considerado como causa para a (i) a liberação de garantias detidas por Credores sujeitos ou não sujeitos à Recuperação Judicial, ressalvada a hipótese de anuência do referido Credor; (ii) a novação de créditos não sujeitos à Recuperação judicial, ou (iii) a alteração, modificação, desconstituição ou renúncia dos direitos, privilégios e prerrogativas de quaisquer credores não sujeitos à recuperação Judicial com relação aos seus respectivos créditos, incluindo, sem limitação, sobre quaisquer garantias, reconhecimentos e obrigações prestados ou assumidos, conforme o caso, pelo “GRUPO BELMETAL” e quaisquer terceiros com relação a tais créditos não sujeitos. Os credores de créditos não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial poderão aderir ao Plano para manifestar a sua concordância com relação às matérias contidas neste que possam afetar os seus direitos e obrigações.



**10.5. Sub-rogações.** Créditos relativos ao direito de regresso contra o “GRUPO BELMETAL”, e que sejam decorrentes do pagamento, a qualquer tempo, por terceiros, de créditos e/ou obrigações de qualquer natureza existentes, na Data do Pedido, contra as empresas do “GRUPO BELMETAL” serão pagos nos termos estabelecidos neste Plano para os referidos Credores, desde que obtido o provimento judicial nos termos do § 6º do art. 10 da Lei de Falências e Recuperações Judiciais.

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

**10.7. Artigos 61 e 63 da LREF.** Considerando a atual redação legal dos respectivos artigos da LRF, com a aprovação deste Plano em sede de AGC, os credores concordam com a limitação da fiscalização judicial do cumprimento do Plano pelo período de 6 (seis) meses contados da Decisão de Homologação. Logo, estando integralmente cumpridas todas as obrigações previstas neste Plano que sejam vincendas dentro deste período de 6 (seis) meses, o “GRUPO BELMETAL”, mediante comprovação do cumprimento dessas obrigações, poderá requerer ao Juízo da Recuperação Judicial o encerramento da Recuperação Judicial.

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

**10.9. Isenção de Responsabilidade e Renúncia das Partes Isentas.** Em este Plano sendo aprovado pelos Credores reunidos em AGC os Credores expressamente reconhecem e isentam as Partes Isentas de todas e quaisquer responsabilidades pelos atos praticados e obrigações contratados no curso da Recuperação Judicial, conferindo às Partes Isentas quitação ampla, rasa, geral, irrevogável e irretroatável de todos os direitos e pretensões materiais ou morais porventura decorrentes dos referidos atos a qualquer título.

**10.8.1.** Desde que ocorrido o cumprimento integral deste Plano, os Credores renunciam expressa e irrevogável a toda e qualquer pretensão, ação ou direito de demandar, perseguir ou reclamar, em juízo ou fora dele, a qualquer título e sem qualquer ressalva ou reserva, reparação de danos e/ou quaisquer outras ações ou medidas contra as Partes Isentas em relação aos atos praticados e obrigações contraídas pelas Partes Isentas durante a Recuperação Judicial.



## 11 - CONCLUSÃO

**11.1.** O Plano de recuperação judicial proposto atende cabalmente os princípios da LRF, no sentido da tomada de medidas aptas à recuperação financeira, econômica e comercial do **"GRUPO BELMETAL"**.

**11.2.** O presente Plano cumpre a finalidade da Lei, de forma detalhada e minuciosa, sendo fundamentado com planilhas financeiras de projeções contábeis e de fluxo de caixa, comprovando a probabilidade de pagamento aos Credores e a viabilidade econômica da empresa.

**11.3.** Saliente-se ainda que o Plano apresentado demonstra a viabilidade financeira e econômica da entidade, desde que conferidos novos prazos e condições de pagamentos aos Credores.

**11.4.** Os conceitos que foram aplicados têm por objetivo fazer com que o **"GRUPO BELMETAL"** agilize, os pagamentos dentro do prazo estabelecido.

**11.5.** Desta forma, considerando que a recuperação financeira do **"GRUPO BELMETAL"** é medida que trará benefícios a sociedade como um todo, através da geração de empregos e riqueza ao país, somado ao fato de que as medidas financeiras, de comercialização e de reestruturação interna, em conjunto com o parcelamento de débitos são condições que possibilitarão a efetiva retomada dos negócios, temos que, ao teor da LRF e de seus princípios norteadores, que prevê a possibilidade de concessões judiciais e de prazos com Credores para a efetiva recuperação judicial de empresas, vemos o presente Plano como a cabal solução para a continuidade da entidade.

**11.6.** Cabe esclarecer que todas as informações que fundamentaram a elaboração do presente Plano, assim como os dados contábeis, projeções e análises, foram fornecidas pelo **"GRUPO BELMETAL"**. Da mesma forma, as afirmações e opiniões aqui expressadas refletem exclusivamente sua visão e entendimento dos fatos que o levaram a requerer sua recuperação judicial.

**11.7.** Ressalte-se que, como sucede com qualquer planejamento, seu efetivo resultado depende de inúmeros fatores, muitas vezes alheios ao controle e determinação de quem o está implantando.

**11.8.** É importante observar que o risco é inerente a qualquer empreendimento, e a incerteza inerente a qualquer projeção. Absolutamente impossível eliminá-los



totalmente, por esse motivo procurou-se, de forma transparente, adotar premissas cautelosas, a fim de não comprometer a realização do esforço a ser empregado.

**11.9.** Caso seja necessário, o Plano de recuperação poderá sofrer novas futuras alterações, com modificação das propostas aqui declaradas. Para tanto, observar-se-ão as mesmas condições impostas pela Lei para sua tramitação, ou seja, aquiescência do devedor e aprovação em assembleia de Credores, pelo mesmo critério de quórum que o tenha aprovado inicialmente.

**11.10.** Após o cumprimento dos artigos 61 e 63 da Lei 11.101/05, o "GRUPO BELMETAL" compromete-se a honrar os subsequentes pagamentos na forma estabelecida no presente Plano, devidamente homologado pelo Juízo competente.

**11.11.** Uma vez concedida a recuperação judicial, o Plano obriga o "GRUPO BELMETAL", seus Credores e sucessores a qualquer título, sendo que sua inobservância, por parte do devedor acarretará a decretação de sua falência, na forma do artigo 94 III "g", da Lei 11.101/05.

Sorocaba/SP, 21 de setembro de 2022.

**BELMETAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA – em Recuperação Judicial**

**HARAS FAZENDA BELA LTDA – em Recuperação Judicial**



**ANEXO 2.1.3**  
**Relação de Contas bancários do**  
**“GRUPO BELMETAL”**



RELAÇÃO DE CONTAS BANCÁRIAS DO "GRUPO BELMETAL"

BANCO	CÓDIGO DO BANCO	AGÊNCIA	CONTA CORRENTE	RAZÃO SOCIAL	CNPJ
BRADESCO S/A	237	03645	0005204-3	BELMETAL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	61.091.906/0012-06
BRADESCO S/A	237	00585	0008372-0	BELMETAL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	61.091.906/0012-06
BRADESCO S/A	237	03394	0048433-4	BELMETAL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	61.091.906/0001-53
BRADESCO S/A	237	03394	0002328-0	BELMETAL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	61.091.906/0001-53
BRADESCO S/A	237	03394	0150080-5	BELMETAL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	61.091.906/0001-53
BRADESCO S/A	237	03394	0158128-7	BELMETAL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	61.091.906/0001-53
BRADESCO S/A	237	03394	0172947-0	HARAS FAZENDA BELA LTDA	56.417.181/0001-00
BRADESCO S/A	237	03394	0002386-8	HARAS FAZENDA BELA LTDA	56.417.181/0001-00



## **ANEXO 4.1.1.1.1**

### **Laudo de avaliação do imóvel listado do um imóvel (box-garagem)**

# LAUDO DE AVALIAÇÃO



**Rua 3604 – Esquina Com Rua 3706 – nº 165 – Box-Garagem 205 – Residencial Dom Gabriel – Centro - Balneário Camboriú – SC – Matrícula – 25.511 – 2º Ofício de Registro de Imóveis – Comarca de Balneário de Camboriú - SC**

**Coordenadas UTM – Sirgas 2.000 – S 7.011.111 e E 735.943**

**Finalidade da Avaliação:**

**Apuração de Valor de Venda – Box de Garagem – Liquidação Forçada.**

Eng. Rigoberto Soler Braga Roman – CREA 0685023513  
Avaliações & Perícias - Topografia

**Solicitante:**

Belmetal - CNPJ Nº 61.091.906/0005-87

**Grau de Fundamentação:**

Grau II da NBR 14.653-2

**CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**VALOR DE VENDA (Vv)**

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 25.511 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú – SC, referente ao BOX – Garagem – 205 integrante do RESIDENCIAL DOM GABRIEL, situado na Rua 3.604 nº 165, Centro – Balneário Camboriú - SC , com área de 32,7969 m2, fração ideal 2,6244 m2, do terreno condominial. Está avaliado em:

**Valor de Mercado = R\$ 81.426,83 - Valor de Venda**

**R\$ 81.000,00 (oitenta e um mil reais)**

**Ref. mês de março de 2021**

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de área útil BOX-Gragem, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou na região central do Balneário Camboriú - SC. Foram coletadas 04 ofertas comparativas análogas ao imóvel avaliado cujos preços por metro quadrado de área útil variavam entre R\$ 2.200,53 a R\$ 2.689,53. Aplicando-se fatores de oferta e localização - concluiu-se por um valor médio de R\$ R\$ 2.482,76 por metro quadrado de área útil como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário local.

#### VALOR DE VENDA COM LIQUIDEZ IMEDIATA ( $V_f$ ):

Consideramos neste trabalho o Valor de Venda com Liquidez Imediata ou Venda Forçada, condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado, como é o caso de venda em leilões. Estimamos o tempo de liquidação do imóvel num prazo de 12 meses a uma taxa de juros média de 1,0 % ao mês (média de aplicações financeiras), reproduzindo o seguinte cálculo:

n: número de meses = 12 meses

i: média rentabilidade de aplicações financeiras = 1,0%

$$V_f = VP \times \{1 / (1+i)\}^n \quad V_f = R\$ 81.000,00 \times 0,8875 = R\$ 71.887,50$$

$$\mathbf{Vv_f = R\$ 71.800,00}$$

### 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada (método comparativo direto), o valor de venda para o imóvel Box-Garagem da Matrícula Imobiliária nº 25.511 do 2º Ofício de Registro de Imóveis Comarca de Balneário Camboriú, referente ao BOX-Gragem 205, localizado no Residencial Dom Gabriel, situado na Rua 3.604, nº 165, no Centro de Balneário Camboriú, com área privativa de 32,7969 m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,6244% do terreno onde está construído o conjunto.

**A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:**

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpramos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação imobiliária fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

## **2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

De acordo com as informações fornecidas e visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos em vistoria datada de **30/03/2021** que o imóvel possui as seguintes características básicas:

### **2.1. Localização:**

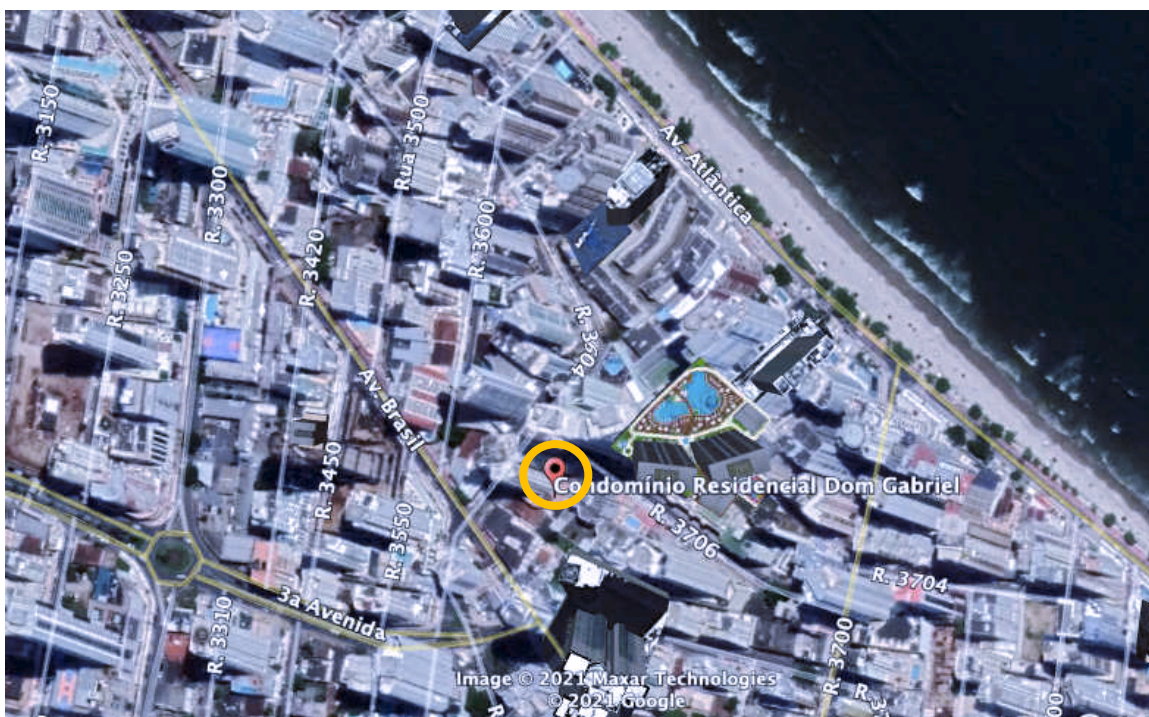
O imóvel localiza-se na Zona Urbana do Município de Balneário Camboriú, centro, na esquina entre as ruas 3.604 e 3.706.

## 2.2. Uso do imóvel:

Conforme análise de documentação apresentada - o imóvel avaliado trata-se de um BOX-Gragem integrante do Residencial Dom Gabriel – Matrícula 25.511. No momento de nossa vistoria, não pudemos adentrar nas dependências da garagem do residencial.

## 2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada pela contratante, o imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária nº 25.511 do 2º Ofício de Registro de Imóveis Comarca de Balneário Camboriú - documento juntado **ANEXO**. O imóvel possui a seguinte localização:



***O BOX-Gragem está localizado no Residencial Dom Gabriel – Sito Rua 3.604 nº 165 – Centro Balneário Camboriú***

## 2.4. Dimensões do Box - Garagem

De acordo com a matrícula o Box- Garagem possui área de 32,7969 m<sup>2</sup> e fração ideal de 2,6244 do total da área correspondente ao terreno onde está implantado o residencial.

### 2.4.1 Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas urbanas bem localizadas, possuindo todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada, com todos os melhoramentos públicos. A região possui característica predominantemente residencial de alto padrão, com áreas comerciais desenvolvidas nas principais vias do entorno. Além de o local ser servido por varias linhas de ônibus, também se situa na região central do município e próximo a praia.



#### **2.4.4. Restrições de uso e ocupação e aproveitamento do imóvel:**

Não há restrições quanto ao uso por se tratar de vaga de Garagem – BOX, embora, qualquer restrição imposta pelo condomínio – Residencial Dom Gabriel – não faz parte do trabalho de avaliação, portanto, não há vislumbre de restrições do uso do espaço pertinente a Matrícula 25.511 – BOX – Gragem nº 205.

#### **2.5. Aproveitamento do BOX-Garagem:**

Conforme citado anteriormente, o Box trata-se de unidade com matrícula própria – separado de qualquer unidade do Residencial – Conforme a matrícula se apresenta e, dadas as suas características bem definidas, as possíveis alternativas de uso do imóvel a curto e médio prazos se restringem ao uso atual.

### **3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**

Não tivemos acesso ao interior do espaço – Garagem, do Residencial Dom Gabriel, portanto não temos fotos das porções internas, apenas as descrições das adjacências ao local – conforme já citado anteriormente.

### **4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, foram observados e analisados os seguintes itens:

#### **4.1. Valor da Unidade Autônoma (V<sub>UA</sub>):**

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de área útil de BOX-GARAGEM, procedemos pesquisa em imobiliárias com imóveis na região onde se localiza o BOX-Garagem avaliando. Nossa pesquisa se focou em unidades com características análogas ao espaço de garagem avaliado. Além do valor unitário das ofertas obtidas através da área útil privativa dividida pelo valor da oferta, outros



aspectos foram considerados quanto à determinação do valor do imóvel objeto da avaliação, a saber:

a) Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator “OFERTA”, com fator de **0,90**;

b) Nas ofertas imobiliárias apresentadas os imóveis comparativos se apresentam em boa localização – ou seja, perto de polos atrativos como a praia – por exemplo.

Assim sendo, foram coletados 04 (quatro) elementos comparativos de venda de BOX-Garagem – no centro do Balneário de Camboriú, que culminou no seguinte relatório de avaliação:

## 5. ELEMENTOS COMPARATIVOS – MERCADO

### Elemento 1 - Imobiliária Renascença – 47 – 3367-0722

Imóveis à Venda > Garagens > Santa Catarina > Balneário Camboriú > Centro > EXCELENTE GARAGEM NO CENTRO

**Balneário Camboriú - Centro**

29,00 m² de área total

R\$ 80.000,00

Mais Informações via WhatsApp

f WhatsApp Twitter in

Os preços, disponibilidades e condições de pagamento poderão ser alterados sem prévia comunicação.

Adicionar aos Favoritos

Enviar por Email

Imprimir

### Elemento 2 - Um consultoria imobiliária – 47 – 3366-6131



**R\$ 90.000**

**Rua 1304 70**  
Centro, Balneário Camboriú Super destaque

25 m<sup>2</sup>

Garagem A Venda - Estacionamento Garagem Miramar - Centro De...  
Garagem a venda - Estacionamento Garagem Miramar - Centro de Bal...

Contatar

### Elemento 3 - Conceito Imobiliária – 47 – 3336-4434



**R\$ 88.000**  
+ R\$ 220 Condomínio

**Centro**  
Centro, Balneário Camboriú

44 m<sup>2</sup>

Oportunidade:  
Vagas de garagem em Balneário Camboriú  
Próximo ao mercado BKG


Vaga Dupla em Região Central De Balneário Camboriú  
Mais tranquilidade para o seu veraneio! ! Vaga de garagem dupla em ...

conceito

Contatar

### Elemento 4 - Rafael Peixer Corretor – 47 – 9936-3033

Imóveis à Venda > Garagens > Santa Catarina > Balneário Camboriú > Centro > Vaga de Garagem no Edifício Rigon



**Balneário Camboriú - Centro**

1 vaga (Privativa)  
Quadra do Mar  
Área privativa: 12,00 m<sup>2</sup>  
Área total: 35,00 m<sup>2</sup>  
R\$ 135.000,00

Mais Informações via WhatsApp

f WhatsApp Twitter in

Os preços, disponibilidades e condições de pagamento poderão ser alterados sem prévia comunicação.

## 6. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS – MÉTODOS.

Valor do imóvel avaliando: R\$ 81.000,00

Consideramos neste trabalho o Valor de Venda com Liquidez Imediata ou Venda Forçada, **condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado, como é o caso de venda em leilões**. Estimamos o tempo de liquidação do imóvel num prazo de 12 meses a uma taxa de juros média de 1,0 % ao mês (média de aplicações financeiras), reproduzindo o seguinte cálculo:

n: número de meses = 12 meses

i: média rentabilidade de aplicações financeiras = 1,0%

$$V_f = VP \times (1 / (1 + 0,01))^{12}$$

$$V_f = R\$ 81.000,00 \times 0,887 = R\$ 71.887,50$$

**R\$ 71.800,00 (setenta e um mil e oitocentos reais)**

### Imóvel avaliando

Box Garagem – Residencial - Dom Gabriel – Centro – Balneário Camboriú

Área: 32,7969 m<sup>2</sup>

### Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de

características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização

F2: Oferta

#### Imóveis amostrados para comparação:

##### **Imóvel 1:**

Box - Centro Balneário

Área: 29m<sup>2</sup>

Valor: R\$80.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2.758,62

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

##### **Imóvel 2:**

Box - Centro Balneário

Área: 25m<sup>2</sup>

Valor: R\$90.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3.600,00

Fator de homogeneização Localização: 0,90

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

**Imóvel 3:**

Box - Centro Balneário

Área: 44m<sup>2</sup>

Valor: R\$88.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2.000,00

Fator de homogeneização Localização: 0,90

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

**Imóvel 4:**

Box - Centro Balneário

Área: 44m<sup>2</sup>

Valor: R\$135.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3.068,18

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

**Tabela de homogeneização:**

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	2.758,62	1,00	0,90	2.482,76
2	3.600,00	0,90	0,90	2.916,00
3	2.000,00	0,90	0,90	1.620,00
4	3.068,18	1,00	0,90	2.761,36

**Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:**Média:  $X = \sum(Xi)/n$  $X = 2.445,03$ Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$  $S = 578,50$

### Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:  $d = |X_i - \bar{X}|/S < VC$

Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,54$

Amostra 1: $d =  2.482,76 - 2.445,03  / 578,50 = 0,07 < 1.54$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d =  2.916,00 - 2.445,03  / 578,50 = 0,81 < 1.54$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d =  1.620,00 - 2.445,03  / 578,50 = 1,43 < 1.54$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d =  2.761,36 - 2.445,03  / 578,50 = 0,55 < 1.54$	(amostra pertinente)

### Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = \bar{X} - t_c \times S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = \bar{X} + t_c \times S/\sqrt{(n-1)}$ , onde  $t_c$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 3 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 2.445,03 - 1.64 \times 578,50/\sqrt{(4 - 1)} = 1.897,28$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 2.445,03 + 1.64 \times 578,50/\sqrt{(4 - 1)} = 2.992,78$$

### Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$2.200,53 a R\$2.689,53

### Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 2.482,76

### Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$ 2.482,76 x 32,7969 = R\$81.426,83

## **7. CONCLUSÃO**

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

- R\$ 81.000,00 (oitenta e um mil reais)

Para março de 2021

## **8. ENCERRAMENTO**

Encerramos a presente avaliação em quinze (15) páginas, assinada de forma digital.

Rigoberto Soler Braga Roman  
CREA 0685023513

Eng. Rigoberto Soler Braga Roman – CREA 0685023513  
Avaliações & Perícias - Topografia

---

# ANEXO

Rua Benedito Serafim Sampaio, 245 cj 02, Perequê - Ilhabela-SP - 11.630-000  
Cel. 12 – 9.8144 8086  
rigobertoroman@hotmail.com





## **ANEXO 4.1.1.3.1**

**Laudo de avaliação dos 2 (dois) imóveis  
(terrenos) localizado no loteamento  
denominado “Parque Eldorado”**

## Laudo de Avaliação

Rigoberto Soler Braga Roman, engenheiro, CREA 0685023513, CPF 025.847.888-88, casado, residente e domiciliado em Ilhabela – SP, Rua Benedito Serafim Sampaio, 245 – CEP 11.630-000, atendendo ao pedido da Belmetal Industria e Comércio LTDA – com sede em Sorocaba – CNPJ 61.091.906/0037-64, na qualidade de engenheiro Avaliador, apresenta o que segue:

### I – Das Propriedades – Matrículas 2.880 – 5.712:



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.cerica.org.br/validacao> e informe o código: 90665292-8715-4228-ATEP-A38E2d0658042

28

<b>CASCAVEL - CEARÁ</b> <b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> <b>2º OFÍCIO</b>	<b>Matrícula</b> <b>2.880</b>
<b>Valmir Facundo - Oficial</b>	<b>Registro Geral</b> Data
Rubrica <i>Valmir Facundo</i>	FLS. <b>01F</b>

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, situado no lugar "Fazenda Natal", distrito de Caponga, desta Comarca, de forma regular, com frente para o lado par da rua XXXI (trinta e um), distando 30,00m (trinta metros) para a rua VIII (oito), no sentido nascente, constituído pelos lotes de n.ºs. 25 (vinte e cinco) e 26 (vinte e seis), da quadra n.º 58 (cinquenta e oito), do loteamento denominado "Parque Eldorado", medindo 30,00m (trinta metros) de frente por 50,00m (cinquenta metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, e, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área total de 1.500,00 metros quadrados, limitando-se: ao norte (fundos), com os lotes de n.ºs. 11 (onze) e 12 (doze), da quadra n.º 58 (cinquenta e oito), pertencentes a vendedora; ao sul (frente), com a rua XXXI (trinta e um); ao nascente (lado esquerdo), com o lote de n.º 27 (vinte e sete), da quadra n.º 58 (cinquenta e oito), pertencente a vendedora; ao poente (lado direito), com o lote de n.º 24 (vinte e quatro), da quadra n.º 58 (cinquenta e oito), pertencente a vendedora.

**PROPRIETÁRIA:** Fibra - Empreendimentos Imobiliários S.A., com sede na cidade de Fortaleza, Capital deste Estado, com CGC/MF n.º 05.685.318/0001-77.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Em maior porção, conforme R.01/381, deste Registro. Dou fé. Cascavel, 21 de junho de 1989. Eu, *Valmir Facundo* Oficial.

XX

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2022 às 09:32, sob o número WSCB22703955324. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001701-84.2021.8.26.0602 e código B270188.



### **III – Descrição do imóvel avaliando**

Os imóveis aqui avaliados, estão localizados na cidade de Cascavel - CE, Praia da Caponga.

Os imóveis serão avaliados de acordo as suas dimensões e através do objeto das Matrículas 2.880 e 5.712 do 2º Ofício – Cartório Moura Facundo sendo que a avaliação em tela visa apenas os TERRENOS, conforme descrito na Matrícula citada, dois terrenos com 1.500,00 m<sup>2</sup> e 3.000,00 m<sup>2</sup> respectivamente, visto que não há informações sobre qualquer incidência de litígios sobre as áreas e/ou se as mesmas estão dentro das descrições tabulares indicadas na matrícula e tão só apenas o valor de mercado – segundo a região, devido ao direito sobre a coisa imóvel.

### **IV – Caracterização da Região**

Localização: área urbana e zona residencial de beira mar

Acesso fácil pelo próprio Bairro.

Topografia plana, devido a localização em bacia sedimentar – região praiana do Ceará.

### **V – Mercado**

Imóvel de difícil absorção pelo mercado – haja vista, o pequeno número de amostra para comparar.

### **VI – Metodologia**

O método será de acordo a imóveis em oferta e/ou vendidos na mesma região dos imóveis avaliando e com características semelhantes, assim

Eng. Rigoberto Soler Braga Roman – CREA 0685023513  
Avaliações & Perícias - Topografia

será usado o método comparativo direto para podermos chegar no Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>) para imóveis na mesma região.

Tal método consiste em homogeneizar os valores de acordo as características de cada oferta para chegarmos ao valor unitário mais correto para o caso.

## VII – Cálculos/homogeneização

### VII.1 – Elementos comparativos

#### 1 – Denilson – Corretor – 85 – 99131.3501



2 – Denilson – Corretor – 85 – 99131.3501



3 – Remirez Ramos – 85 – 98801-0095



## VII. 2 – Evolução dos cálculos

Valor do metro quadrado para a região – R\$ 88,16/m<sup>2</sup>

Imóvel avaliando – Matrícula 2.880

1.500,00 x R\$ 88,16 = R\$ 132.240,00

Imóvel avaliando – Matrícula 5.712

3.000,00 x R\$ 88,16 = R\$ 264.480,00

Imoveis - Caponga - Cascável-CE

### Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.



**A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:**

F1: Localização

F2: Oferta

**Imóveis amostrados para comparação:**

**Imóvel 1:**

Caponga

Área: 1.500m<sup>2</sup>

Valor: R\$100.000,00

Valor por metro quadrado: R\$66,67

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

**Imóvel 2:**

Caponga

Área: 2.250m<sup>2</sup>

Valor: R\$75.000,00

Valor por metro quadrado: R\$33,33

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

### Imóvel 3:

Caponga

Área: 980m<sup>2</sup>

Valor: R\$190.000,00

Valor por metro quadrado: R\$193,88

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

### Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	66,67	1,00	0,90	60,00
2	33,33	1,00	0,90	30,00
3	193,88	1,00	0,90	174,49

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:

Média:  $X = \sum(Xi)/n$

$$X = 88,16$$

Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$$S = 76,25$$

### Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:  $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,38$

$$\text{Amostra 1: } d = |60,00 - 88,16| / 76,25 = 0,37 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 2: } d = |30,00 - 88,16| / 76,25 = 0,76 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 3: } d = |174,49 - 88,16| / 76,25 = 1,13 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

### Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar. onde  $t_c$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e  $2(n-1)$  graus de liberdade.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = X - t_c \times S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + t_c \times S/\sqrt{(n-1)}$ ,

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 88,16 - 1,89 \times 76,25/\sqrt{(3 - 1)} = -13,74$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 88,16 + 1,89 \times 76,25/\sqrt{(3 - 1)} = 190,07$$

### Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$79,35 a R\$96,98

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

**Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 88,16**

### VII. 3 – Resultado Final

Imóvel avaliando – Matrícula 2.880

1.500,00 x R\$ 88,16 = R\$ 132.240,00

Imóvel avaliando – Matrícula 5.712

3.000,00 x R\$ 88,16 = R\$ 264.480,00

- Em valores Redondos Matrícula 2.880 – R\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais)

- Em valores Redondos Matrícula 5.712 – R\$ 264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais)

### VIII – Encerramento

Encerramos a presente avaliação em dez (10) páginas, datada e assinada nesta última na forma digital.

Rigoberto Soler Braga Roman  
CREA 0685023513

## **ANEXO 4.1.1.4.1**

**Laudo de avaliação do imóvel (terreno)  
localizado na Rua Capitão David  
Joaquim Augusto  
Sorocaba/SP**

## Laudo de Avaliação

Rigoberto Soler Braga Roman, engenheiro, CREA 0685023513, CPF 025.847.888-88, casado, residente e domiciliado em Ilhabela – SP, Rua Benedito Serafim Sampaio, 245 – CEP 11.630-000, atendendo ao pedido da Belmetal Industria e Comércio LTDA – com sede em Sorocaba – CNPJ 61.091.906/0037-64, na qualidade de engenheiro Avaliador, apresenta o que segue:

### I – Da Propriedade:

**PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**  
SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA: -14.463-      FOLHA: -1-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL  
O oficial substit: *Henrique*

IMÓVEL:- O prédio e respectivo terreno, situado à rua David-J. Augusto, nº 275, medindo seu terreno, que corresponde ao lote nº 2, da quadra nº 3, 10,00 metros de frente para a citada rua, por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos -- lados, confrontando de um lado com o lote nº 1, de outro com o lote nº 3, e, nos fundos com o lote nº 7, encerrando a -- área de mais ou menos 300,00 metros quadrados.-- PROPRIETÁRIO:- EUCLIDES MARTINS DE CAMARGO, brasileiro, solteiro, -- maior, químico industrial, residente nesta cidade.-- TÍTULO-AQUISITIVO:- Transcrito sob o nº 61.400, livro 3-BJ.-- Sorocaba, 29 de março de 1978.-- O Escrevente Habilitado, -- -- -- *Ailton Martins Riccio* (Ailton Martins Riccio).-- O Oficial Substituto, *Henrique Joaquim Lambertini* (Henrique Joaquim Lambertini).--

Esclarecemos que a Matrícula citada, com a respectiva descrição do imóvel é de propriedade de Belmetal – CNPJ - 61.091.906/0037-64, conforme consta em averbação própria da Matrícula citada.

## **II – Nível de Precisão**

Será utilizado o processo de AVALIAÇÃO EXPEDITA, conforme estabelece a Norma Técnica 5676, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas nas normas ABNT, assim como nossa experiência profissional como Perito Avaliador Judicial.

## **III – Descrição do imóvel avaliando**

O imóvel avaliando, trata-se de um Lote localizado na cidade de Sorocaba, na Rua Capitão David Joaquim Augusto, nº 275 – Vila Angélica – Zona Residencial de Sorocaba.

O imóvel é objeto da Matrícula 14.463 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba- SP e, a avaliação em tela visa apenas o TERRENO, conforme descrito na Matrícula citada, lote nº 02 da Quadra 03 – com 300,00 m2, visto que em diligências no local há sobreposição tabular com demais lotes da quadra – portanto, esta avaliação tem o objetivo de avaliar o TERRENO conforme matrícula que precede Loteamento registrado na Municipalidade (o qual não tivemos acesso de forma oportuna).

## **IV – Caracterização da Região**

Localização: área urbana e zona residencial – com alguns comércios essenciais – serviços de transporte próximo, telefonia, iluminação pública, pavimentação e postos de saúde.

Acesso fácil pela própria rua do imóvel, perto do aeroporto.  
Topografia plana, aparentemente com boa drenagem e próprio à construção civil.

## V – Mercado

Imóvel de fácil absorção pelo mercado – localização em Bairro de expansão urbana.

## VI – Metodologia

O método será de acordo a imóveis em oferta e/ou vendidos na mesma região do imóvel avaliando e com características semelhantes, assim será usado o método comparativo direto para podermos chegar no Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>) para imóveis na mesma região.

Tal método consiste em homogeneizar os valores de acordo as características de cada oferta para chegarmos ao valor unitário mais correto para o caso.

## VII – Cálculos/homogeneização

### VII.1 – Elementos comparativos

#### 1 - Imobiliária Real Brasil – 15 -3326-6659



Vila Angelica, Sorocaba - SP  
Lote/Terreno à Venda, 428m<sup>2</sup>  
428 m<sup>2</sup> -- Quarto -- Banheiro -- Vaga  
R\$ 350.000  
TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



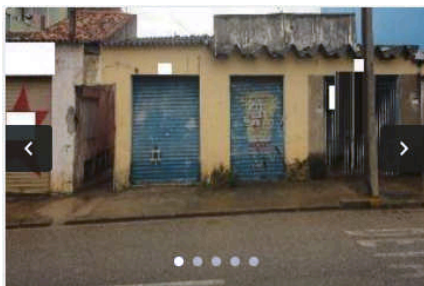
**2 - BWM Imobiliária – 15 3211.3000**



Vila Angelica, Sorocaba - SP  
 Lote/Terreno à Venda, 869m<sup>2</sup>  
 869 m<sup>2</sup> -- Quarto -- Banheiro -- Vaga  
 R\$ 600.000



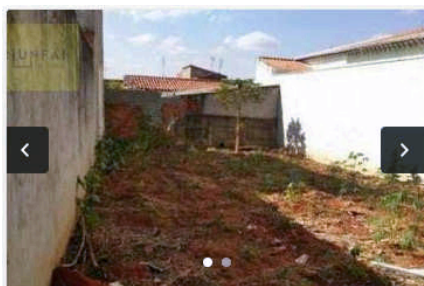
**3 – Casabranca Adm. E Cobrança – 15 – 2102-8888**



Vila Angelica, Sorocaba - SP  
 Lote/Terreno à Venda, 458m<sup>2</sup>  
 458 m<sup>2</sup> -- Quarto -- Banheiro -- Vaga  
 R\$ 350.000

[TELEFONE](#) [ENVIAR MENSAGEM](#)

**4 – Triunfai Imóveis – 15 – 3019-7205**



Vila Angelica, Sorocaba - SP  
 Lote/Terreno à Venda, 135m<sup>2</sup>  
 135 m<sup>2</sup> -- Quarto -- Banheiro -- Vaga  
 R\$ 150.000

[TELEFONE](#) [ENVIAR MENSAGEM](#)

**5 – Soluções Imóveis – 15 99112-6890**



Vila Angelica, Sorocaba - SP  
 Lote/Terreno à Venda, 300m<sup>2</sup>  
 300 m<sup>2</sup> -- Quarto -- Banheiro -- Vaga  
 R\$ 340.000



## VII. 2 – Evolução dos cálculos

Imóvel - Rua Capitão David Joaquim Augusto, 245

Área: 300m<sup>2</sup>

### Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

### A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Testada
- F2: Profundidade
- F3: Topografia
- F4: Oferta

**Indicação dos imóveis amostrados para comparação:**

**Imóvel 1:**

Vila Angélica

Área: 428m<sup>2</sup>

Valor: R\$350.000,00

Valor por metro quadrado: R\$817,76

Fator de homogeneização Testada: 1,00

Fator de homogeneização Profundidade: 1,00

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

**Imóvel 2:**

Vila Angélica

Área: 869m<sup>2</sup>

Valor: R\$600.000,00

Valor por metro quadrado: R\$690,45

Fator de homogeneização Testada: 1,00

Fator de homogeneização Profundidade: 0,84

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

**Imóvel 3:**

Vila Angélica

Área:	458m <sup>2</sup>
Valor:	R\$350.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$764,19
Fator de homogeneização Testada:	1,00
Fator de homogeneização Profundidade:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Oferta:	1,00

**Imóvel 4:**

Vila Angélica

Área:	135m <sup>2</sup>
Valor:	R\$150.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.111,11
Fator de homogeneização Testada:	1,00
Fator de homogeneização Profundidade:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Oferta:	0,90

### Imóvel 5:

Vila Angélica

Área: 300m<sup>2</sup>

Valor: R\$340.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1.133,33

Fator de homogeneização Testada: 1,00

Fator de homogeneização Profundidade: 1,00

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

### Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	F4	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	817,76	1,00	1,00	1,00	0,90	735,98
2	690,45	1,00	0,84	1,00	0,90	521,98
3	764,19	1,00	1,00	1,00	1,00	764,19
4	1.111,11	1,00	1,00	1,00	0,90	1.000,00
5	1.133,33	1,00	1,00	1,00	0,90	1.020,00

### Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:

Média:  $X = \sum(X_i)/n$

$X = 808,43$

Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$S = 206,59$

### Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1:	$d =  735,98 - 808,43  / 206,59 = 0,35 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 2:	$d =  521,98 - 808,43  / 206,59 = 1,39 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 3:	$d =  764,19 - 808,43  / 206,59 = 0,21 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 4:	$d =  1.000,00 - 808,43  / 206,59 = 0,93 < 1,65$	(amostra pertinente)
Amostra 5:	$d =  1.020,00 - 808,43  / 206,59 = 1,02 < 1,65$	(amostra pertinente)

### Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ , onde  $t_c$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 808,43 - 1,53 \times 206,59/\sqrt{(5 - 1)} = 650,39$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 808,43 + 1,53 \times 206,59/\sqrt{(5 - 1)} = 966,47$$

Eng. Rigoberto Soler Braga Roman – CREA 0685023513  
Avaliações & Perícias - Topografia

### Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$727,59 a R\$889,27

### Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 735,98 (amostra 1); 764,19 (amostra 3).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$750,09

### VII. 3 Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$750,09 x 300,00 = R\$ 225.026,02

**Em valores Redondos – R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais)**

### **VIII – Encerramento**

Encerramos a presente avaliação em dez (10) páginas, datada e assinada nesta última na forma digital.

Rigoberto Soler Braga Roman  
CREA 0685023513

## **ANEXO 4.1.1.5.1**

**Laudo de avaliação do imóvel (terreno)  
localizado na Rua Visconde de Mauá,  
Santa Cruz do Sul**



Rigoberto Soler Braga Roman,  
engenheiro, CREA 0685023513, Titular do IBAPE 1420, declara ter  
vistoriado o imóvel objeto desta avaliação de propriedade de Belmetal  
– Industria e Comércio LTDA – CNPJ 61.091.906/0001-53, com  
matrícula nº 41.231, do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Cruz  
do Sul – RS, para apresentar o que segue:

## Laudo de Avaliação

## 1. Objetivo do Laudo

Avaliação do valor de um imóvel localizado na cidade de Santa Cruz do Sul – Rua Santos Dumont nº 349 – Zona Urbana do Município.

## 2. Considerações gerais

O presente imóvel possui matrícula sob nº 41.231 conforme descrito na cópia parcial da matricula a seguir:



### CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Comarca de Santa Cruz do Sul - RS  
OFICIAL: PAULO HEINRICH

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL	
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	
FLS:	MATRÍCULA
01	41.231
Santa Cruz do Sul, 30 de setembro de 19 92	
<p><b>UM TERRENO</b> sem benfeitorias, composto do <u>lote nº 01(hum)</u>, da rua Visconde de Mauá, medindo 14,00m.(quatorze metros) na frente, 25,00m.(vinte e cinco metros) nos lados norte e sul, tendo na linha dos fundos a medida de 14,00m.(quatorze metros), <u>perfazendo a área total de 350,00m²</u>.(trezentos e cinquenta metros quadrados) e cujas confrontações são as seguintes: <u>Frente Oeste</u>, com a rua Visconde de Mauá; <u>Fundos Leste</u>, com o lote 36 da rua Carlos Hoppe, de propriedade de Cobertura Negócios Imobiliários Ltda., <u>Lado Norte</u>, com o lote nº 02, da rua Visconde de Mauá, de propriedade de Cobertura Negócios Imobiliários Ltda., <u>Lado Sul</u>, com a rua Carlos Hoppe, onde também faz frente em forma de esquina. <u>Terreno</u> localizado do lado direito da rua Visconde de Mauá, de quem nela entra pela rua Carlos Hoppe. <u>Quarteirão</u> formado pelas ruas Visconde de Mauá, Amazonas, Carlos Hoppe e rua Sem Denominação, nesta cidade.</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> Matrícula nº 9678(R-12 e R-14) de 30.09.92.</p> <p><b>PROPRIETÁRIA - COBERTURA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>, empresa estabelecida na rua 28 de Setembro, nº 1808, sala 101, nesta cidade, inscrita no CGC MF sob o nº 89.194.963/0001-87.</p> <p>Arquivamento: nº 28.896</p> <p>O OFICIAL: <i>Paulo Heinrich</i></p> <p>ERB</p> <p>EMOL:Cr\$.12.917,00</p>	

Insta esclarecer que a descrição do imóvel não considera a atual situação do mesmo, visto que está edificada uma casa/residência sobre o referido imóvel – que será avaliada juntamente com o terreno.

### 3. Objetivo da avaliação

Avaliação técnica do valor pecuniário do terreno assim como as benfeitorias sobre o mesmo – lembrando que na matrícula não consta averbada a construção.

### 4. Objetivo do Laudo

A determinação técnica do valor pecuniário do Objetivo da Avaliação.

### 5. Nível de precisão da avaliação

Avaliação de Precisão Normal para terrenos.

Avaliação de Precisão Normal para as benfeitorias.

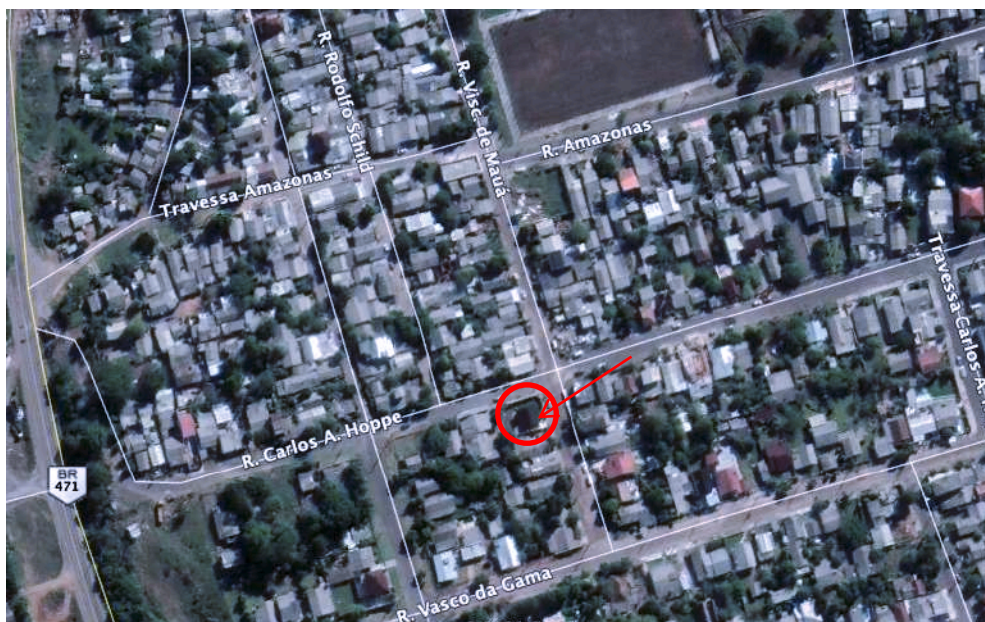
### 6. Vistoria – 31 de março 2021

Rua Visconde de Mauá 349 – Santa Cruz do Sul – RS, zona Urbana do Município.

#### 6.1. Localização

Imóvel localizado na região urbana do Município.

#### 6.2 . Planta Genérica



Planta Genérica-Localização. Rua Visconde de Mauá, 349 – Esquina com Rua Carlos Hope.

### 6. 3. Zoneamento

Segundo Plano Diretor Municipal – Lei 741/2019 o imóvel está localizado em região residencial – segundo as Zonas de Uso.

### 6. 4. Dimensões

- Testada:.....14,00 m – Frente - V. Mauá
- Lado direito:.....25,00 – Rua Carlos Hope
- Lado Esquerdo:.....25,00 – a quem de direito
- Fundos..... 14,00 – Fundos – A quem de direito

## 6. 5. Melhoramentos Públicos

A local onde se encontra o imóvel avaliando é dotada dos seguintes melhoramentos públicos: água, energia elétrica, iluminação pública, telefone, pavimentação, transporte coletivo público próximo e área de lazer.

## 6. 6. Topografia

O terreno apresenta-se em leve aclive (embora tenha sido aplainado – terraplenagem).

## 6. 7. Características do Solo

O solo é aparentemente seco, firme e adequado à construção civil.

## 6. 8. Acessibilidade

Acesso fácil e direto pela própria rua do imóvel avaliando.

## 6. 9. Benfeitorias

Sobre o terreno descrito, está edificada uma casa em fase final de acabamento, como segue:

### Construção.

Tipo: .....Residencial

Padrão:.....Simples

Estrutura:.....Alvenaria

Paredes:..... Alvenaria

Piso:.....Cerâmica.  
Portas:.....Madeira  
Janelas:.....Madeira  
Forro.....Madeira- quartos - Sala sem forro  
Telhado.....Capa canal – fibra.

Obs: Não tivemos acesso ao interior do imóvel – embora por se tratar de imóvel aparentemente novo – o padrão construtivo observado é de fácil conclusão técnica

## 7. Pressupostos



Individualização do Objeto da Avaliação – Foto GOOGLE

## 7. 1. Situação do Imóvel Avaliando

O imóvel encontra-se com aspecto de novo.

### 7. 1. 1. Descrição do imóvel

a) A edificação vistoriada constitui-se de um imóvel usado para fins residenciais de padrão simples.

b) Para compor a ideia dos imóveis, **vide Fotos – ANEXO I**

## 8. Metodologia Avaliatória

Foram adotadas as metodologias definidas pela NBR 14.653-02 de 03-03-2011 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e segundo as Normas técnicas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de 2019 – VEIU (SP). Levantamento de informações sobre o valor do metro quadrado na Cidade de Santa Cruz do Sul – RS – método comparativo direto de valores de mercado – imóveis a venda na mesa região do imóvel avaliando. Evolução dos Cálculos no Anexo I

Usamos a tabela do Sinduscon – RS para determinar o CUB – Custo Unitário Básico – para março de 2021.

Grau de fundamentação II.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU – 2019	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Comercialização ou Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 03 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 03 (três) elementos	Justificado

## 8.1. Imóveis Urbanos

Os valores do imóvel urbanos serão obtidos através das somas dos valores de terreno e benfeitorias.

### 8.1.1. Valor do Terreno (Vt)

O valor do terreno será dado através do método comparativo direto de ofertas no mercado local considerando os seguintes fatores, com a devida homogeneização – Evolução dos cálculos anexo I

- Testada
- Frentes múltiplas
- Profundidade
- Topografia
- Oferta

### 8.1.2. Valor médio unitário de terreno

É determinado pela Média Aritmética dos valores apresentados por Imobiliárias seguindo ofertas dentro do Município

### 8.1.3 Valor Médio Unitário de construção

O valor unitário de construção será fixado com base no estudo: Edificações – Valores de Venda realizado por uma comissão de peritos nomeada pela portaria 01/99, do Meritíssimo Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda – CAJUFA.



As benfeitorias serão classificadas pelo seu padrão construtivo (tipologia e acabamentos)

### 8.1.4 Fator de Depreciação

O fator de depreciação será calculado do método denominado ROSS-HEIDECKE, em que se levam em conta a idade real do prédio, a vida útil, e o estado em que o mesmo se encontra, conduzindo a uma relação de equidade entre as idades reais, estados de manutenção e gastos com conservação, que obviamente influenciam a formação do preço do imóvel.

Segundo o estudo citado foram propostos nove estados da construção, a saber:

- a) Novo
- b) Entre Novo e Regular
- c) Regular
- d) Entre Regular e Reparo simples
- e) Reparo Simples
- f) Entre Reparo simples e reparos importantes
- g) Reparos Importantes
- h) Entre Reparos Importantes e Sem Valor
- i) Sem Valor

Para a vida útil da edificação adotar-se-á a **TABELA 1 e TABELA 2 (ANEXO III)**

## 9. Tratamento dos dados obtidos

### 9.1. Cálculos apresentados no Anexo I

Para a avaliação dos imóveis foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653-2. Por este método, os imóveis objetos de avaliação têm seus valores calculados por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. Anexo I.

Conforme cálculos apresentados no Anexo I temos como Valor Unitário (VU) – R\$ 309,07 /m<sup>2</sup>

## 10. Avaliação

### 10.1. Imóvel

Rua Benedito Leite do Vale – Lote 07 Quadra 02 – Bairro do Curral – Ilhabela – SP.

#### 10.1.1. Valor da construção

**Total construído sobre o terreno – 72,00 m<sup>2</sup>**

$$Ac = 72,00 \text{ m}^2$$

$$Vc = R\$ 1.900,51 / \text{m}^2 \text{ (Tabela III – março de 2021 – ANEXO III)}$$

$$Vc = 1,497 \times 1.900,51 / \text{m}^2 = R\$ 2.845,06 / \text{m}^2$$

$$Fd = \text{idade aparente} = \text{novo} = 0,20 + 0,8050 (1 - 0,20) = 0,844$$

$$Vb = 72,00 \times 2.845,06 \times 0,844 = R\$ 172.888,60$$

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



2.4 PADRÃO SIMPLES

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

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

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



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

### 10.1.2 Definição do Cálculo do valor do Terreno

Cálculos no anexo I - R\$ 309,07 x 350,00 = R\$108.176,09

### 10.1.3 Valor total do imóvel

$$VI = Vb + Vt$$

$$VI = R\$ 174.888,60 + R\$ 108.176,09 = R\$ 907.275,66$$

$$VI = R\$ 281.064,69$$

## 11. Conclusão

Para março de 2021, o valor do imóvel avaliando, em valores redondos é de:

**R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)**

## 12. Encerramento

O presente Laudo apresenta-se em treze (13) páginas digitadas somente no anverso, assinado de forma digital

Anexos:

I – Evolução dos Cálculos

II – Fotos

III - Tabelas - Ross-Heidecke - Depreciação - Cub\_histórico;

IV - Matrícula

Ilhabela, 31 de março de 2021

Rigoberto Soler Braga Roman  
CREA 0685023513 | IBAPE 1420

# ANEXO I

Imóvel avaliando

Rua Visconde de Mauá – Santa Cruz do Sul - RS

Área: 350m<sup>2</sup>

**Método empregado:**

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Testada

F2: Frentes múltiplas

F3: Profundidade

F4: topografia

F5: Oferta

**Imóveis amostrados para comparação:****Imóvel 1:**

Área:	360m <sup>2</sup>
Valor:	R\$65.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$180,56
Fator de homogeneização Testada:	1,00
Fator de homogeneização Frentes múltiplas:	1,00
Fator de homogeneização Profundidade:	1,00
Fator de homogeneização topografia:	1,00
Fator de homogeneização Oferta:	0,90

**Imóvel 2:**

Área:	384m <sup>2</sup>
Valor:	R\$78.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$203,13
Fator de homogeneização Testada:	1,00
Fator de homogeneização Frentes múltiplas:	1,00
Fator de homogeneização Profundidade:	1,00
Fator de homogeneização topografia:	1,00
Fator de homogeneização Oferta:	0,90



**Imóvel 3:**

Área:	400m <sup>2</sup>
Valor:	R\$175.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$437,50
Fator de homogeneização Testada:	1,00
Fator de homogeneização Frentes múltiplas:	1,00
Fator de homogeneização Profundidade:	1,00
Fator de homogeneização topografia:	0,95
Fator de homogeneização Oferta:	0,90

**Imóvel 4:**

Área:	351m <sup>2</sup>
Valor:	R\$240.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$683,76
Fator de homogeneização Testada:	1,00
Fator de homogeneização Frentes múltiplas:	0,84
Fator de homogeneização Profundidade:	1,00
Fator de homogeneização topografia:	1,00
Fator de homogeneização Oferta:	0,90

**Tabela de homogeneização:**

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	180,56	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	162,50
2	203,13	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	182,81
3	437,50	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	374,06
4	683,76	1,00	0,84	1,00	1,00	0,90	516,92

**Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:**Média:  $X = \sum(X_i)/n$ 

$$X = 309,07$$

Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$ 

$$S = 168,18$$

**Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:**

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:  $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,54$

Amostra 1:  $d = |162,50 - 309,07| / 168,18 = 0,87 < 1,54$  (amostra pertinente)

Amostra 2:  $d = |182,81 - 309,07| / 168,18 = 0,75 < 1,54$  (amostra pertinente)

Amostra 3:  $d = |374,06 - 309,07| / 168,18 = 0,39 < 1,54$  (amostra pertinente)

Amostra 4:  $d = |516,92 - 309,07| / 168,18 = 1,24 < 1,54$  (amostra pertinente)

**Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:**

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = X - t_c \times S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + t_c \times S/\sqrt{(n-1)}$ , onde  $t_c$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 3 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 309,07 - 1,64 \times 168,18/\sqrt{(4 - 1)} = 149,84$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 309,07 + 1,64 \times 168,18/\sqrt{(4 - 1)} = 468,31$$

### Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$278,17 a R\$339,98

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$309,07

### Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$ 309,07 x 350,00 = R\$108.176,09

### Imóveis comparativos:

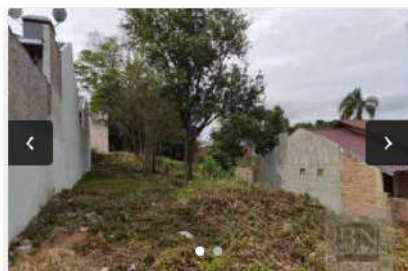
Imóvel 1 - Imóveis Cathedral – 51 – 2109-6100 / 51 – 99909-0890



Rua dos Eucaliptos - Linha Santa Cruz, Santa Cruz do Sul - RS  
Lote/Terreno à Venda, 360m<sup>2</sup>  
360 m<sup>2</sup> -- Quarto -- Banheiro -- Vaga  
R\$ 65.000



## Imóvel 2 - BN – Imóveis – 51 – 3711-5055



João Alves, Santa Cruz do Sul - RS

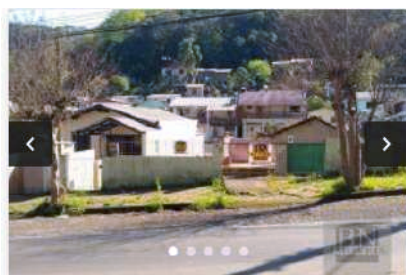
Lote/Terreno à Venda, 384m<sup>2</sup>384 m<sup>2</sup> -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 78.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

## Imóvel 3 - BN – Imóveis -51 – 3711-5055



Santo Inacio, Santa Cruz do Sul - RS

Lote/Terreno à Venda, 400m<sup>2</sup>400 m<sup>2</sup> -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 175.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

## Imóvel 4 - Imóveis cathedral – 51 – 2109-6100



Rua Thomaz Flores - Centro, Santa Cruz do Sul - RS

Lote/Terreno à Venda, 351m<sup>2</sup>351 m<sup>2</sup> -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 240.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

## ANEXO II

Foto de 1 a 3 – Frente e fundos respectivamente.





## ANEXO III



Tabela I – Ross-Heidecke


Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

**TABELA II – Depreciação/idade – Estado Conservação**  
**Logo – Idade aparente 8 anos/70 = 0,11 (indicie - Tabela I)**

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Económico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Económico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Tabela Sinduscon – março 2021 – Rio Grande do Sul – R8N

 <b>SINDUSCON-RS</b>	<b>PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO</b>
--	--------------------------------------

## Composição CUB/RS do mês de MARÇO/2021

PROJETO	Custo R\$/m <sup>2</sup>	Composição em R\$				Composição em %			
		Materiais	Mão-de-obra	Despesas Administrativas	Equipamentos	Materiais	Mão-de-obra	Despesas Administrativas	Equipamentos
R 1-B	1.723.300	851,35	727,66	133,65	10,64	49,40%	42,22%	7,76%	0,62%
R 1-N	2.205.030	1.055,94	1.022,86	125,49	0,74	47,89%	46,39%	5,69%	0,03%
R 1-A	2.866.040	1.636,46	1.110,03	118,64	0,91	57,10%	38,73%	4,14%	0,03%
PP 4-B	1.662.930	1.004,16	612,95	35,53	10,29	60,38%	36,86%	2,14%	0,62%
PP 4-N	2.174.540	1.119,62	904,30	150,48	0,14	51,49%	41,59%	6,92%	0,01%
R 8-B	1.592.100	973,34	576,00	31,97	10,79	61,14%	36,18%	2,01%	0,68%
<b>R 8-N</b>	<b>1.900.510</b>	<b>1.003,01</b>	<b>813,63</b>	<b>69,42</b>	<b>14,45</b>	<b>52,78%</b>	<b>42,81%</b>	<b>3,65%</b>	<b>0,76%</b>
R 8-A	2.383.830	1.430,14	858,19	81,86	13,64	59,99%	36,00%	3,43%	0,57%
R 16-N	1.850.160	995,90	783,04	57,45	13,77	53,83%	42,32%	3,11%	0,74%
R 16-A	2.440.210	1.384,06	964,46	71,01	20,68	56,72%	39,52%	2,91%	0,85%
PIS	1.272.740	738,69	495,53	33,14	5,38	58,04%	38,93%	2,60%	0,42%
RP1Q	1.772.830	775,30	983,98	0,00	13,55	43,73%	55,50%	0,00%	0,76%
CAL 8-N	2.358.420	1.331,84	909,15	93,01	24,42	56,47%	38,55%	3,94%	1,04%
CAL 8-A	2.652.630	1.617,43	917,76	93,02	24,42	60,97%	34,60%	3,51%	0,92%
CSL 8-N	1.893.290	986,23	818,15	73,43	15,48	52,09%	43,21%	3,88%	0,82%
CSL 8-A	2.180.560	1.251,38	840,14	73,43	15,61	57,39%	38,53%	3,37%	0,72%
CSL 16-N	2.561.190	1.365,91	1.088,92	82,37	23,99	53,33%	42,52%	3,22%	0,94%
CSL 16-A	2.943.750	1.718,90	1.118,67	82,36	23,82	58,39%	38,00%	2,80%	0,81%
GI	988.230	527,56	454,97	0,00	5,70	53,38%	46,04%	0,00%	0,58%

Fonte: DEE – SindusconRS

## Anexo IV



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

FLS:

01

VERSO

MATRÍCULA

41.231

Santa Cruz do Sul, 24 de fevereiro de 2011

pela Rua Zimon Leirner, nº 147, Bairro Barra Funda, na cidade de São Paulo-SP, no ato representada por seu procurador Edison Roberto Gonçalves Leupolt, CPF nº 288.058.600-34, o **imóvel descrito na presente matrícula**, pelo valor de **R\$18.000,00**, do qual dá quitação. **ITBI**: conforme guia nº **69.381**, sobre avaliação de **R\$18.000,00**. **TAB**: D.O.I. **INSS**: Certidão Positiva com efeitos de negativa de débitos sob nº 121332010 - 19029040. **RECEITA FEDERAL**: Certidão Conjunta Positiva com efeitos de negativa de débitos sob código de controle D68C.4084.4355.5F4B, emitida às 07:37:18h do dia 03.09.2010. Valor total de emolumentos: R\$150,20. Valor total de selos: R\$4,20. Selos: 0520.01.1100003.00635, 0520.06.1000014.01237. **PROTOCOLO**: nº 238484, Lº nº 1-AU, em 08.02.2011. Escrevente: Taiana Forgiarini da Rocha. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 24 de fevereiro de 2011.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

**Av - 3 - 41.231 - ARROLAMENTO** - Conforme Ofício da Receita Federal, com requisição nº 17.00.03.09.25, datado de 03 de novembro de 2017, procedo a presente averbação, nos termos do § 5º do artigo 64 da Lei nº 9.532/97, para consignar que o **imóvel descrito na presente matrícula foi dado em arrolamento para pagamento de dívida com a Receita Federal**. **ARQUIVAMENTO**: nº 88.606. Emolumentos: Nihil. Selo: 0520.03.1600002.48793. **PROTOCOLO**: nº 313233, Lº nº 1-CA, em 13/11/2017. Escrevente: Graciela Marisa Staub. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 05 de dezembro de 2017.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

**Av - 4 - 41.231 - INDISPONIBILIDADE** - Conforme Protocolo 201904.0312.00760992-IA-000 da Central Nacional de Disponibilidade de Bens, referente ao processo nº 00100363520185030011, da 11ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte-MG, o **imóvel descrito na presente matrícula foi declarado indisponível**. **ARQUIVAMENTO**: nº 92.535. Valor dos emolumentos: Nihil. Valor do selo dos emolumentos: Nihil. Selo: 0520.04.1500023.36301. Valor do processamento eletrônico de dados: Nihil. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo: 0520.01.1900001.01662. **PROTOCOLO**: nº 325558, Lº nº 1-CG, em 03/04/2019. Escrevente: Eliana Catarina Becker. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 03 de abril de 2019.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

**Av - 5 - 41.231 - INDISPONIBILIDADE** - Conforme Protocolo 201904.0514.00762842-IA-830 da Central Nacional de Disponibilidade de Bens, referente ao processo nº 00111344620185150003, da 1ª Vara do Trabalho de Sorocaba-SP, o **imóvel descrito na presente matrícula foi declarado indisponível**. **ARQUIVAMENTO**: nº 92.560. Valor dos emolumentos: Nihil. Valor do selo dos emolumentos: Nihil. Selo: 0520.04.1500023.36406. Valor do processamento eletrônico de dados: Nihil. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo: 0520.01.1900001.02315. **PROTOCOLO**: nº 325692, Lº nº 1-CG, em 05/04/2019. Escrevente: Ana Paula Küster Batista. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS,

CONTINUA A FLS.02



## REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santa Cruz do Sul-RS, 09 de maio de 2019.

FLS.

02

VERSO

MATRÍCULA

41.231

Av - 9 - 41.231 - CANCELAMENTO - Conforme Protocolo 201905.0812.00796132-MA-460 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 00100356520185030006, da 6ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte-MG, fica cancelada a indisponibilidade de bens constante na Av-6 da presente matrícula. ARQUIVAMENTO: nº 92.627. Valor dos emolumentos: Nihil. Valor do selo dos emolumentos: Nihil. Selo: 0520.04.1500023.37484. Valor do processamento eletrônico de dados: Nihil. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo: 0520.01.1900001.08867. PROTOCOLO: nº 326548, Lº nº 1-CG, em 08.05.2019. Escrevente: Caroline Stolben. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 09 de maio de 2019.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 10 - 41.231 - INDISPONIBILIDADE - Conforme Protocolo 201905.1512.00803407-IA-061 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 00000055120185050026, da 26ª Vara do Trabalho de Salvador-BA, o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado indisponível. ARQUIVAMENTO: nº 92.919. Valor dos emolumentos: Nihil. Valor do selo dos emolumentos: Nihil. Selo: 0520.04.1500023.37712. Valor do processamento eletrônico de dados: Nihil. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo: 0520.01.1900001.10287. PROTOCOLO: nº 326725, Lº nº 1-CG, em 15.05.2019. Escrevente: Caroline Stolben. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 16 de maio de 2019.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 11 - 41.231 - INDISPONIBILIDADE - Conforme Protocolo 201905.2020.00809808-IA-750 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 00002976120185090014, da 14ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR, o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado indisponível. ARQUIVAMENTO: nº 92.960. Valor dos emolumentos: Nihil. Valor do selo dos emolumentos: Nihil. Selo: 0520.04.1500023.37867. Valor do processamento eletrônico de dados: Nihil. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo: 0520.01.1900001.11163. PROTOCOLO: nº 326817, Lº nº 1-CG, em 21/05/2019. Escrevente: Eliana Catarina Becker. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 21 de maio de 2019.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 12 - 41.231 - INDISPONIBILIDADE - Conforme Protocolo 201905.2209.00811500-IA-091 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 00103550620185030010, da 39ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte-MG, o

Continua a fls. 03



# REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Santa Cruz do Sul-RS, 22 de maio de 2019.

FLS.

03

MATRÍCULA

41.231

MATRÍCULA Nº 41.231

**imóvel descrito na presente matrícula foi declarado indisponível. AROQUIVAMENTO:** nº 92.950. Valor dos emolumentos: Nihil. Valor do selo dos emolumentos: Nihil. Selo: 0520.04.1500023.37895. Valor do processamento eletrônico de dados: Nihil. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo: 0520.01.1900001.11426. **PROTOCOLO:** nº 326856, Lº nº 1-CG, em 22.05.2019. Escrevente: Caroline Stolben. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 22 de maio de 2019.  
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

**Av - 13 - 41.231 - INDISPONIBILIDADE** - Conforme Protocolo 201905.2717.00817594-IA-450 da Central Nacional de Disponibilidade de Bens, referente ao processo nº 10004892720185020028, da Secretaria da 28ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP, **o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado indisponível. AROQUIVAMENTO:** nº 93.020. Valor dos emolumentos: Nihil. Valor do selo dos emolumentos: Nihil. Selo: 0520.04.1500023.38069. Valor do processamento eletrônico de dados: Nihil. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo: 0520.01.1900001.12337. **PROTOCOLO:** nº 327014, Lº nº 1-CG, em 28/05/2019. Escrevente: Eliana Catarina Becker. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 28 de maio de 2019.  
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

**Av - 14 - 41.231 - INDISPONIBILIDADE** - Conforme Protocolo 201906.0313.00825145-IA-500 da Central Nacional de Disponibilidade de Bens, referente ao processo nº 00208853920185040205, da 5ª Vara do Trabalho de Canoas-RS, **o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado indisponível. AROQUIVAMENTO:** nº 93.071. Valor dos emolumentos: Nihil. Valor do selo dos emolumentos: Nihil. Selo: 0520.04.1500023.38236. Valor do processamento eletrônico de dados: Nihil. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo: 0520.01.1900001.13553. **PROTOCOLO:** nº 327193, Lº nº 1-CG, em 03/06/2019. Escrevente: Eliana Catarina Becker. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 03 de junho de 2019.  
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

**Av - 15 - 41.231 - INDISPONIBILIDADE** - Conforme Protocolo 201907.1814.00872158-IA-580 da Central Nacional de Disponibilidade de Bens, referente ao processo nº 00203233020185040205, da 5ª Vara do Trabalho de Canoas-RS, **o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado indisponível. AROQUIVAMENTO:** nº 93.426. Valor dos emolumentos: R\$36,10. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.1500023.39731. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$4,90. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.1900001.22553. Sem depósito

Continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2022 às 09:32, sob o número WSCB22703955324. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001701-84.2021.8.26.0602 e código B270191.



## REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santa Cruz do Sul-RS, 19 de julho de 2019.

FLS.

MATRÍCULA

03

41.231

VERSO

prévio. **PROTOCOLO**: nº 328381, Lº nº 1-CH, em 18/07/2019. Escrevente: Marli P. Muller.  
O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 19 de julho de 2019.  
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 16 - 41.231 - **INDISPONIBILIDADE** - Conforme Protocolo  
201908.0117.00885315-IA-340 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao  
processo nº 00005959220185090001, da 1ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR, **o imóvel**  
**descrito na presente matrícula foi declarado indisponível. AROQUIVAMENTO**: nº 93.516.  
Valor dos emolumentos: R\$36,10. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo:  
0520.04.1500023.40111. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$4,90. Valor do selo  
do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.1900001.24851. Sem depósito  
prévio. **PROTOCOLO**: nº 328750, Lº nº 1-CH, em 02/08/2019. Escrevente: Ana Paula Küster  
Batista. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 02 de agosto de 2019.  
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 17 - 41.231 - **INDISPONIBILIDADE** - Conforme Protocolo  
201911.0410.00981711-IA-450 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao  
processo nº 00007479820185090015, da 15ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR, **o imóvel**  
**descrito na presente matrícula foi declarado indisponível. AROQUIVAMENTO**: nº 94.289.  
Valor dos emolumentos: R\$36,10. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo:  
0520.04.1500023.43827. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$4,90. Valor do selo  
do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.1900001.47583. Sem depósito  
prévio. **PROTOCOLO**: nº 331270, Lº nº 1-CI, em 05/11/2019. Escrevente: Marli P. Muller.  
O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 05 de novembro de 2019.  
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 18 - 41.231 - **INDISPONIBILIDADE** - Conforme Protocolo  
202001.2110.01039271-IA-570 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao  
processo nº 00003454620185050009, da 9ª Vara do Trabalho de Salvador-BA, **o imóvel**  
**descrito na presente matrícula foi declarado indisponível. AROQUIVAMENTO**: nº 94.813.  
Valor dos emolumentos: R\$37,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo:  
0520.04.1500023.45882. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo  
do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.1900001.61201. Sem depósito  
prévio. **PROTOCOLO**: nº 333123, Lº nº 1-CJ, em 21.01.2020. Escrevente: Caroline Stolben.  
O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 21 de janeiro de 2020.  
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Continua a fls. 04



**REGISTRO DE IMÓVEIS**COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

FLS.

MATRICULA

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

04

41.231

Santa Cruz do Sul-RS, 04 de fevereiro de 2020.

MATRICULANº 41.231

Av - 19 - 41.231 - INDISPONIBILIDADE - Conforme Protocolo 202002.0408.01053651-IA-880 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 0000256362018509000, da 1ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR, **o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado indisponível. ARQUIVAMENTO:** nº 94.930. Valor dos emolumentos: R\$37,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.1500023.46980. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.1900001.65329. Sem depósito prévio. **PROTOCOLO:** nº 333472, Lº nº 1-CJ, em 04/02/2020. Escrevente: Brendha Amanda Silva Lopes. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 04 de fevereiro de 2020.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 20 - 41.231 - INDISPONIBILIDADE - Conforme Protocolo 202002.1010.01059684-IA-120 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 00100608720185030003, da 3ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte-MG, **o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado indisponível. ARQUIVAMENTO:** nº 94.967. Valor dos emolumentos: R\$37,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.1500023.47259. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.1900001.66917. Sem depósito prévio. **PROTOCOLO:** nº 333607, Lº nº 1-CJ, em 10/02/2020. Escrevente: Brendha Amanda Silva Lopes. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 10 de fevereiro de 2020.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 21 - 41.231 - INDISPONIBILIDADE - Conforme Protocolo 202002.2813.01077318-IA-620 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 00115442420175180014, da 14ª Vara do Trabalho de Goiânia-GO, **o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado indisponível. ARQUIVAMENTO:** nº 95.093. Valor dos emolumentos: R\$37,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.1500023.47660. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.1900001.70072. Sem depósito prévio. **PROTOCOLO:** nº 334013, Lº nº 1-CJ, em 28.02.2020. Escrevente: Caroline Stolben. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 28 de fevereiro de 2020.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 22 - 41.231 - INDISPONIBILIDADE - Conforme Protocolo 202004.1802.01123825-IA-590 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 10010495020195020022, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São

Continua no verso

DE IMÓVEIS



## REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santa Cruz do Sul-RS, 22 de abril de 2020.

FLS.

MATRÍCULA

04  
VERSO

41.231

Paulo-SP - Secretaria do Juízo Auxiliar em Execução, o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado **indisponível**. **ARQUIVAMENTO**: nº 95.326. Valor dos emolumentos: R\$37,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.1500023.48583. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.1900001.76198. Sem depósito prévio. **PROTOCOLO**: nº 334664, Lº nº 1-CK, em 20/04/2020. Escrevente: Fabíula Pires dos Santos. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 22 de abril de 2020.  
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

**Av - 23 - 41.231 - INDISPONIBILIDADE** - Conforme Protocolo 202005.0812.01140750-IA-150 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 10012336120185020015, da Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo-SP - Secretaria do Juízo Auxiliar, o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado **indisponível**. **ARQUIVAMENTO**: nº 95.422. Valor dos emolumentos: R\$37,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.1500023.49013. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.1900001.79051. Sem depósito prévio. **PROTOCOLO**: nº 334999, Lº nº 1-CK, em 11/05/2020. Escrevente: Brendha Amanda Silva Lopes. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 11 de maio de 2020.  
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

**Av - 24 - 41.231 - INDISPONIBILIDADE** - Conforme Protocolo 202005.0914.01141673-IA-090 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 10014441220165020066, da Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo-SP - Secretaria do Juízo Auxiliar, o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado **indisponível**. **ARQUIVAMENTO**: nº 95.422. Valor dos emolumentos: R\$37,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.1500023.49014. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.1900001.79052. Sem depósito prévio. **PROTOCOLO**: nº 335000, Lº nº 1-CK, em 11/05/2020. Escrevente: Brendha Amanda Silva Lopes. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 11 de maio de 2020.  
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

**Av - 25 - 41.231 - INDISPONIBILIDADE** - Conforme Protocolo 202007.0315.01211321-IA-011 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 10009254020175020086, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São

Continua a fls. 05



## REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Santa Cruz do Sul-RS, 06 de julho de 2020.

FLS.

05

MATRÍCULA

41.231

MATRÍCULA Nº 41.231

Paulo-SP - Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução, o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado **indisponível**. **ARQUIVAMENTO**: nº 95.824. Valor dos emolumentos: R\$37,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.1900004.00766. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2000003.10003. Sem depósito prévio. **PROTOCOLO**: nº 336311, Lº nº 1-CK, em 06/07/2020. Escrevente: Marli P. Muller. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 06 de julho de 2020.  
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 26 - 41.231 - **INDISPONIBILIDADE** - Conforme Protocolo 202007.2015.01236906-IA-081 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 00005254820175050025, da 25ª Vara do Trabalho de Salvador-BA, o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado **indisponível**. **ARQUIVAMENTO**: nº 95.824. Valor dos emolumentos: R\$37,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.1900004.01233. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2000003.12974. Sem depósito prévio. **PROTOCOLO**: nº 336725, Lº nº 1-CK, em 20/07/2020. Escrevente: Ana Paula Küster Batista. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 21 de julho de 2020.  
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 27 - 41.231 - **INDISPONIBILIDADE** - Conforme Protocolo 202008.0417.01259449-IA-620 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 00207316020195040019, da 19ª Vara do Trabalho de Porto Alegre-RS, o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado **indisponível**. **ARQUIVAMENTO**: nº 95.824. Valor dos emolumentos: R\$37,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.1900004.01844. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2000003.16708. Sem depósito prévio. **PROTOCOLO**: nº 337128, Lº nº 1-CL, em 05.08.2020. Escrevente: Caroline Stolben. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 05 de agosto de 2020.  
O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 28 - 41.231 - **INDISPONIBILIDADE** - Conforme Protocolo 202008.0621.01263237-IA-460 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 10008721220185020058, do Tribunal Superior do Trabalho-SP-Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - Secretária do Juízo Auxiliar, o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado **indisponível**. **ARQUIVAMENTO**: nº 95.824. Valor dos

Continua no verso



## REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santa Cruz do Sul-RS, 07 de agosto de 2020.

FLS.

MATRÍCULA

05

41.231

VERSO

emolumentos: R\$37,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.1900004.01936. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2000003.17418. Sem depósito prévio. **PROTOCOLO**: nº 337223, Lº nº 1-CL, em 07/08/2020. Escrevente: Marli P. Muller. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 07 de agosto de 2020.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 29 - 41.231 - **INDISPONIBILIDADE** - Conforme Protocolo 202008.0721.01265102-IA-500 da Central Nacional de Disponibilidade de Bens, referente ao processo nº 10003418920185020715, do Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - Juízo Auxiliar, o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado **indisponível**. **ARQUIVAMENTO**: nº 95.824 Valor dos emolumentos: R\$37,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.1900004.01978. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2000003.17701. Sem depósito prévio. **PROTOCOLO**: nº 337261, Lº nº 1-CL, em 10.08.2020. Escrevente: Caroline Stolben. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 10 de agosto de 2020.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 30 - 41.231 - **INDISPONIBILIDADE** - Conforme Protocolo 202008.2101.01283527-IA-650 da Central Nacional de Disponibilidade de Bens, referente ao processo nº 00200840220185040019, do Tribunal Superior do Trabalho - RS - Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região - RS - Porto Alegre - RS - 19ª Vara do Trabalho de Porto Alegre-RS, o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado **indisponível**. **ARQUIVAMENTO**: nº 95.824. Valor dos emolumentos: R\$37,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.1900004.02347. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2000003.20442. Sem depósito prévio. **PROTOCOLO**: nº 337653, Lº nº 1-CL, em 21/08/2020. Escrevente: Joelma Ramos Fernandes. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 24 de agosto de 2020.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 31 - 41.231 - **INDISPONIBILIDADE** - Conforme Protocolo 202008.2513.01288697-IA-940 da Central Nacional de Disponibilidade de Bens, referente ao processo nº 00005468420185050026, da 26ª Vara do Trabalho de Salvador-BA, o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado **indisponível**. **ARQUIVAMENTO**: nº 95.824.

Continua a fls. 06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2022 às 09:32, sob o número WSCB22703955324. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001701-84.2021.8.26.0602 e código B270191.



## REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

FLS.

MATRÍCULA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

06

41.231

Santa Cruz do Sul-RS, 25 de agosto de 2020.

Valor dos emolumentos: R\$37,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.1900004.02429. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2000003.21020. Sem depósito prévio. **PROTOCOLO**: nº 337727, Lº nº 1-CL, em 25/08/2020. Escrevente: Ana Paula Küster Batista. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 25 de agosto de 2020.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

MATRÍCULA Nº 41.231

Av - 32 - 41.231 - **INDISPONIBILIDADE** - Conforme Protocolo 202009.1515.01317461-IA-250 da Central Nacional de Disponibilidade de Bens, referente ao processo nº 00000357020165020081, do Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - Juízo Auxiliar, **o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado indisponível. AROQUIVAMENTO**: nº 95.824. Valor dos emolumentos: R\$37,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.1900004.03217. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2000003.26799. Sem depósito prévio. **PROTOCOLO**: nº 338350, Lº nº 1-CL, em 15/09/2020. Escrevente: Ana Paula Küster Batista. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 16 de setembro de 2020.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 33 - 41.231 - **INDISPONIBILIDADE** - Conforme Protocolo 202009.2514.01330863-IA-240 da Central Nacional de Disponibilidade de Bens, referente ao processo nº 10001868020195020059, do Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - Juízo Auxiliar, **o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado indisponível. AROQUIVAMENTO**: nº 95.824. Valor dos emolumentos: R\$37,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.1900004.03612. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2000003.29538. Sem depósito prévio. **PROTOCOLO**: nº 338688, Lº nº 1-CL, em 28/09/2020. Escrevente: Joelma Ramos Fernandes. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 28 de setembro de 2020.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 34 - 41.231 - **INDISPONIBILIDADE** - Conforme Protocolo 202010.1415.01352973-IA-090 da Central Nacional de Disponibilidade de Bens, referente ao processo nº 10012396820185020015, do Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - SP, **o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado indisponível. AROQUIVAMENTO**: nº 95.824. Valor dos emolumentos:

Continua no verso



## REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santa Cruz do Sul-RS, 15 de outubro de 2020.

FLS.

06

VERSO

MATRÍCULA

41.231

R\$37,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.1900004.04200. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2000003.34057. Sem depósito prévio. **PROTOCOLO**: nº 339210, Lº nº 1-CL, em 15/10/2020. Escrevente: Eliana Catarina Becker. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 15 de outubro de 2020.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 35 - 41.231 - **INDISPONIBILIDADE** - Conforme Protocolo 202010.2913.01373571-IA-530 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 00012728920175090088, da 23ª Vara do Trabalho da 9ª Região de Curitiba-PR, o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado **indisponível**. **ARQUIVAMENTO**: nº 95.824. Valor dos emolumentos: R\$37,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.2000004.00397. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2000003.39260. Sem depósito prévio. **PROTOCOLO**: nº 339720, Lº nº 1-CM, em 29.10.2020. Escrevente: Caroline Stolben. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 30 de outubro de 2020.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 36 - 41.231 - **INDISPONIBILIDADE** - Conforme Protocolo 202011.0415.01379598-IA-710 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 00002188720185050016, do Tribunal Superior do Trabalho-BA - Tribunal Regional do Trabalho da 5 Região-BA - Salvador-BA - 16E Vara do Trabalho, o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado **indisponível**. **ARQUIVAMENTO**: nº 95.824. Valor dos emolumentos: R\$37,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.2000004.00703. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2000003.40863. Sem depósito prévio. **PROTOCOLO**: nº 339846, Lº nº 1-CM, em 04/11/2020. Escrevente: Marli P. Muller. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 05 de novembro de 2020.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 37 - 41.231 - **INDISPONIBILIDADE** - Conforme Protocolo 202011.1308.01391533-IA-001 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 00005749720185050011, da 11ª Vara do Trabalho de Salvador-BA, o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado **indisponível**. **ARQUIVAMENTO**: nº 95.824. Valor dos emolumentos: R\$37,20. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.2000004.01095. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,00. Valor do selo

Continua a fls. 07



# REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

07

41.231

VERSO

Santa Cruz do Sul-RS, 13 de janeiro de 2021.

341811, Lº nº 1-CN, em 11/01/2021. Escrevente: Tainá Nepomuceno. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 13 de janeiro de 2021.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 41 - 41.231 - INDISPONIBILIDADE - Conforme Protocolo 202101.2115.01458874-IA-680 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 00002984820185050017, da 17ª Vara do Trabalho de Salvador-BA, o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado indisponível. ARQUIVAMENTO: nº 95.824. Valor dos emolumentos: R\$39,30. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.2000004.03466. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,30. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2000005.09079. Sem depósito prévio. PROTOCOLO: nº 342119, Lº nº 1-CN, em 21/01/2021. Escrevente: Ana Paula Küster Batista. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 25 de janeiro de 2021.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 42 - 41.231 - INDISPONIBILIDADE - Conforme Protocolo 202102.0518.01480025-IA-770 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 00003384820185050011, da 11ª Vara do Trabalho de Salvador-BA, o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado indisponível. ARQUIVAMENTO: nº 95.824. Valor dos emolumentos: R\$39,30. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.2000004.04109. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,30. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2000005.12956. Sem depósito prévio. PROTOCOLO: nº 342561, Lº nº 1-CN, em 08.02.2021. Escrevente: Caroline Stolben. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 10 de fevereiro de 2021.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Av - 43 - 41.231 - INDISPONIBILIDADE - Conforme Protocolo 202102.2308.01499636-IA-260 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 00003764820185050015, da 15ª Vara do Trabalho de Salvador-BA, o imóvel descrito na presente matrícula foi declarado indisponível. ARQUIVAMENTO: nº 95.824. Valor dos emolumentos: R\$39,30. Valor do selo dos emolumentos: R\$3,30. Selo: 0520.04.2000004.05633. Valor do processamento eletrônico de dados: R\$5,30. Valor do selo do processamento eletrônico de dados: R\$1,40. Selo: 0520.01.2000005.17923. Sem depósito prévio. PROTOCOLO: nº 342939, Lº nº 1-CN, em 23/02/2021. Escrevente: Joelma Ramos Fernandes. O referido é verdade e dou fé. SANTA CRUZ DO SUL-RS, 24 de fevereiro de 2021.

O OFICIAL / SUBSTITUTA:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2022 às 09:32, sob o número WSCB22703955324. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001701-84.2021.8.26.0602 e código B270191.

**ANEXO 4.4.2.1.4.1.1.2.1**  
Laudo de avaliação imóvel  
(apartamento) localizado no Edifício  
Kamai



## Parecer Técnico de Atualização de Valores

Rigoberto Soler Braga Roman, eng. CREA 0685013513, declara que, após minuciosa análise do Laudo de Avaliação apresentado a seguir, na qualidade de Eng. Avaliador, efetuou as devidas atualizações dos valores do(s) imóvel(is) de acordo ao IGPM – Índice Geral de Preços de Mercado – visando representar neste parecer a realidade de valores de acordo ao mercado presente.

Para tanto, fornece a memória de cálculo de acordo aos índices financeiros desde à época da avaliação até os dias atuais – ou seja: abril de 2021.

Tais atualizações foram solicitadas pela proprietária do(s) imóvel(is) – BELMETAL IND. E COMÉRCIO LTDA – CNPJ 61.091.906/0005-87.



### **Edifício Kamai**

**End.: Rua doutor James Ferraz Alvim, 205, Apartamento 21 , Vila Suzana, Subdistrito do Butantã, São Paulo/SP.**

Atualização de R\$1.200.000,00 de 01-Setembro-2020 e 01-Abril-2021 pelo índice IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado

Valor da Avaliação:	R\$ 1.200.000,00	01 /09/2020
Valor atualizado (VP):	R\$ 1.459.154,88	01/04/2021
Valor de liquidação forçada:	R\$ 1.294.270,37	01/04/2021

$V_f = VP \times \{1/1+i\}^n$  , onde:

$V_f$  = Valor para liquidação forçada;

$VP$  = Valor Presente (valor de mercado do imóvel);

$i$  = média de rentabilidade de aplicações financeiras = 1%

$n$  = Número de meses = 12 meses

Consideramos neste trabalho o Valor de Venda com Liquidez Imediata ou Venda Forçada, **condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado, como é o caso de venda em leilões**. Estimamos o tempo de liquidação do imóvel num prazo de 12 meses a uma taxa de juros média de 1,0 % ao mês (média de aplicações financeiras), reproduzindo o seguinte cálculo:

n: número de meses = 12 meses

i: média rentabilidade de aplicações financeiras = 1,0%

$$V_f = VP \times (1 / (1 + 0,01))^{12} \quad V_f = R\$ 1.459.154,88 \times 0,887$$

### Memória do Cálculo

Em percentual: 21,5962%

Em fator de multiplicação: 1,215962

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:

Setembro-2020 = 4,34%; Outubro-2020 = 3,23%; Novembro-2020 = 3,28%;

Dezembro-2020 = 0,96%; Janeiro-2021 = 2,58%; Fevereiro-2021 = 2,53%; Março-2021 = 2,94%.

Abril de 2021

Rigoberto Soler Braga Roman

CREA 0685023513

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA  
 CÍVEL DA CAPITAL**

**Ref.: Processo nº 1059192-08.2018.8.26.0100**

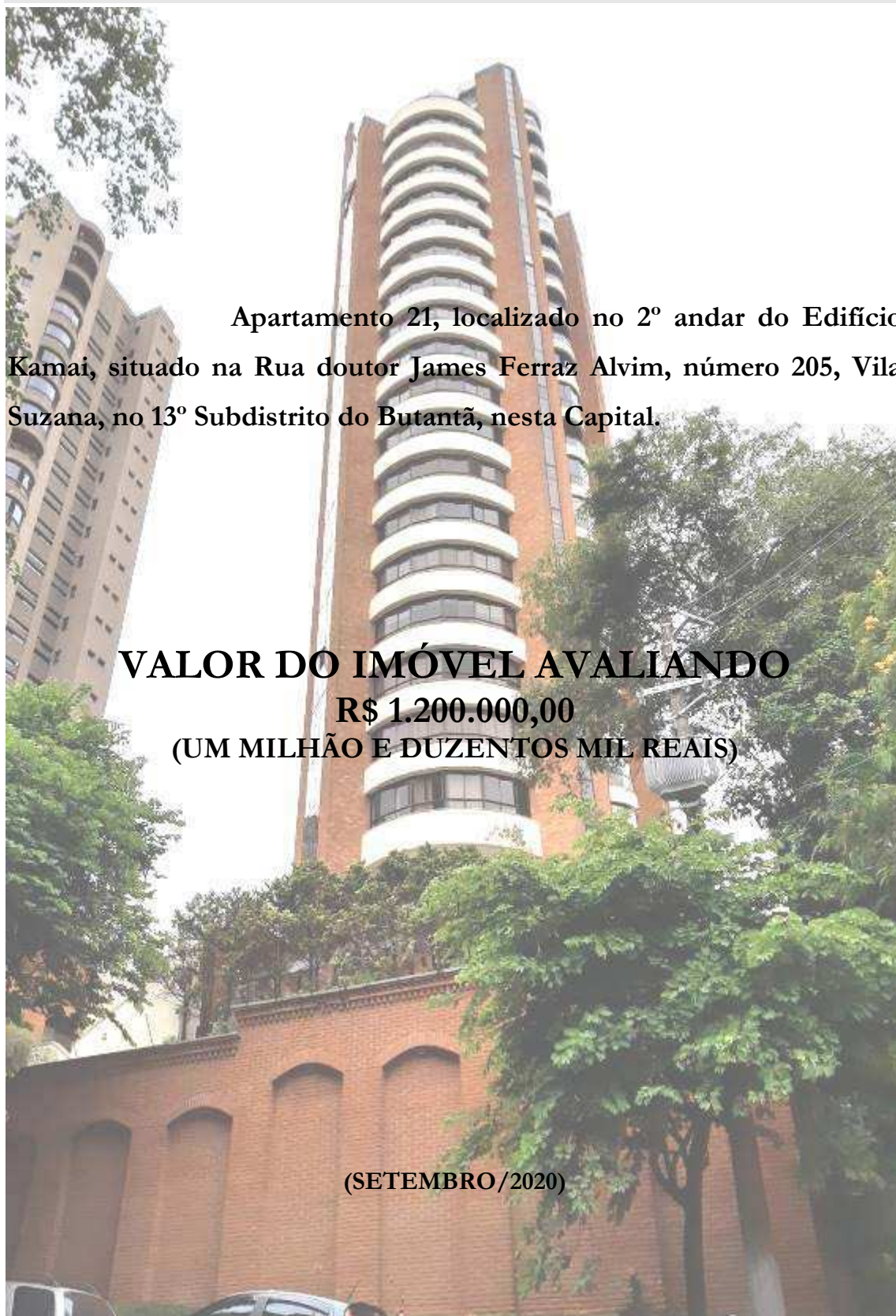
**ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO**, arquiteto e urbanista, registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR sob o número A14.277-8, nomeado perito judicial nos autos do processo em epígrafe, onde tem curso a **AÇÃO MONITÓRIA** proposta por **BARROS PIMENTEL, ALCÂNTARA GIL E RODRIGUEZ ADVOGADOS** contra **BELMETAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**, tendo procedido a todas as diligências necessárias ao cumprimento de sua missão e compulsado atentamente as peças que instruem o feito, vem mui respeitosamente submeter à elevada apreciação de V. Exa. o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente

***LAUDO DE AVALIAÇÃO***

São Paulo, 2 de setembro de 2020

**ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO em 20200902 10:50:59. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1059192-08.2018.8.26.0602 e código B209890.

**Resumo**

Apartamento 21, localizado no 2º andar do Edifício Kamai, situado na Rua doutor James Ferraz Alvim, número 205, Vila Suzana, no 13º Subdistrito do Butantã, nesta Capital.

**VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO****R\$ 1.200.000,00****(UM MILHÃO E DUZENTOS MIL REAIS)****(SETEMBRO/2020)**

**Sumário**

**Capítulo 1.** \_\_\_\_\_ 4  
 1.1. Considerações Preliminares \_\_\_\_\_ 4

**Capítulo 2.** \_\_\_\_\_ 6  
 2.1. Vistoria \_\_\_\_\_ 6  
 3. Localização \_\_\_\_\_ 6  
 4. Descrição \_\_\_\_\_ 8  
 4.1. Local \_\_\_\_\_ 8  
 4.2. Zoneamento \_\_\_\_\_ 9  
 4.3. O Imóvel Avaliando \_\_\_\_\_ 9

**Capítulo 3.** \_\_\_\_\_ 25  
 5. Metodologia - Apuração do Valor Unitário Básico \_\_\_\_\_ 25  
 6. Valor médio saneado ou unitário proposto \_\_\_\_\_ 34  
 7. Valor da Unidade Avalianda (Mat. 135.151/18º CRI) \_\_\_\_\_ 35  
 9. Grau de Precisão \_\_\_\_\_ 37

**Encerramento** \_\_\_\_\_ 39

**Anexos**

1. Dados Cadastrais do Apartamento (171.179.0109-7)
2. Identificação dos Elementos Comparativos

# 1.

## Capítulo

### 1.1. Considerações Preliminares

O objetivo desse trabalho é determinar o valor de mercado do imóvel objeto da Matrícula número 135.151 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, representado pelo apartamento 21, localizado no 2º andar do Edifício Kamai, situado na Rua Doutor James Ferraz Alvim, número 205, Vila Suzana, no 13º Subdistrito do Butantã, nesta Capital.

O jurisperito entende que a presente avaliação deve refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, ou seja, o resultado final deverá representar o real valor do imóvel em questão para a data da avaliação (setembro de 2020).

Pelo glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - **IBAPE/SP**:

***VALOR DE MERCADO:** Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientes e conhecedores das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data.*

Em sendo assim, o signatário vistoriou o imóvel avaliando e suas circunvizinhanças, bem como fez diligências e estudos comparativos no senti-

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
 Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
 Avaliações e Perícias de Engenharia

do de apurar o atual valor de mercado, colhendo os elementos indispensáveis e pesquisas necessárias para a sua elaboração.

No presente trabalho serão utilizadas as diretrizes básicas recomendadas pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos a **NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS, PARTES 1 e 2**, e a **NORMA IBAPE/2005**, bem como no conhecido e consagrado estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS-IBAPE/2002**.

Nessa avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida a este vistor estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis. Assim como não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.

O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, principalmente as estabelecidas em lei, código ou regulamento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO em 22/09/2022 às 09:32:11, sob o número MS0B2270388638. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069702-88.2018.8.26.0602 e código B289899.



## 2.

### Capítulo

#### 2.1. Vistoria

**A**pós o estudo acurado da matéria, procedeu a perícia à vistoria do imóvel, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e outros detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seu valor de venda.

#### 3. Localização

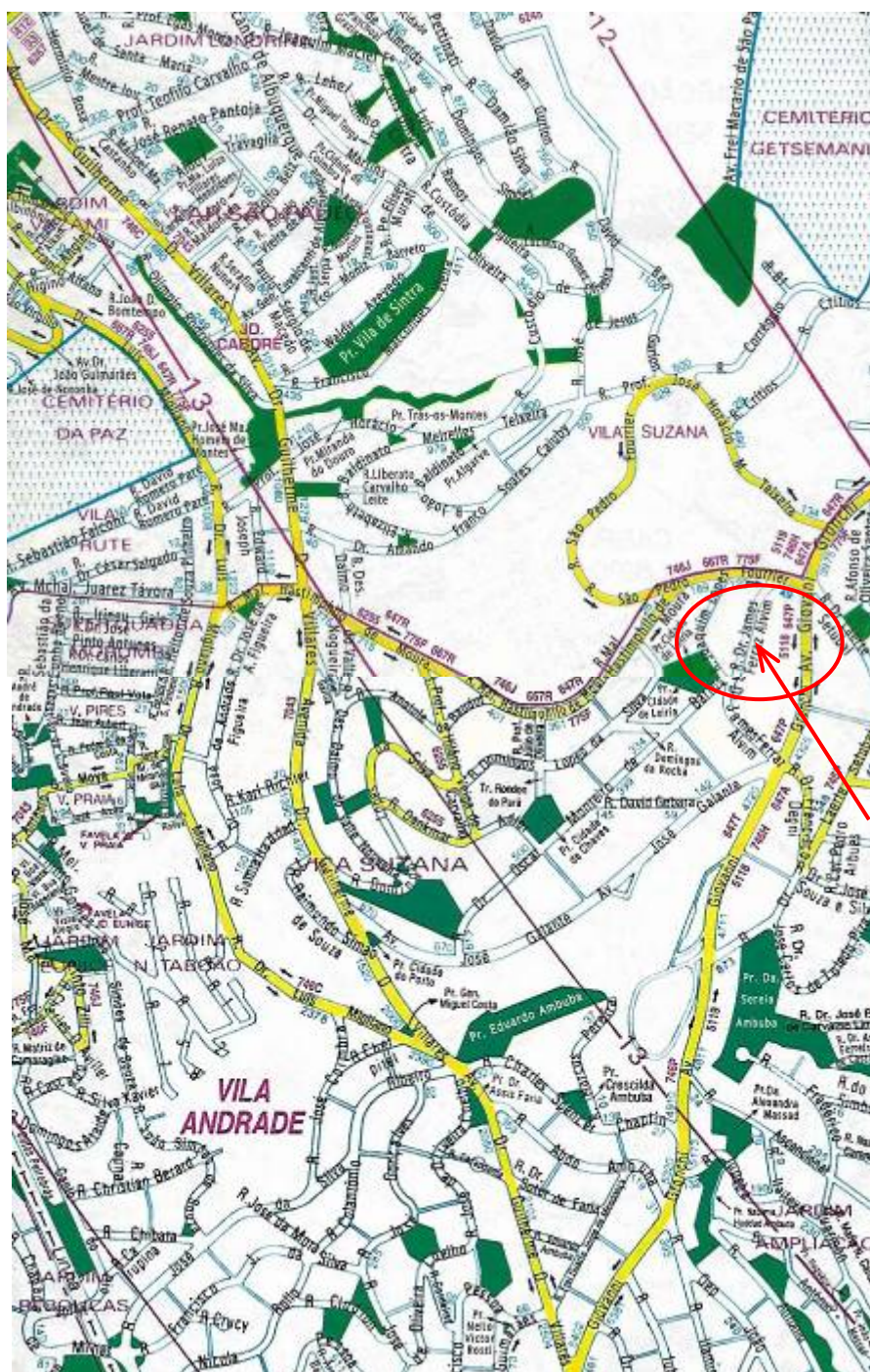
O imóvel em questão é constituído pelo apartamento 21, localizado no 2º andar do Edifício Kamai, situado na Rua Doutor James Ferraz Alvim, número 205, Vila Suzana, nesta Capital, Lote 0109-7, da Quadra 179, do Setor Fiscal 171, da Planta Cadastral da Municipalidade, zona oeste e urbana da Capital, em quadra formada pela citada via pública, pela Rua São Pedro Fourier e pela Avenida Giovanni Gronchi.

A seguir a localização do imóvel, conforme a planta digitalizada e reproduzida da edição de 2006 de **O GUIA MAPOGRAF SÃO PAULO E MUNICÍPIOS** (fls. 201):

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO em 22/09/2022 às 09:32:21, sob o número W500B2274038886838. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1069702-08.2023.8.26.0602 e código B2888899.

O apartamento em questão encontra-se cadastrado perante a Municipalidade como sendo o **CONTRIBUINTE 171.179.0109-7**, o que vem a corresponder ao identificado em:

**SETOR = 171**  
**QUADRA = 179**  
**LOTE = 0109-7**

O valor venal do apartamento objeto do presente trabalho foi fixado pela Municipalidade de São Paulo em R\$ 1.240.212,00 (um milhão, duzentos e quarenta mil, duzentos e doze reais), base janeiro de 2020.

## 4. Descrição

### 4.1. Local

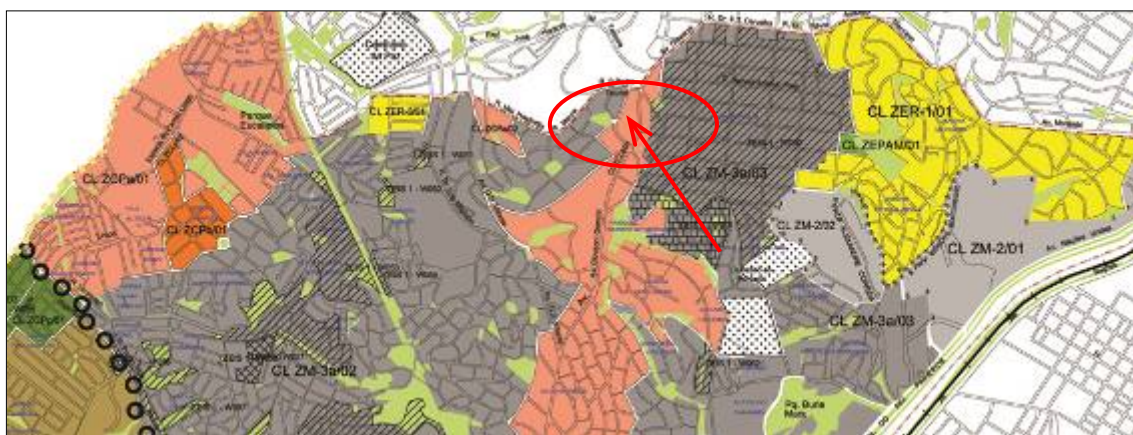
A região da Vila Suzana, onde está localizado o imóvel objeto do presente trabalho, apresenta todos os melhoramentos públicos, quais sejam: serviços urbanos (transporte, iluminação, gás canalizado e telefonia), infraestrutura (saneamento básico, sistema viário), equipamentos sociais (escolas, templos religiosos, praças), e abrange importantes logradouros, tais como: a Avenida Giovanni Gronchi, a Rua São Pedro Fourier, a Rua Marechal Hastimphilo de Moura, a Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, dentre outros.

A Rua Doutor James Ferraz Alvim é um logradouro com médio tráfego de veículos, de mão dupla e caracterizada por ocupação predominantemente residencial.

O transporte coletivo para a região central da cidade e para os bairros periféricos é farto.

#### 4.2. Zoneamento

De acordo com as leis que regem o uso, o gozo e a ocupação do solo urbano da Capital, o imóvel *sub judice* situa-se em **CL ZCPa/05** (zona de centralidade polar “a”).



A taxa de ocupação máxima vem fixada em 0,70 (setenta por cento da área do lote) e o coeficiente de aproveitamento máximo vem fixado em 2,50 (duas vezes e meia a área do lote).

#### 4.3. O Imóvel Avaliando

O Condomínio Edifício Kamai, do qual é parte o imóvel avaliando, está construído sobre terreno de meio de quadra, situado na Rua Doutor James Ferraz Alvim, número 205, de formato regular e construído em patamar acima do nível do logradouro. O condomínio não possui subsolo, portanto, os 02 (dois) primeiros pavimentos são destinados à guarda e estacionamento de veículos, além de piscina aquecida, sauna seca e sauna a vapor. O 3º pavimen-



# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

**Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

O estado de conservação do edifício, bem como do imóvel avaliando, enquadra-se na classificação “E” (necessitando de reparos simples), segundo o estudo informado anteriormente, que poderá ser confirmado nas fotografias a seguir.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

A unidade autônoma avalianda, apartamento 21, está localizada no 2º andar do Edifício Kamai, é de uso residencial, e possui área útil de 255,35 m², área comum de 260,118 m² (incluída a área de 85,04 m² relativa a 02 vagas duplas indeterminadas na garagem coletiva, para a guarda de 4 automóveis de passeio sujeitas a manobristas), perfazendo a área real construída de 515,468

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO e registrado em 2022/08/03 às 10:00:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1069702-88.2023.8.26.0602 e código B2808890.

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
 Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
 Avaliações e Perícias de Engenharia

m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno e nas demais partes comuns a fração ideal de 5,11%.

O imóvel em questão é constituído por hall social, sala de estar com lareira, sala de jantar, sala de almoço, varanda com churrasqueira, lavabo, 03 (três) dormitórios com banheiros privativos (suítes), sala de TV, cozinha, despensa, área de serviço, dormitório e banheiro de serviço.

O imóvel vistoriado, assim como os aspectos da via pública com a qual o Edifício Kamai entesta, melhor poderão ser observados nas fotos a seguir juntadas:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO e registrado em cartório. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069702-08.2018.8.26.0602 e código B209890.

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia



**FOTOS 01/02** - Vistas da Rua Doutor James Ferraz Alvim enfocada nos dois sentidos. Destaque para o Edifício Kamai do qual faz parte a unidade avalianda.



# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia



**FOTOS 03/06** - Vistas das fachadas do Edifício Kamai enfocadas da Rua Doutor James Ferraz Alvim.



**FOTOS 07/10** - Vistas parciais do hall social do Edifício Kamai.

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
 Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
 Avaliações e Perícias de Engenharia

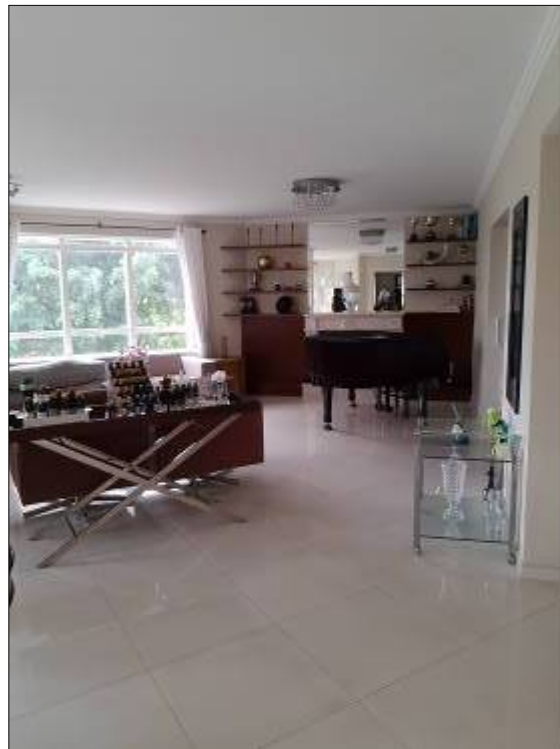


**FOTOS 11/14** - Vistas parciais da área externa, rampa, quadra poliesportiva e salão de festas localizados no andar térreo.

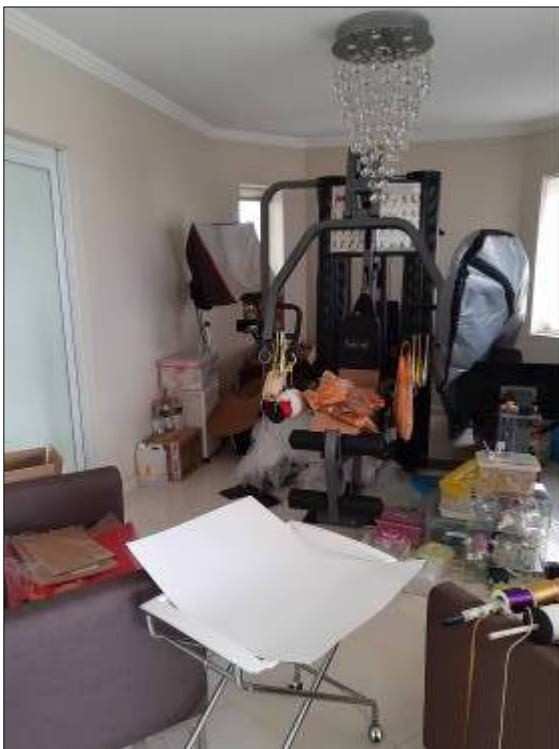




**FOTOS 19/22** – Depósitos, sauna a vapor, sauna seca e ducha.



**FOTOS 23/26** - Vistas parciais da sala de estar e lavabo do imóvel avaliando.

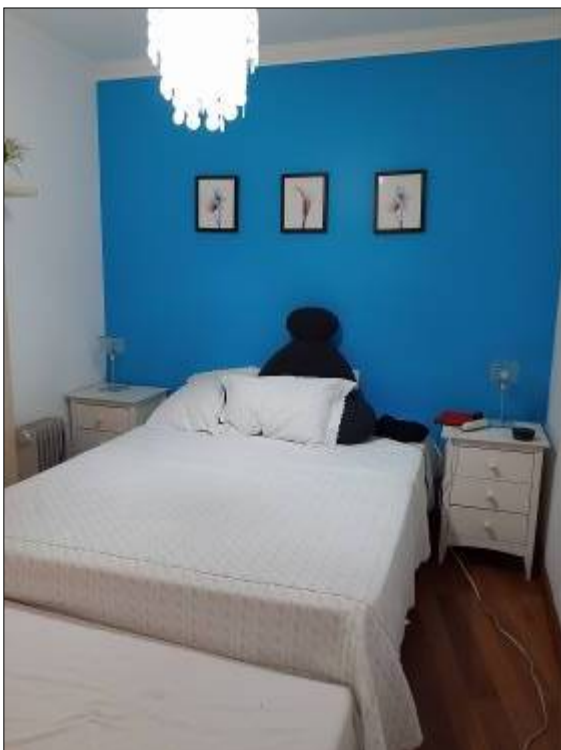


**FOTOS 27/30** - Vistas parciais das salas de ginástica e TV.



**FOTOS 31/34** - Vistas parciais do dormitório principal, do closet e do seu banheiro privativo (suíte).





**FOTOS 35/36** - Vistas do segundo dormitório e do seu banheiro privativo.



**FOTOS 37/38** - Vistas do terceiro dormitório e do seu banheiro privativo.



**FOTOS 39/40** - Vistas da cozinha.



**FOTOS 41/42** - Vistas da sala de almoço e churrasqueira.



**FOTOS 43/46** - Vistas parciais da lavanderia, da rouparia, e do dormitório e banheiro de serviço.

# 3.

## Capítulo

### 5. Metodologia - Apuração do Valor Unitário Básico

**P**ara a determinação do justo e real valor de mercado do imóvel ora avaliando, o técnico signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória.

Nas avaliações existem, fundamentalmente, cinco métodos básicos de avaliação:

#### a) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

#### b) Método Involutivo

Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

### c) Método Evolutivo

Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

### d) Método da Capitalização da Renda

Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.

### e) Método da Quantificação do Custo

Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

No caso em questão o método apropriado é o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** que consiste em analisar elementos semelhantes ou assemelhados aos avaliandos, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

## 6. Apuração do Valor do Imóvel

Para a fixação do justo e correto valor unitário do imóvel em questão, representante da realidade imobiliária da região de Indianópolis, o jurisperito fundamentar-se-á no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**.

O método comparativo parte da premissa de que existe disponível no mercado uma amostra de elementos assemelhados ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica.

Assim sendo, em pesquisa empreendida, a perícia obteve uma amostra de 12 (doze) elementos entendidos como comparáveis, pois estão localizados na mesma região geoeconômica, têm o mesmo padrão construtivo, idade e características do avaliando.

Portanto, a apuração do valor básico unitário foi feita por meio do metro quadrado médio, em que foram aplicados os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas anteriormente referidas.

## 7. Fatores Pesquisados

A pesquisa é a principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e análise dos dados amostrais.

Segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE/SP-2011), o planejamento da pesquisa define a abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação, com utilização de fichas, planilhas, roteiro de entrevistas, entre outros.

Os dados e informações confiáveis de ofertas e de negociações realizadas são contemporâneos à data de referência, e foram observadas as principais características físicas, econômicas e localização, bem como a investiga-

ção do mercado. Foi colhida a maior quantidade possível de dados de mercado com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Foram considerados na pesquisa apenas elementos em condições econômico-mercadológicas às do bem avaliando, situando-os, dentro do possível, como sendo centróides ao amostral. Consideraram-se elementos do mesmo tipo, com dimensões e dependências compatíveis, com padrão construtivo, estado de conservação e obsolescência similares.

Para proceder à homogeneização dos valores amostrais, o técnico signatário analisou a influência dos seguintes fatores:

**OFERTA:** utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflator de 0,90 para compensação de eventual superestimativa dos ofertantes;

**PADRÃO:** corrige a diferença entre os padrões, conforme estudo Índice - Unidades Padronizadas publicado pelo **IBAPE-SP** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), limitado à parcela do capital benfeitoria.

**LOCAL:** Foi considerado um fator de localização, representado pelo quociente entre o índice fiscal do avaliando (617,00) e os índices fiscais dos elementos coletados em pesquisa.

**VAGA:** considera a diferença entre os números de vagas de garagem dos imóveis em análise, conforme observado no mercado local.

#### **FATOR DE CORREÇÃO QUANTO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE**

**CONSERVAÇÃO (Foc):** O estado de conservação e a idade aparente dos elementos comparativos analisados serão empregados utilizando-se o método Ross/Heidecke em que o Foc do apartamento em questão é 0,635.

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme **TABELA 1** do estudo **Índices – Unidades Padronizadas** do **IBAPE/SP**, a seguir reproduzida:

**Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
1.3.5- Padrão Fino		50	20	
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Relendo a **TABELA 1** observa-se que se trata de imóvel da *classe residencial, tipo apartamento, padrão Fino*, cuja vida referencial é 50 (cinquenta) anos e o valor residual equivale a 20% (vinte por cento). Como a vida útil da edificação é de 50 (cinquenta) anos e o Edifício Kamai foi construído em 1997, tem idade real de 23 (vinte e três) anos, portanto, a idade em percentual da vida referencial corresponde a  $23/50 = 0,46$  ou 46%.



# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

O estado de conservação do apartamento será classificado de acordo com a graduação que consta do **QUADRO 1** do estudo **Índices – Unidades Padronizadas**:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O estado de conservação do imóvel avaliando enquadra-se no item **“E”** do **QUADRO 1**, ou seja, edificação necessitando de reparos simples.

O coeficiente **“K”** será obtido na **TABELA 2**, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

**Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K**

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Et							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

Deste modo, o coeficiente **K** resultante da aplicação das entradas do item “E” com a idade em porcentual da vida referencial anteriormente apurada de **46%**, corresponde a **0,5440**.

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Assim sendo o coeficiente de depreciação  $F_{oc}$  equivale ao seguinte montante.

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

Logo:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,5440 \times (1 - 0,20) = 0,635$$

Os fatores descritos foram testados e após análise dos coeficientes de variação de cada fator e do conjunto deles, verificou-se que contribuem para a homogeneização da amostra. Em decorrência, dos 12 (doze) elementos comparativos analisados, todos se mostraram confiáveis, cujo rol segue anexo ao presente trabalho.

Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando			
Índice Fiscal =			617,00
R8N = (agosto/2020)			1468,15
Valor Unitário de Terreno na Região =			2.000,00
Coeficiente de Aproveitamento na Região =			2,0
Índice Padrão Construção =			7,41
Foc (23 anos; estado E) =			0,635
FL: fator Localização = $Pt.IFa/Ifc$			
FPC: fator idade e padrão construtivo = $Pc.(Vuca/Vucc) . (Foca/Focc)$			
Pt: parcela-terreno no comparativo.			
Pc: parcela-construção no comparativo.			
Foc: Fator de Adequação a idade e obsolescência para o comparativo			
Ff: fator de fonte			
a: índice do avaliando			
c: índice do comparativo			
Vuc: valor unitário de construção			
If: índice fiscal			
Área Ponderada = A útil + Á vaga			
A vaga = 10,00m <sup>2</sup> por vaga			
Peso Vaga = 1			

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

**Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

1	2	3	4
Elemento	Endereço	Preço Total R\$	Fator Oferta
1	Rua Dr. James Ferraz Alvim, 195 - Edifício Guará - Cod. SF26901	1.300.000,00	0,90
2	Rua Dr. James Ferraz Alvim, 313 - Edifício Villa Toscana - Cod. 836	1.769.000,00	0,90
3	Rua Dr. James Ferraz Alvim, 205 - Edifício Kamai - Cod. 70878	2.600.000,00	0,90
4	Rua Dr. James Ferraz Alvim, 313 - Edifício Villa Toscana - Cod. AP14673	1.650.000,00	0,90
5	Rua Dr. James Ferraz Alvim, 330 - Edifício Itaporã - Cod. 59b867	1.200.000,00	0,90
6	Rua Dr. James Ferraz Alvim, 271 - Edifício Quinta de Bragança - Cod. 71745	1.100.000,00	0,90
7	Rua Dr. James Ferraz Alvim, 271 - Edifício Quinta de Bragança - Cod. 71678	1.300.000,00	0,90
8	Rua Dr. James Ferraz Alvim, 205 - Edifício Kamai - Cod. VR111586	1.900.000,00	0,90
9	Rua Dr. James Ferraz Alvim, 195 - Edifício Guará - Cod. VR57156	1.500.000,00	0,90
10	Rua Dr. James Ferraz Alvim, 195 - Edifício Guará - Cod. AP3030	1.500.000,00	0,90
11	Rua Dr. James Ferraz Alvim, 330 - Edifício Itapoama - Cod. AP24066	1.500.000,00	0,90
12	Rua Dr. James Ferraz Alvim, 145 - Edifício Maison Rive Gauche - Cod. AP4070	1.350.000,00	0,90

5								
Dados do Comparativo								
Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m <sup>2</sup>	Índice Fiscal	Área Útil m <sup>2</sup>	Vaga	Área Ponderada m <sup>2</sup>	Ic	Foc	qt R\$/m <sup>2</sup>	qc R\$/m <sup>2</sup>
3.966,10	617,00	255,00	4	295,00	7,410	0,635	1.000,00	6.908,16
4.766,77	633,00	334,00	5	334,00	7,410	0,777	1.025,93	8.447,54
4.178,57	617,00	500,00	6	560,00	7,410	0,634	1.000,00	6.897,28
4.446,11	633,00	302,00	5	334,00	7,410	0,777	1.025,93	8.452,98
3.085,71	617,00	320,00	3	350,00	7,410	0,610	1.000,00	6.630,75
2.964,07	617,00	197,00	3	334,00	7,410	0,610	1.000,00	6.636,18
5.154,19	617,00	197,00	3	227,00	7,410	0,610	1.000,00	6.636,18
5.119,76	617,00	255,35	4	334,00	7,410	0,635	1.000,00	6.908,16
4.576,27	617,00	255,00	4	295,00	7,410	0,635	1.000,00	6.908,16
4.576,27	617,00	255,00	4	295,00	7,410	0,635	1.000,00	6.908,16
3.857,14	617,00	320,00	3	350,00	7,410	0,610	1.000,00	6.636,18
3.155,84	617,00	335,00	5	385,00	7,410	0,557	1.000,00	6.059,60
<b>4.153,90</b>	<b>(Média)</b>							
<b>764,44</b>	<b>(Desvio padrão)</b>							
<b>18,40%</b>	<b>(Coeficiente de variação)</b>							

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
 Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
 Avaliações e Perícias de Engenharia

6				7				8	9
Localização				Idade e Padrão Construtivo				Composição dos Fatores	
Parcela Terreno Pt%	Fator	Variação R\$/m2	V1 R\$/m2	Parcela Construção Pc%	Fator	Variação R\$/m2	V2 R\$/m2	Valor Final R\$/m2	Fator Final
12,65%	1,000	0,00	3.966,10	87,35%	1,000	1,09	3.967,19	3.967,19	1,00
10,83%	0,997	-13,05	4.753,72	89,17%	0,838	-773,47	3.993,29	3.980,24	0,83
12,66%	1,000	0,00	4.178,57	87,34%	1,002	6,91	4.185,48	4.185,48	1,00
10,82%	0,997	-12,16	4.433,94	89,18%	0,837	-723,58	3.722,53	3.710,36	0,83
13,10%	1,000	0,00	3.085,71	86,90%	1,037	113,06	3.198,77	3.198,77	1,04
13,10%	1,000	0,00	2.964,07	86,90%	1,036	106,41	3.070,49	3.070,49	1,04
13,10%	1,000	0,00	5.154,19	86,90%	1,036	185,04	5.339,23	5.339,23	1,04
12,65%	1,000	0,00	5.119,76	87,35%	1,000	1,41	5.121,17	5.121,17	1,00
12,65%	1,000	0,00	4.576,27	87,35%	1,000	1,26	4.577,53	4.577,53	1,00
12,65%	1,000	0,00	4.576,27	87,35%	1,000	1,26	4.577,53	4.577,53	1,00
13,10%	1,000	0,00	3.857,14	86,90%	1,036	138,48	3.995,62	3.995,62	1,04
14,17%	1,000	0,00	3.155,84	85,83%	1,121	380,30	3.536,15	3.536,15	1,12
			<b>4.151,80</b>	<b>(Média)</b>				<b>4.107,08</b>	<b>4.104,98</b>
			<b>763,08</b>	<b>(Desvio padrão)</b>				<b>701,54</b>	<b>702,35</b>
			<b>18,38%</b>	<b>(Coeficiente de variação)</b>				<b>17,08%</b>	<b>17,11%</b>
								Limite Inferior (-30%)	2.873,49
								Limite Superior (+30%)	5.336,47
								Elementos Discrepantes	não há
								<b>Média Saneada</b>	<b>4.104,98</b>

**6. Valor médio saneado ou unitário proposto**

**$V_u = R\$ 4.104,98/m^2$**

**(QUATRO MIL CENTO E QUATRO REAIS E NOVENTA E OITO CENTAVOS POR METRO QUADRADO)**  
**(SETEMBRO/2020)**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO e registrado em cartório sob o nº 1069702-8/2020. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069702-8/2020 e código B2000000.

**7. Valor da Unidade Avalianda (Mat. 135.151/18º CRI)**

Pode-se agora apurar o justo e real valor do apartamento avaliando, aplicando-se a seguinte expressão:

$$V_{\text{apto}} = S_p \times q$$

em que:

$V_{\text{apto}}$  = Valor do apartamento = ?

$S_p$  = Área ponderada do imóvel avaliando = área útil + 4 vagas = 255,35 m<sup>2</sup> + 4 vagas x 10,00 m<sup>2</sup> = 295,35 m<sup>2</sup>

$V_u$  = Valor do unitário proposto = R\$ 4.104,98/m<sup>2</sup>

logo:

$$V_{\text{apto}} = 295,35 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.104,98/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.212.405,84$$

Considerando-se o critério recomendado pelo **IBAPE/SP** de aproximação de até 1% para arredondamento de valores em laudos de avaliação, tem-se:

**VALOR DO APARTAMENTO**

**Vapto = R\$ 1.200.000,00**  
(UM MILHÃO E DUZENTOS MIL REAIS)  
 (SETEMBRO/2020)

## 8. Grau de Fundamentação

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do técnico de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

Os requisitos para fundamentação no tratamento por fatores podem ser verificados na **Tabela 3** abaixo.

Item	Descrição	Grau		
		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	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

\*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

**Tabela 3** - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;

c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na **Tabela 3**, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

**Tabela 4** - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

No caso em questão, os pontos obtidos foram 21, portanto, **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO** (a maior precisão possível).

**9. Grau de Precisão**

Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

De acordo com o item 13.4 *Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística* da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO em 22/09/2022 às 09:32:11, sob o número MS082270388638. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069702-08.2018.8.26.0602 e código B289890.



**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
 Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
 Avaliações e Perícias de Engenharia

SP, os graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística, será definido pela **Tabela 11** abaixo.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤ 50%

**Tabela 11** - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Da tabela supra, certifica o técnico signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO** (a maior precisão possível).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO e registrado em cartório de notas em 20/09/2022 às 09:32:11, sob o número MS0B2270388638. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069792-88.2023.8.26.0602 e código B289899.

**Alexandre Paulo Iakowsky Netto**  
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

**Encerramento**

Dada por encerrada a missão, exponho o presente parecer técnico em 39 (trinta e nove) folhas, impressas e numeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última, que vão assinadas e datadas, e 2 (dois) anexos.

São Paulo, 2 de setembro de 2020



**ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO**

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CAU), diploma de arquitetura e urbanismo e certidões cível e criminal.

39

# ANEXO - I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE NETTO e registrado em sistema de registro eletrônico de assinaturas (Assinado Eletrônico). Confira o original no site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1069702-88.2018.8.26.0600 e código B289890.

# Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8  
Avaliações e Perícias de Engenharia

		<b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 171.179.0109-7</b>					
<b>Local do Imóvel:</b> R DOUTOR JAMES FERRAZ ALVIM, 205 - APTO 21 2 ANDAR CEP 05641-021 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana					
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R DOUTOR JAMES FERRAZ ALVIM, 205 - APTO 21 2 ANDAR CEP 05641-021					
<b>Contribuinte(s):</b> CNPJ 61.091.906/0001-53 BELMETAL IND E COM LTDA					
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>					
Área incorporada (m²):	2.385	Testada (m):	42,49		
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0511		
Área total (m²):	2.385				
<b>Dados cadastrais da construção:</b>					
Área construída (m²):	516	Padrão da construção:	2-E		
Área ocupada pela construção (m²):	1.008	Uso: residência			
Ano da construção corrigido:	1997				
<b>Valores de m² (R\$):</b>					
- de terreno:	1.861,00				
- da construção:	2.290,00				
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>					
- da área incorporada:	306.716,00				
- da área não incorporada:	0,00				
- da construção:	933.496,00				
Base de cálculo do IPTU:	1.240.212,00				
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.</p>					
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.          A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/11/2020, em  <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></p>					
<b>Data de Emissão:</b> 24/08/2020 <b>Número do Documento:</b> 2.2020.002451481-0 <b>Solicitante:</b> ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO (CPF 024.963.738-30)					

# A N E X O - II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE NETTO e registrado em sistema de registro eletrônico de assinaturas (Assinado Eletrônico). Confira o original no site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1069702-88.2018.8.26.0600 e código B209890.

**1. Rua Dr. James Ferraz Alvim, 195 - Edifício Guará**

Setor 171 – Quadra 179 – IF 617,00

Área: 255,00 m<sup>2</sup> - 04 vagas de garagem – 27 anos

Valor: R\$ 1.300.000,00

Informante: Só Flats Imóveis – tel. 3059-0846 - Cod. SF26901



**2. Rua Dr. James Ferraz Alvim, 313 - Edifício Villa Toscana**

Setor 171 – Quadra 180 – IF 633,00

Área: 334,00 m<sup>2</sup> - 05 vagas de garagem – 10 anos

Valor: R\$ 1.769.000,00

Informante: Duplo A Imóveis – tel. 99417-7807 - Cod. 836



**3. Rua Dr. James Ferraz Alvim, 205 - Edifício Kamai**

Setor 171 – Quadra 179 – IF 617,00

Área: 500,00 m<sup>2</sup> - 06 vagas de garagem – 23 anos

Valor: R\$ 2.600.000,00

Informante: Tayar Imóveis – tel. 99929-2222 - Cod. 70878



**4. Rua Dr. James Ferraz Alvim, 313 - Edifício Villa Toscana**

Setor 171 – Quadra 180 – IF 633,00

Área: 302,00 m<sup>2</sup> - 05 vagas de garagem – 10 anos

Valor: R\$ 1.650.000,00

Informante: Max Urban Imóveis – tel. 4210-1616 - Cod. AP14673



**5. Rua Dr. James Ferraz Alvim, 303 - Edifício Itapoama**

Setor 171 – Quadra 179 – IF 617,00

Área: 320,00 m<sup>2</sup> - 03 vagas de garagem – 31 anos

Valor: R\$ 1.200.000,00

Informante: Monteiro Rizzo Imóveis – tel. 98478-6155 - Cod. 59b867



**6. Rua Dr. James Ferraz Alvim, 271 - Edifício Quinta de Bragança**

Setor 171 – Quadra 195 – IF 617,00

Área: 197,00 m<sup>2</sup> - 03 vagas de garagem – 31 anos

Valor: R\$ 1.100.000,00

Informante: Tayar Imóveis – tel. 99929-2222 - Cod. 71745





**7. Rua Dr. James Ferraz Alvim, 271 - Edifício Quinta de Bragança**

Setor 171 – Quadra 195 – IF 617,00

Área: 198,00 m<sup>2</sup> - 03 vagas de garagem – 31 anos

Valor: R\$ 1.300.000,00

Informante: Tayar Imóveis – tel. 99929-2222 - Cod. 71678



**8. Rua Dr. James Ferraz Alvim, 205 - Edifício Kamai**

Setor 171 – Quadra 179 – IF 617,00

Área: 255,35 m<sup>2</sup> - 04 vagas de garagem – 23 anos

Valor: R\$ 1.900.000,00

Informante: Coelho da Fonseca Imóveis – tel. 3882-4000 - Cod. VR111586



**9. Rua Dr. James Ferraz Alvim, 195 - Edifício Guará**

Setor 171 – Quadra 179 – IF 617,00

Área: 255,00 m<sup>2</sup> - 04 vagas de garagem – 27 anos

Valor: R\$ 1.500.000,00

Informante: Coelho da Fonseca Imóveis – tel. 3882-4000 - Cod. VR57156



**10. Rua Dr. James Ferraz Alvim, 195 - Edifício Guará**

Setor 171 – Quadra 179 – IF 617,00

Área: 255,00 m<sup>2</sup> - 04 vagas de garagem – 27 anos

Valor: R\$ 1.500.000,00

Informante: Sérgio Rabello Imóveis – tel. 2198-5555 - Cod. AP3030



**11. Rua Dr. James Ferraz Alvim, 330 - Edifício Itapoama**

Setor 171 – Quadra 179 – IF 617,00

Área: 300,00 m<sup>2</sup> - 03 vagas de garagem – 31 anos

Valor: R\$ 1.500.000,00

Informante: 2House Imóveis – tel. 4586-0290 - Cod. AP24066



**12. Rua Dr. James Ferraz Alvim, 145 - Edifício Maison Rive Gauche**

Setor 171 – Quadra 195 – IF 617,00

Área: 335,00 m<sup>2</sup> - 05 vagas de garagem – 20 anos

Valor: R\$ 1.350.000,00

Informante: Alto do Ipiranga Imóveis – tel. 5061-4599 - Cod. AP4070





**ANEXO 5.3**  
**Projeções do fluxo de caixa do “GRUPO BELMETAL”**



## **ANEXO 6.2.2**

### **Fluxo de Pagamento do Credor Estratégicos - CBA**



ANEXO 6.2.2  
PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES ESTRATÉGICOS

SIMULAÇÃO DE APURAÇÃO DO VALOR DA PARCELA DO CREDOR - COMPANHIA BRASILEIRA DE ALUMÍNIO - CBA

Parcela	Ano	Data Inicial (Simulação)	Data de vencimento (Simulação)	% da dívida líquida do deságio a ser pago por parcela	Valor da parcela principal	Juros	Parcela + Juros	Saldo	Saldo da dívida
Parcela 1	ANO 1	20/10/2022	19/11/2022	0,21%	R\$ 45.000,00	R\$ 110,96	R\$ 45.110,96	R\$ 21.081.604,24	99,79%
Parcela 2	ANO 1	20/10/2022	19/12/2022	0,21%	R\$ 45.000,00	R\$ 221,92	R\$ 45.221,92	R\$ 21.036.604,24	99,57%
Parcela 3	ANO 1	20/10/2022	19/01/2023	0,21%	R\$ 45.000,00	R\$ 336,58	R\$ 45.336,58	R\$ 20.991.604,24	99,36%
Parcela 4	ANO 1	20/10/2022	19/02/2023	0,21%	R\$ 45.000,00	R\$ 451,23	R\$ 45.451,23	R\$ 20.946.604,24	99,15%
Parcela 5	ANO 1	20/10/2022	19/03/2023	0,21%	R\$ 45.000,00	R\$ 554,79	R\$ 45.554,79	R\$ 20.901.604,24	98,93%
Parcela 6	ANO 1	20/10/2022	19/04/2023	0,21%	R\$ 45.000,00	R\$ 669,45	R\$ 45.669,45	R\$ 20.856.604,24	98,72%
Parcela 7	ANO 1	20/10/2022	19/05/2023	0,21%	R\$ 45.000,00	R\$ 780,41	R\$ 45.780,41	R\$ 20.811.604,24	98,51%
Parcela 8	ANO 1	20/10/2022	19/06/2023	0,21%	R\$ 45.000,00	R\$ 895,07	R\$ 45.895,07	R\$ 20.766.604,24	98,30%
Parcela 9	ANO 1	20/10/2022	19/07/2023	0,21%	R\$ 45.000,00	R\$ 1.006,03	R\$ 46.006,03	R\$ 20.721.604,24	98,08%
Parcela 10	ANO 1	20/10/2022	19/08/2023	0,21%	R\$ 45.000,00	R\$ 1.120,68	R\$ 46.120,68	R\$ 20.676.604,24	97,87%
Parcela 11	ANO 1	20/10/2022	19/09/2023	0,21%	R\$ 45.000,00	R\$ 1.235,34	R\$ 46.235,34	R\$ 20.631.604,24	97,66%
Parcela 12	ANO 1	20/10/2022	19/10/2023	0,21%	R\$ 45.000,00	R\$ 1.346,30	R\$ 46.346,30	R\$ 20.586.604,24	97,44%
Parcela 13	ANO 2	20/10/2022	19/11/2023	0,21%	R\$ 45.000,00	R\$ 1.460,96	R\$ 46.460,96	R\$ 20.541.604,24	97,23%
Parcela 14	ANO 2	20/10/2022	19/12/2023	0,21%	R\$ 45.000,00	R\$ 1.571,92	R\$ 46.571,92	R\$ 20.496.604,24	97,02%
Parcela 15	ANO 2	20/10/2022	19/01/2024	0,21%	R\$ 45.000,00	R\$ 1.686,58	R\$ 46.686,58	R\$ 20.451.604,24	96,80%
Parcela 16	ANO 2	20/10/2022	19/02/2024	0,21%	R\$ 45.000,00	R\$ 1.801,23	R\$ 46.801,23	R\$ 20.406.604,24	96,59%
Parcela 17	ANO 2	20/10/2022	19/03/2024	0,21%	R\$ 45.000,00	R\$ 1.908,49	R\$ 46.908,49	R\$ 20.361.604,24	96,38%
Parcela 18	ANO 2	20/10/2022	19/04/2024	0,21%	R\$ 45.000,00	R\$ 2.023,15	R\$ 47.023,15	R\$ 20.316.604,24	96,17%
Parcela 19	ANO 2	20/10/2022	19/05/2024	0,21%	R\$ 45.000,00	R\$ 2.134,11	R\$ 47.134,11	R\$ 20.271.604,24	95,95%
Parcela 20	ANO 2	20/10/2022	19/06/2024	0,21%	R\$ 45.000,00	R\$ 2.248,77	R\$ 47.248,77	R\$ 20.226.604,24	95,74%
Parcela 21	ANO 2	20/10/2022	19/07/2024	0,21%	R\$ 45.000,00	R\$ 2.359,73	R\$ 47.359,73	R\$ 20.181.604,24	95,53%
Parcela 22	ANO 2	20/10/2022	19/08/2024	0,21%	R\$ 45.000,00	R\$ 2.474,38	R\$ 47.474,38	R\$ 20.136.604,24	95,31%
Parcela 23	ANO 2	20/10/2022	19/09/2024	0,21%	R\$ 45.000,00	R\$ 2.589,04	R\$ 47.589,04	R\$ 20.091.604,24	95,10%
Parcela 24	ANO 2	20/10/2022	19/10/2024	0,21%	R\$ 45.000,00	R\$ 2.700,00	R\$ 47.700,00	R\$ 20.046.604,24	94,89%
Parcela 25	ANO 3	20/10/2022	19/11/2024	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 5.804,97	R\$ 98.613,32	R\$ 19.953.795,89	94,45%
Parcela 26	ANO 3	20/10/2022	19/12/2024	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 6.033,81	R\$ 98.842,17	R\$ 19.860.987,53	94,01%
Parcela 27	ANO 3	20/10/2022	19/01/2025	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 6.270,28	R\$ 99.078,64	R\$ 19.768.179,18	93,57%
Parcela 28	ANO 3	20/10/2022	19/02/2025	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 6.506,76	R\$ 99.315,11	R\$ 19.675.370,83	93,13%
Parcela 29	ANO 3	20/10/2022	19/03/2025	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 6.720,34	R\$ 99.528,69	R\$ 19.582.562,48	92,69%
Parcela 30	ANO 3	20/10/2022	19/04/2025	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 6.956,81	R\$ 99.765,17	R\$ 19.489.754,12	92,25%
Parcela 31	ANO 3	20/10/2022	19/05/2025	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 7.185,65	R\$ 99.994,01	R\$ 19.396.945,77	91,81%
Parcela 32	ANO 3	20/10/2022	19/06/2025	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 7.422,13	R\$ 100.230,48	R\$ 19.304.137,42	91,37%
Parcela 33	ANO 3	20/10/2022	19/07/2025	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 7.650,97	R\$ 100.459,32	R\$ 19.211.329,06	90,93%
Parcela 34	ANO 3	20/10/2022	19/08/2025	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 7.887,44	R\$ 100.695,79	R\$ 19.118.520,71	90,50%
Parcela 35	ANO 3	20/10/2022	19/09/2025	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 8.123,91	R\$ 100.932,26	R\$ 19.025.712,36	90,06%
Parcela 36	ANO 3	20/10/2022	19/10/2025	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 8.352,75	R\$ 101.161,10	R\$ 18.932.904,00	89,62%
Parcela 37	ANO 4	20/10/2022	19/11/2025	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 8.589,22	R\$ 101.397,58	R\$ 18.840.095,65	89,18%
Parcela 38	ANO 4	20/10/2022	19/12/2025	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 8.818,06	R\$ 101.626,42	R\$ 18.747.287,30	88,74%
Parcela 39	ANO 4	20/10/2022	19/01/2026	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 9.054,54	R\$ 101.862,89	R\$ 18.654.478,95	88,30%
Parcela 40	ANO 4	20/10/2022	19/02/2026	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 9.291,01	R\$ 102.099,36	R\$ 18.561.670,59	87,86%
Parcela 41	ANO 4	20/10/2022	19/03/2026	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 9.504,59	R\$ 102.312,95	R\$ 18.468.862,24	87,42%
Parcela 42	ANO 4	20/10/2022	19/04/2026	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 9.741,06	R\$ 102.549,42	R\$ 18.376.053,89	86,98%
Parcela 43	ANO 4	20/10/2022	19/05/2026	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 9.969,91	R\$ 102.778,26	R\$ 18.283.245,53	86,54%
Parcela 44	ANO 4	20/10/2022	19/06/2026	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 10.206,38	R\$ 103.014,73	R\$ 18.190.437,18	86,10%
Parcela 45	ANO 4	20/10/2022	19/07/2026	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 10.435,22	R\$ 103.243,57	R\$ 18.097.628,83	85,66%
Parcela 46	ANO 4	20/10/2022	19/08/2026	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 10.671,69	R\$ 103.480,04	R\$ 18.004.820,47	85,22%
Parcela 47	ANO 4	20/10/2022	19/09/2026	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 10.908,16	R\$ 103.716,51	R\$ 17.912.012,12	84,78%
Parcela 48	ANO 4	20/10/2022	19/10/2026	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 11.137,00	R\$ 103.945,36	R\$ 17.819.203,77	84,34%
Parcela 49	ANO 5	20/10/2022	19/11/2026	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 11.373,47	R\$ 104.161,83	R\$ 17.726.395,42	83,91%
Parcela 50	ANO 5	20/10/2022	19/12/2026	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 11.602,32	R\$ 104.410,67	R\$ 17.633.587,06	83,47%
Parcela 51	ANO 5	20/10/2022	19/01/2027	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 11.838,79	R\$ 104.647,14	R\$ 17.540.778,71	83,03%
Parcela 52	ANO 5	20/10/2022	19/02/2027	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 12.075,26	R\$ 104.883,61	R\$ 17.447.970,36	82,59%
Parcela 53	ANO 5	20/10/2022	19/03/2027	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 12.288,84	R\$ 105.097,20	R\$ 17.355.162,00	82,15%
Parcela 54	ANO 5	20/10/2022	19/04/2027	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 12.525,31	R\$ 105.333,67	R\$ 17.262.353,65	81,71%
Parcela 55	ANO 5	20/10/2022	19/05/2027	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 12.754,16	R\$ 105.562,51	R\$ 17.169.545,30	81,27%
Parcela 56	ANO 5	20/10/2022	19/06/2027	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 12.990,63	R\$ 105.798,98	R\$ 17.076.736,95	80,83%
Parcela 57	ANO 5	20/10/2022	19/07/2027	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 13.219,47	R\$ 106.027,82	R\$ 16.983.928,59	80,39%
Parcela 58	ANO 5	20/10/2022	19/08/2027	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 13.455,94	R\$ 106.264,29	R\$ 16.891.120,24	79,95%
Parcela 59	ANO 5	20/10/2022	19/09/2027	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 13.692,41	R\$ 106.500,76	R\$ 16.798.311,89	79,51%
Parcela 60	ANO 5	20/10/2022	19/10/2027	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 13.921,25	R\$ 106.729,61	R\$ 16.705.503,53	79,07%
Parcela 61	ANO 6	20/10/2022	19/11/2027	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 14.157,72	R\$ 106.966,08	R\$ 16.612.695,18	78,63%
Parcela 62	ANO 6	20/10/2022	19/12/2027	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 14.386,57	R\$ 107.194,92	R\$ 16.519.886,83	78,19%
Parcela 63	ANO 6	20/10/2022	19/01/2028	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 14.623,04	R\$ 107.431,39	R\$ 16.427.078,47	77,76%
Parcela 64	ANO 6	20/10/2022	19/02/2028	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 14.859,51	R\$ 107.667,86	R\$ 16.334.270,12	77,32%
Parcela 65	ANO 6	20/10/2022	19/03/2028	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 15.080,72	R\$ 107.889,07	R\$ 16.241.461,77	76,88%
Parcela 66	ANO 6	20/10/2022	19/04/2028	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 15.317,19	R\$ 108.125,55	R\$ 16.148.653,42	76,44%
Parcela 67	ANO 6	20/10/2022	19/05/2028	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 15.546,03	R\$ 108.354,39	R\$ 16.055.845,06	76,00%
Parcela 68	ANO 6	20/10/2022	19/06/2028	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 15.782,51	R\$ 108.590,86	R\$ 15.963.036,71	75,56%
Parcela 69	ANO 6	20/10/2022	19/07/2028	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 16.011,35	R\$ 108.819,70	R\$ 15.870.228,36	75,12%
Parcela 70	ANO 6	20/10/2022	19/08/2028	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 16.247,82	R\$ 109.056,17	R\$ 15.777.420,00	74,68%
Parcela 71	ANO 6	20/10/2022	19/09/2028	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 16.484,29	R\$ 109.292,64	R\$ 15.684.611,65	74,24%
Parcela 72	ANO 6	20/10/2022	19/10/2028	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 16.713,13	R\$ 109.521,48	R\$ 15.591.803,30	73,80%
Parcela 73	ANO 7	20/10/2022	19/11/2028	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 16.949,60	R\$ 109.757,96	R\$ 15.498.994,94	73,36%
Parcela 74	ANO 7	20/10/2022	19/12/2028	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 17.178,44	R\$ 109.986,80	R\$ 15.406.186,59	72,92%
Parcela 75	ANO 7	20/10/2022	19/01/2029	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 17.414,92	R\$ 110.223,27	R\$ 15.313.378,24	72,48%
Parcela 76	ANO 7	20/10/2022	19/02/2029	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 17.651,39	R\$ 110.459,74	R\$ 15.220.569,89	72,04%
Parcela 77	ANO 7	20/10/2022	19/03/2029	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 17.864,97	R\$ 110.673,33	R\$ 15.127.761,53	71,61%
Parcela 78	ANO 7	20/10/2022	19/04/2029	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 18.101,44	R\$ 110.909,80	R\$ 15.034.953,18	71,17%
Parcela 79	ANO 7	20/10/2022	19/05/2029	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 18.330,29	R\$ 111.138,64	R\$ 14.942.144,83	70,73%
Parcela 80	ANO 7	20/10/2022	19/06/2029	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 18.566,76	R\$ 111.375,11	R\$ 14.849.336,47	70,29%
Parcela 81	ANO 7	20/10/2022	19/07/2029	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 18.795,60	R\$ 111.609,95	R\$ 14.756.528,12	69,85%
Parcela 82	ANO 7	20/10/2022	19/08/2029	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 19.032,07	R\$ 111.840,42	R\$ 14.663.719,77	69,41%
Parcela 83	ANO 7	20/10/2022	19/09/2029	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 19.268,54	R\$ 112.076,89	R\$ 14.570.911,42	68,97%
Parcela 84	ANO 7	20/10/2022	19/10/2029	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 19.497,38	R\$ 112.305,74	R\$ 14.478.103,06	68,53%
Parcela 85	ANO 8	20/10/2022	19/11/2029	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 19.733,85	R\$ 112.542,21	R\$ 14.385.294,71	68,09%
Parcela 86	ANO 8	20/10/2022	19/12/2029	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 19.962,70	R\$ 112.771,05	R\$ 14.292.486,36	



ANEXO 6.2.2  
PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES ESTRATÉGICOS

Parcela	Ano	Data Inicial (Simulação)	Data de vencimento (Simulação)	% da dívida líquida do deságio a ser pago por parcela	Valor da parcela principal	Juros	Parcela + juros	saldo	Saldo da dívida
Parcela 94	ANO 8	20/10/2022	19/08/2030	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 21.816,32	R\$ 114.624,67	R\$ 13.550.019,53	64,14%
Parcela 95	ANO 8	20/10/2022	19/09/2030	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 22.052,79	R\$ 114.861,14	R\$ 13.457.211,18	63,70%
Parcela 96	ANO 8	20/10/2022	19/10/2030	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 22.281,63	R\$ 115.089,99	R\$ 13.364.402,83	63,26%
Parcela 97	ANO 9	20/10/2022	19/11/2030	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 22.518,10	R\$ 115.326,46	R\$ 13.271.594,47	62,82%
Parcela 98	ANO 9	20/10/2022	19/12/2030	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 22.746,95	R\$ 115.555,30	R\$ 13.178.786,12	62,38%
Parcela 99	ANO 9	20/10/2022	19/01/2031	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 22.983,42	R\$ 115.791,77	R\$ 13.085.977,77	61,94%
Parcela 100	ANO 9	20/10/2022	19/02/2031	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 23.219,89	R\$ 116.028,24	R\$ 12.993.169,41	61,50%
Parcela 101	ANO 9	20/10/2022	19/03/2031	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 23.433,47	R\$ 116.241,83	R\$ 12.900.361,06	61,06%
Parcela 102	ANO 9	20/10/2022	19/04/2031	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 23.669,94	R\$ 116.478,30	R\$ 12.807.552,71	60,62%
Parcela 103	ANO 9	20/10/2022	19/05/2031	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 23.898,79	R\$ 116.707,14	R\$ 12.714.744,36	60,18%
Parcela 104	ANO 9	20/10/2022	19/06/2031	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 24.135,26	R\$ 116.943,61	R\$ 12.621.936,00	59,74%
Parcela 105	ANO 9	20/10/2022	19/07/2031	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 24.364,10	R\$ 117.172,45	R\$ 12.529.127,65	59,30%
Parcela 106	ANO 9	20/10/2022	19/08/2031	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 24.600,57	R\$ 117.408,92	R\$ 12.436.319,30	58,87%
Parcela 107	ANO 9	20/10/2022	19/09/2031	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 24.837,04	R\$ 117.645,39	R\$ 12.343.510,94	58,43%
Parcela 108	ANO 9	20/10/2022	19/10/2031	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 25.065,88	R\$ 117.874,24	R\$ 12.250.702,59	57,99%
Parcela 109	ANO 10	20/10/2022	19/11/2031	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 25.302,35	R\$ 118.110,71	R\$ 12.157.894,24	57,55%
Parcela 110	ANO 10	20/10/2022	19/12/2031	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 25.531,20	R\$ 118.339,55	R\$ 12.065.085,89	57,11%
Parcela 111	ANO 10	20/10/2022	19/01/2032	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 25.767,67	R\$ 118.576,02	R\$ 11.972.277,53	56,67%
Parcela 112	ANO 10	20/10/2022	19/02/2032	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 26.004,14	R\$ 118.812,49	R\$ 11.879.469,18	56,23%
Parcela 113	ANO 10	20/10/2022	19/03/2032	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 26.272,35	R\$ 119.033,71	R\$ 11.786.660,83	55,79%
Parcela 114	ANO 10	20/10/2022	19/04/2032	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 26.461,82	R\$ 119.270,18	R\$ 11.693.852,47	55,35%
Parcela 115	ANO 10	20/10/2022	19/05/2032	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 26.690,67	R\$ 119.499,02	R\$ 11.601.044,12	54,91%
Parcela 116	ANO 10	20/10/2022	19/06/2032	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 26.927,14	R\$ 119.735,49	R\$ 11.508.235,77	54,47%
Parcela 117	ANO 10	20/10/2022	19/07/2032	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 27.155,98	R\$ 119.964,33	R\$ 11.415.427,41	54,03%
Parcela 118	ANO 10	20/10/2022	19/08/2032	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 27.392,45	R\$ 120.200,80	R\$ 11.322.619,06	53,59%
Parcela 119	ANO 10	20/10/2022	19/09/2032	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 27.628,92	R\$ 120.437,27	R\$ 11.229.810,71	53,15%
Parcela 120	ANO 10	20/10/2022	19/10/2032	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 27.857,76	R\$ 120.666,12	R\$ 11.137.002,36	52,72%
Parcela 121	ANO 11	20/10/2022	19/11/2032	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 28.094,23	R\$ 120.902,59	R\$ 11.044.194,00	52,28%
Parcela 122	ANO 11	20/10/2022	19/12/2032	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 28.333,08	R\$ 121.131,43	R\$ 10.951.385,65	51,84%
Parcela 123	ANO 11	20/10/2022	19/01/2033	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 28.559,55	R\$ 121.367,90	R\$ 10.858.577,30	51,40%
Parcela 124	ANO 11	20/10/2022	19/02/2033	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 28.796,02	R\$ 121.604,37	R\$ 10.765.768,94	50,96%
Parcela 125	ANO 11	20/10/2022	19/03/2033	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 29.009,60	R\$ 121.817,96	R\$ 10.672.960,59	50,52%
Parcela 126	ANO 11	20/10/2022	19/04/2033	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 29.246,07	R\$ 122.054,43	R\$ 10.580.152,24	50,08%
Parcela 127	ANO 11	20/10/2022	19/05/2033	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 29.474,92	R\$ 122.283,27	R\$ 10.487.343,88	49,64%
Parcela 128	ANO 11	20/10/2022	19/06/2033	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 29.711,39	R\$ 122.519,74	R\$ 10.394.535,53	49,20%
Parcela 129	ANO 11	20/10/2022	19/07/2033	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 29.940,23	R\$ 122.748,58	R\$ 10.301.727,18	48,76%
Parcela 130	ANO 11	20/10/2022	19/08/2033	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 30.176,70	R\$ 122.985,05	R\$ 10.208.918,83	48,32%
Parcela 131	ANO 11	20/10/2022	19/09/2033	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 30.413,17	R\$ 123.221,52	R\$ 10.116.110,47	47,88%
Parcela 132	ANO 11	20/10/2022	19/10/2033	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 30.642,01	R\$ 123.450,37	R\$ 10.023.302,12	47,44%
Parcela 133	ANO 12	20/10/2022	19/11/2033	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 30.878,48	R\$ 123.686,84	R\$ 9.930.493,77	47,00%
Parcela 134	ANO 12	20/10/2022	19/12/2033	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 31.107,33	R\$ 123.915,68	R\$ 9.837.685,41	46,57%
Parcela 135	ANO 12	20/10/2022	19/01/2034	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 31.343,80	R\$ 124.152,15	R\$ 9.744.877,06	46,13%
Parcela 136	ANO 12	20/10/2022	19/02/2034	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 31.580,27	R\$ 124.388,62	R\$ 9.652.068,71	45,69%
Parcela 137	ANO 12	20/10/2022	19/03/2034	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 31.793,85	R\$ 124.602,21	R\$ 9.559.260,36	45,25%
Parcela 138	ANO 12	20/10/2022	19/04/2034	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 32.030,32	R\$ 124.838,68	R\$ 9.466.452,00	44,81%
Parcela 139	ANO 12	20/10/2022	19/05/2034	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 32.259,17	R\$ 125.067,52	R\$ 9.373.643,65	44,37%
Parcela 140	ANO 12	20/10/2022	19/06/2034	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 32.495,64	R\$ 125.303,99	R\$ 9.280.835,30	43,93%
Parcela 141	ANO 12	20/10/2022	19/07/2034	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 32.724,48	R\$ 125.532,83	R\$ 9.188.026,94	43,49%
Parcela 142	ANO 12	20/10/2022	19/08/2034	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 32.960,95	R\$ 125.769,30	R\$ 9.095.218,59	43,05%
Parcela 143	ANO 12	20/10/2022	19/09/2034	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 33.197,42	R\$ 126.005,77	R\$ 9.002.410,24	42,61%
Parcela 144	ANO 12	20/10/2022	19/10/2034	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 33.426,26	R\$ 126.234,62	R\$ 8.909.601,88	42,17%
Parcela 145	ANO 13	20/10/2022	19/11/2034	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 33.662,73	R\$ 126.471,09	R\$ 8.816.793,53	41,73%
Parcela 146	ANO 13	20/10/2022	19/12/2034	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 33.891,58	R\$ 126.699,93	R\$ 8.723.985,18	41,29%
Parcela 147	ANO 13	20/10/2022	19/01/2035	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 34.128,05	R\$ 126.936,40	R\$ 8.631.176,83	40,85%
Parcela 148	ANO 13	20/10/2022	19/02/2035	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 34.364,52	R\$ 127.172,87	R\$ 8.538.368,47	40,42%
Parcela 149	ANO 13	20/10/2022	19/03/2035	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 34.578,10	R\$ 127.386,46	R\$ 8.445.560,12	39,98%
Parcela 150	ANO 13	20/10/2022	19/04/2035	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 34.814,57	R\$ 127.622,93	R\$ 8.352.751,77	39,54%
Parcela 151	ANO 13	20/10/2022	19/05/2035	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 35.043,42	R\$ 127.851,77	R\$ 8.259.943,41	39,10%
Parcela 152	ANO 13	20/10/2022	19/06/2035	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 35.279,89	R\$ 128.088,24	R\$ 8.167.135,06	38,66%
Parcela 153	ANO 13	20/10/2022	19/07/2035	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 35.508,73	R\$ 128.317,08	R\$ 8.074.326,71	38,22%
Parcela 154	ANO 13	20/10/2022	19/08/2035	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 35.745,20	R\$ 128.553,55	R\$ 7.981.518,35	37,78%
Parcela 155	ANO 13	20/10/2022	19/09/2035	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 35.981,67	R\$ 128.790,02	R\$ 7.888.710,00	37,34%
Parcela 156	ANO 13	20/10/2022	19/10/2035	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 36.210,51	R\$ 129.018,87	R\$ 7.795.901,65	36,90%
Parcela 157	ANO 14	20/10/2022	19/11/2035	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 36.446,98	R\$ 129.255,34	R\$ 7.703.093,30	36,46%
Parcela 158	ANO 14	20/10/2022	19/12/2035	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 36.675,83	R\$ 129.484,18	R\$ 7.610.284,94	36,02%
Parcela 159	ANO 14	20/10/2022	19/01/2036	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 36.912,30	R\$ 129.720,65	R\$ 7.517.476,59	35,58%
Parcela 160	ANO 14	20/10/2022	19/02/2036	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 37.148,77	R\$ 129.957,12	R\$ 7.424.668,24	35,14%
Parcela 161	ANO 14	20/10/2022	19/03/2036	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 37.369,98	R\$ 130.178,34	R\$ 7.331.859,88	34,70%
Parcela 162	ANO 14	20/10/2022	19/04/2036	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 37.606,45	R\$ 130.414,81	R\$ 7.239.051,53	34,27%
Parcela 163	ANO 14	20/10/2022	19/05/2036	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 37.835,30	R\$ 130.643,65	R\$ 7.146.243,18	33,83%
Parcela 164	ANO 14	20/10/2022	19/06/2036	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 38.071,77	R\$ 130.880,12	R\$ 7.053.434,83	33,39%
Parcela 165	ANO 14	20/10/2022	19/07/2036	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 38.300,61	R\$ 131.108,96	R\$ 6.960.626,47	32,95%
Parcela 166	ANO 14	20/10/2022	19/08/2036	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 38.537,08	R\$ 131.345,43	R\$ 6.867.818,12	32,51%
Parcela 167	ANO 14	20/10/2022	19/09/2036	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 38.773,55	R\$ 131.581,90	R\$ 6.775.009,77	32,07%
Parcela 168	ANO 14	20/10/2022	19/10/2036	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 39.002,39	R\$ 131.810,75	R\$ 6.682.201,41	31,63%
Parcela 169	ANO 15	20/10/2022	19/11/2036	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 39.238,86	R\$ 132.047,22	R\$ 6.589.393,06	31,19%
Parcela 170	ANO 15	20/10/2022	19/12/2036	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 39.467,71	R\$ 132.276,06	R\$ 6.496.584,71	30,75%
Parcela 171	ANO 15	20/10/2022	19/01/2037	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 39.704,18	R\$ 132.512,53	R\$ 6.403.776,35	30,31%
Parcela 172	ANO 15	20/10/2022	19/02/2037	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 39.940,65	R\$ 132.749,00	R\$ 6.310.968,00	29,87%
Parcela 173	ANO 15	20/10/2022	19/03/2037	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 40.154,23	R\$ 132.962,59	R\$ 6.218.159,65	29,43%
Parcela 174	ANO 15	20/10/2022	19/04/2037	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 40.390,70	R\$ 133.199,06	R\$ 6.125.351,30	28,99%
Parcela 175	ANO 15	20/10/2022	19/05/2037	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 40.619,55	R\$ 133.427,90	R\$ 6.032.542,94	28,55%
Parcela 176	ANO 15	20/10/2022	19/06/2037	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 40.856,02	R\$ 133.664,37	R\$ 5.939.734,59	28,11%
Parcela 177	ANO 15	20/10/2022	19/07/2037	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 41.084,86	R\$ 133.893,21	R\$ 5.846.926,24	27,68%
Parcela 178	ANO 15	20/10/2022	19/08/2037	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 41.321,33	R\$ 134.129,68	R\$ 5.754.117,88	27,24%



ANEXO 6.2.2  
PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES ESTRATÉGICOS



Parcela	Ano	Data inicial (Simulação)	Data de vencimento (Simulação)	% da dívida líquida do deságio a ser pago por parcela	Valor da parcela principal	Juros	Parcela + Juros	saldo	Saldo da dívida
Parcela 188	ANO 16	20/10/2022	19/06/2038	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 43.640,27	R\$ 136.448,62	R\$ 4.826.034,35	22,84%
Parcela 189	ANO 16	20/10/2022	19/07/2038	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 43.869,11	R\$ 136.677,46	R\$ 4.733.226,00	22,40%
Parcela 190	ANO 16	20/10/2022	19/08/2038	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 44.105,58	R\$ 136.913,93	R\$ 4.640.417,65	21,96%
Parcela 191	ANO 16	20/10/2022	19/09/2038	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 44.342,05	R\$ 137.150,40	R\$ 4.547.609,30	21,53%
Parcela 192	ANO 16	20/10/2022	19/10/2038	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 44.578,89	R\$ 137.379,25	R\$ 4.454.800,94	21,09%
Parcela 193	ANO 17	20/10/2022	19/11/2038	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 44.807,36	R\$ 137.615,72	R\$ 4.361.992,59	20,65%
Parcela 194	ANO 17	20/10/2022	19/12/2038	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 45.036,21	R\$ 137.844,56	R\$ 4.269.184,24	20,21%
Parcela 195	ANO 17	20/10/2022	19/01/2039	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 45.272,68	R\$ 138.081,03	R\$ 4.176.375,88	19,77%
Parcela 196	ANO 17	20/10/2022	19/02/2039	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 45.509,15	R\$ 138.317,50	R\$ 4.083.567,53	19,33%
Parcela 197	ANO 17	20/10/2022	19/03/2039	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 45.722,73	R\$ 138.531,09	R\$ 3.990.759,18	18,89%
Parcela 198	ANO 17	20/10/2022	19/04/2039	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 45.959,20	R\$ 138.767,56	R\$ 3.897.950,82	18,45%
Parcela 199	ANO 17	20/10/2022	19/05/2039	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 46.188,05	R\$ 138.996,40	R\$ 3.805.142,47	18,01%
Parcela 200	ANO 17	20/10/2022	19/06/2039	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 46.424,52	R\$ 139.232,87	R\$ 3.712.334,12	17,57%
Parcela 201	ANO 17	20/10/2022	19/07/2039	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 46.653,36	R\$ 139.461,71	R\$ 3.619.525,77	17,13%
Parcela 202	ANO 17	20/10/2022	19/08/2039	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 46.889,83	R\$ 139.698,18	R\$ 3.526.717,41	16,69%
Parcela 203	ANO 17	20/10/2022	19/09/2039	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 47.126,30	R\$ 139.934,65	R\$ 3.433.909,06	16,25%
Parcela 204	ANO 17	20/10/2022	19/10/2039	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 47.355,14	R\$ 140.163,50	R\$ 3.341.100,71	15,81%
Parcela 205	ANO 18	20/10/2022	19/11/2039	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 47.591,61	R\$ 140.399,97	R\$ 3.248.292,35	15,38%
Parcela 206	ANO 18	20/10/2022	19/12/2039	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 47.820,46	R\$ 140.628,81	R\$ 3.155.484,00	14,94%
Parcela 207	ANO 18	20/10/2022	19/01/2040	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 48.056,93	R\$ 140.865,28	R\$ 3.062.675,65	14,50%
Parcela 208	ANO 18	20/10/2022	19/02/2040	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 48.293,40	R\$ 141.101,75	R\$ 2.969.867,29	14,06%
Parcela 209	ANO 18	20/10/2022	19/03/2040	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 48.514,61	R\$ 141.322,97	R\$ 2.877.058,94	13,62%
Parcela 210	ANO 18	20/10/2022	19/04/2040	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 48.751,08	R\$ 141.559,44	R\$ 2.784.250,59	13,18%
Parcela 211	ANO 18	20/10/2022	19/05/2040	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 48.979,93	R\$ 141.788,28	R\$ 2.691.442,24	12,74%
Parcela 212	ANO 18	20/10/2022	19/06/2040	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 49.216,40	R\$ 142.024,75	R\$ 2.598.633,88	12,30%
Parcela 213	ANO 18	20/10/2022	19/07/2040	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 49.445,24	R\$ 142.253,59	R\$ 2.505.825,53	11,86%
Parcela 214	ANO 18	20/10/2022	19/08/2040	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 49.681,71	R\$ 142.490,06	R\$ 2.413.017,18	11,42%
Parcela 215	ANO 18	20/10/2022	19/09/2040	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 49.918,18	R\$ 142.726,53	R\$ 2.320.208,82	10,98%
Parcela 216	ANO 18	20/10/2022	19/10/2040	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 50.147,02	R\$ 142.953,38	R\$ 2.227.400,47	10,54%
Parcela 217	ANO 19	20/10/2022	19/11/2040	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 50.383,49	R\$ 143.191,85	R\$ 2.134.592,12	10,10%
Parcela 218	ANO 19	20/10/2022	19/12/2040	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 50.612,34	R\$ 143.420,69	R\$ 2.041.783,77	9,66%
Parcela 219	ANO 19	20/10/2022	19/01/2041	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 50.848,81	R\$ 143.657,16	R\$ 1.948.975,41	9,23%
Parcela 220	ANO 19	20/10/2022	19/02/2041	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 51.085,28	R\$ 143.893,63	R\$ 1.856.167,06	8,79%
Parcela 221	ANO 19	20/10/2022	19/03/2041	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 51.298,86	R\$ 144.107,22	R\$ 1.763.358,71	8,35%
Parcela 222	ANO 19	20/10/2022	19/04/2041	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 51.535,33	R\$ 144.343,69	R\$ 1.670.550,35	7,91%
Parcela 223	ANO 19	20/10/2022	19/05/2041	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 51.764,18	R\$ 144.572,53	R\$ 1.577.742,00	7,47%
Parcela 224	ANO 19	20/10/2022	19/06/2041	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 52.000,65	R\$ 144.809,00	R\$ 1.484.933,65	7,03%
Parcela 225	ANO 19	20/10/2022	19/07/2041	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 52.229,49	R\$ 145.037,84	R\$ 1.392.125,29	6,59%
Parcela 226	ANO 19	20/10/2022	19/08/2041	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 52.465,96	R\$ 145.274,31	R\$ 1.299.316,94	6,15%
Parcela 227	ANO 19	20/10/2022	19/09/2041	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 52.702,43	R\$ 145.510,78	R\$ 1.206.508,59	5,71%
Parcela 228	ANO 19	20/10/2022	19/10/2041	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 52.931,27	R\$ 145.739,63	R\$ 1.113.700,24	5,27%
Parcela 229	ANO 20	20/10/2022	19/11/2041	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 53.167,74	R\$ 145.976,10	R\$ 1.020.891,88	4,83%
Parcela 230	ANO 20	20/10/2022	19/12/2041	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 53.396,59	R\$ 146.204,94	R\$ 928.083,53	4,39%
Parcela 231	ANO 20	20/10/2022	19/01/2042	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 53.633,06	R\$ 146.441,41	R\$ 835.275,18	3,95%
Parcela 232	ANO 20	20/10/2022	19/02/2042	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 53.869,53	R\$ 146.677,88	R\$ 742.466,82	3,51%
Parcela 233	ANO 20	20/10/2022	19/03/2042	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 54.083,11	R\$ 146.891,47	R\$ 649.658,47	3,08%
Parcela 234	ANO 20	20/10/2022	19/04/2042	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 54.319,58	R\$ 147.127,94	R\$ 556.850,12	2,64%
Parcela 235	ANO 20	20/10/2022	19/05/2042	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 54.548,43	R\$ 147.356,78	R\$ 464.041,76	2,20%
Parcela 236	ANO 20	20/10/2022	19/06/2042	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 54.784,90	R\$ 147.593,25	R\$ 371.233,41	1,76%
Parcela 237	ANO 20	20/10/2022	19/07/2042	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 55.013,74	R\$ 147.822,09	R\$ 278.425,06	1,32%
Parcela 238	ANO 20	20/10/2022	19/08/2042	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 55.250,21	R\$ 148.058,56	R\$ 185.616,71	0,88%
Parcela 239	ANO 20	20/10/2022	19/09/2042	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 55.486,68	R\$ 148.295,03	R\$ 92.808,35	0,44%
Parcela 240	ANO 20	20/10/2022	19/10/2042	0,44%	R\$ 92.808,35	R\$ 55.715,52	R\$ 148.523,88	R\$ 0,00	0,00%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2022 às 09:32, sob o número WSCB22703955324. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001701-84.2021.8.26.0602 e código B2701AA.

## **ANEXO 6.1.6.2**

# Fluxo de Pagamento dos Credores Estratégicos



ANEXO 6.1.6.2  
PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES ESTRATÉGICOS

Parcela	Ano	% da dívida líquida do deslido a ser pago por parcela	Saldo da dívida	Parcela	Ano	% da dívida líquida do deslido a ser pago por parcela	Saldo da dívida	Parcela	Ano	% da dívida líquida do deslido a ser pago por parcela	Saldo da dívida	Parcela	Ano	% da dívida líquida do deslido a ser pago por parcela	Saldo da dívida
1	ANO 1	0,2130% - juros	90,88%	61	ANO 6	0,4393% - juros	80,05%	121	ANO 11	0,4393% - juros	53,27%	181	ANO 16	0,4393% - juros	26,38%
2	ANO 1	0,2130% - juros	89,27%	62	ANO 6	0,4393% - juros	79,15%	122	ANO 11	0,4393% - juros	52,77%	182	ANO 16	0,4393% - juros	25,94%
3	ANO 1	0,2130% - juros	87,76%	63	ANO 6	0,4393% - juros	78,56%	123	ANO 11	0,4393% - juros	52,27%	183	ANO 16	0,4393% - juros	25,50%
4	ANO 1	0,2130% - juros	86,25%	64	ANO 6	0,4393% - juros	77,97%	124	ANO 11	0,4393% - juros	51,77%	184	ANO 16	0,4393% - juros	25,08%
5	ANO 1	0,2130% - juros	84,74%	65	ANO 6	0,4393% - juros	77,38%	125	ANO 11	0,4393% - juros	51,33%	185	ANO 16	0,4393% - juros	24,66%
6	ANO 1	0,2130% - juros	83,23%	66	ANO 6	0,4393% - juros	76,79%	126	ANO 11	0,4393% - juros	50,88%	186	ANO 16	0,4393% - juros	24,25%
7	ANO 1	0,2130% - juros	81,72%	67	ANO 6	0,4393% - juros	76,20%	127	ANO 11	0,4393% - juros	50,43%	187	ANO 16	0,4393% - juros	23,84%
8	ANO 1	0,2130% - juros	80,21%	68	ANO 6	0,4393% - juros	75,61%	128	ANO 11	0,4393% - juros	49,98%	188	ANO 16	0,4393% - juros	23,43%
9	ANO 1	0,2130% - juros	78,70%	69	ANO 6	0,4393% - juros	75,02%	129	ANO 11	0,4393% - juros	49,53%	189	ANO 16	0,4393% - juros	23,02%
10	ANO 1	0,2130% - juros	77,19%	70	ANO 6	0,4393% - juros	74,43%	130	ANO 11	0,4393% - juros	49,08%	190	ANO 16	0,4393% - juros	22,61%
11	ANO 1	0,2130% - juros	75,68%	71	ANO 6	0,4393% - juros	73,84%	131	ANO 11	0,4393% - juros	48,63%	191	ANO 16	0,4393% - juros	22,20%
12	ANO 1	0,2130% - juros	74,17%	72	ANO 6	0,4393% - juros	73,25%	132	ANO 11	0,4393% - juros	48,18%	192	ANO 16	0,4393% - juros	21,79%
13	ANO 1	0,2130% - juros	72,66%	73	ANO 6	0,4393% - juros	72,66%	133	ANO 11	0,4393% - juros	47,73%	193	ANO 16	0,4393% - juros	21,38%
14	ANO 2	0,2130% - juros	71,15%	74	ANO 7	0,4393% - juros	72,07%	134	ANO 12	0,4393% - juros	47,28%	194	ANO 17	0,4393% - juros	20,97%
15	ANO 2	0,2130% - juros	69,64%	75	ANO 7	0,4393% - juros	71,48%	135	ANO 12	0,4393% - juros	46,83%	195	ANO 17	0,4393% - juros	20,56%
16	ANO 2	0,2130% - juros	68,13%	76	ANO 7	0,4393% - juros	70,89%	136	ANO 12	0,4393% - juros	46,38%	196	ANO 17	0,4393% - juros	20,15%
17	ANO 2	0,2130% - juros	66,62%	77	ANO 7	0,4393% - juros	70,30%	137	ANO 12	0,4393% - juros	45,93%	197	ANO 17	0,4393% - juros	19,74%
18	ANO 2	0,2130% - juros	65,11%	78	ANO 7	0,4393% - juros	69,71%	138	ANO 12	0,4393% - juros	45,48%	198	ANO 17	0,4393% - juros	19,33%
19	ANO 2	0,2130% - juros	63,60%	79	ANO 7	0,4393% - juros	69,12%	139	ANO 12	0,4393% - juros	45,03%	199	ANO 17	0,4393% - juros	18,92%
20	ANO 2	0,2130% - juros	62,09%	80	ANO 7	0,4393% - juros	68,53%	140	ANO 12	0,4393% - juros	44,58%	200	ANO 17	0,4393% - juros	18,51%
21	ANO 2	0,2130% - juros	60,58%	81	ANO 7	0,4393% - juros	67,94%	141	ANO 12	0,4393% - juros	44,13%	201	ANO 17	0,4393% - juros	18,10%
22	ANO 2	0,2130% - juros	59,07%	82	ANO 7	0,4393% - juros	67,35%	142	ANO 12	0,4393% - juros	43,68%	202	ANO 17	0,4393% - juros	17,69%
23	ANO 2	0,2130% - juros	57,56%	83	ANO 7	0,4393% - juros	66,76%	143	ANO 12	0,4393% - juros	43,23%	203	ANO 17	0,4393% - juros	17,28%
24	ANO 2	0,2130% - juros	56,05%	84	ANO 7	0,4393% - juros	66,17%	144	ANO 12	0,4393% - juros	42,78%	204	ANO 17	0,4393% - juros	16,87%
25	ANO 3	0,4393% - juros	54,54%	85	ANO 8	0,4393% - juros	65,58%	145	ANO 13	0,4393% - juros	42,33%	205	ANO 18	0,4393% - juros	16,46%
26	ANO 3	0,4393% - juros	53,03%	86	ANO 8	0,4393% - juros	64,99%	146	ANO 13	0,4393% - juros	41,88%	206	ANO 18	0,4393% - juros	16,05%
27	ANO 3	0,4393% - juros	51,52%	87	ANO 8	0,4393% - juros	64,40%	147	ANO 13	0,4393% - juros	41,43%	207	ANO 18	0,4393% - juros	15,64%
28	ANO 3	0,4393% - juros	50,01%	88	ANO 8	0,4393% - juros	63,81%	148	ANO 13	0,4393% - juros	40,98%	208	ANO 18	0,4393% - juros	15,23%
29	ANO 3	0,4393% - juros	48,50%	89	ANO 8	0,4393% - juros	63,22%	149	ANO 13	0,4393% - juros	40,53%	209	ANO 18	0,4393% - juros	14,82%
30	ANO 3	0,4393% - juros	46,99%	90	ANO 8	0,4393% - juros	62,63%	150	ANO 13	0,4393% - juros	40,08%	210	ANO 18	0,4393% - juros	14,41%
31	ANO 3	0,4393% - juros	45,48%	91	ANO 8	0,4393% - juros	62,04%	151	ANO 13	0,4393% - juros	39,63%	211	ANO 18	0,4393% - juros	14,00%
32	ANO 3	0,4393% - juros	43,97%	92	ANO 8	0,4393% - juros	61,45%	152	ANO 13	0,4393% - juros	39,18%	212	ANO 18	0,4393% - juros	13,59%
33	ANO 3	0,4393% - juros	42,46%	93	ANO 8	0,4393% - juros	60,86%	153	ANO 13	0,4393% - juros	38,73%	213	ANO 18	0,4393% - juros	13,18%
34	ANO 3	0,4393% - juros	40,95%	94	ANO 8	0,4393% - juros	60,27%	154	ANO 13	0,4393% - juros	38,28%	214	ANO 18	0,4393% - juros	12,77%
35	ANO 3	0,4393% - juros	39,44%	95	ANO 8	0,4393% - juros	59,68%	155	ANO 13	0,4393% - juros	37,83%	215	ANO 18	0,4393% - juros	12,36%
36	ANO 3	0,4393% - juros	37,93%	96	ANO 8	0,4393% - juros	59,09%	156	ANO 13	0,4393% - juros	37,38%	216	ANO 18	0,4393% - juros	11,95%
37	ANO 4	0,4393% - juros	36,42%	97	ANO 9	0,4393% - juros	58,50%	157	ANO 14	0,4393% - juros	36,93%	217	ANO 19	0,4393% - juros	11,54%
38	ANO 4	0,4393% - juros	34,91%	98	ANO 9	0,4393% - juros	57,91%	158	ANO 14	0,4393% - juros	36,48%	218	ANO 19	0,4393% - juros	11,13%
39	ANO 4	0,4393% - juros	33,40%	99	ANO 9	0,4393% - juros	57,32%	159	ANO 14	0,4393% - juros	36,03%	219	ANO 19	0,4393% - juros	10,72%
40	ANO 4	0,4393% - juros	31,89%	100	ANO 9	0,4393% - juros	56,73%	160	ANO 14	0,4393% - juros	35,58%	220	ANO 19	0,4393% - juros	10,31%
41	ANO 4	0,4393% - juros	30,38%	101	ANO 9	0,4393% - juros	56,14%	161	ANO 14	0,4393% - juros	35,13%	221	ANO 19	0,4393% - juros	9,90%
42	ANO 4	0,4393% - juros	28,87%	102	ANO 9	0,4393% - juros	55,55%	162	ANO 14	0,4393% - juros	34,68%	222	ANO 19	0,4393% - juros	9,49%
43	ANO 4	0,4393% - juros	27,36%	103	ANO 9	0,4393% - juros	54,96%	163	ANO 14	0,4393% - juros	34,23%	223	ANO 19	0,4393% - juros	9,08%
44	ANO 4	0,4393% - juros	25,85%	104	ANO 9	0,4393% - juros	54,37%	164	ANO 14	0,4393% - juros	33,78%	224	ANO 19	0,4393% - juros	8,67%
45	ANO 4	0,4393% - juros	24,34%	105	ANO 9	0,4393% - juros	53,78%	165	ANO 14	0,4393% - juros	33,33%	225	ANO 19	0,4393% - juros	8,26%
46	ANO 4	0,4393% - juros	22,83%	106	ANO 9	0,4393% - juros	53,19%	166	ANO 14	0,4393% - juros	32,88%	226	ANO 19	0,4393% - juros	7,85%
47	ANO 4	0,4393% - juros	21,32%	107	ANO 9	0,4393% - juros	52,60%	167	ANO 14	0,4393% - juros	32,43%	227	ANO 19	0,4393% - juros	7,44%
48	ANO 4	0,4393% - juros	19,81%	108	ANO 9	0,4393% - juros	52,01%	168	ANO 14	0,4393% - juros	31,98%	228	ANO 19	0,4393% - juros	7,03%
49	ANO 5	0,4393% - juros	18,30%	109	ANO 10	0,4393% - juros	51,42%	169	ANO 14	0,4393% - juros	31,53%	229	ANO 19	0,4393% - juros	6,62%
50	ANO 5	0,4393% - juros	16,79%	110	ANO 10	0,4393% - juros	50,83%	170	ANO 15	0,4393% - juros	31,08%	230	ANO 20	0,4393% - juros	6,21%
51	ANO 5	0,4393% - juros	15,28%	111	ANO 10	0,4393% - juros	50,24%	171	ANO 15	0,4393% - juros	30,63%	231	ANO 20	0,4393% - juros	5,80%
52	ANO 5	0,4393% - juros	13,77%	112	ANO 10	0,4393% - juros	49,65%	172	ANO 15	0,4393% - juros	30,18%	232	ANO 20	0,4393% - juros	5,39%
53	ANO 5	0,4393% - juros	12,26%	113	ANO 10	0,4393% - juros	49,06%	173	ANO 15	0,4393% - juros	29,73%	233	ANO 20	0,4393% - juros	4,98%
54	ANO 5	0,4393% - juros	10,75%	114	ANO 10	0,4393% - juros	48,47%	174	ANO 15	0,4393% - juros	29,28%	234	ANO 20	0,4393% - juros	4,57%
55	ANO 5	0,4393% - juros	9,24%	115	ANO 10	0,4393% - juros	47,88%	175	ANO 15	0,4393% - juros	28,83%	235	ANO 20	0,4393% - juros	4,16%
56	ANO 5	0,4393% - juros	7,73%	116	ANO 10	0,4393% - juros	47,29%	176	ANO 15	0,4393% - juros	28,38%	236	ANO 20	0,4393% - juros	3,75%
57	ANO 5	0,4393% - juros	6,22%	117	ANO 10	0,4393% - juros	46,70%	177	ANO 15	0,4393% - juros	27,93%	237	ANO 20	0,4393% - juros	3,34%
58	ANO 5	0,4393% - juros	4,71%	118	ANO 10	0,4393% - juros	46,11%	178	ANO 15	0,4393% - juros	27,48%	238	ANO 20	0,4393% - juros	2,93%
59	ANO 5	0,4393% - juros	3,20%	119	ANO 10	0,4393% - juros	45,52%	179	ANO 15	0,4393% - juros	27,03%	239	ANO 20	0,4393% - juros	2,52%
60	ANO 5	0,4393% - juros	1,69%	120	ANO 10	0,4393% - juros	44,93%	180	ANO 15	0,4393% - juros	26,58%	240	ANO 20	0,4393% - juros	2,11%

## **ANEXO 6.2**

# **Termos e condições gerais de contratação com a CBA**

**Anexo 6.2 –  
Termos e Condições Gerais de Contratação com CBA**

**Comprador:** Belmetal Indústria e Comércio Ltda – Em Recuperação Judicial, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.091.906/0001-53, com sede e principal estabelecimento à Avenida 03 de Março, nº 4451, Setor – Parte Área A, CEP: 18087-180, Sorocaba/SP

**Vendedor:** Companhia Brasileira de Alumínio, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ nº 61.409.892/0001-73, com sede na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, 14º Andar, Conjunto 141, Bairro Cidade Monções, São Paulo/SP.

**Prazo do fornecimento:** fornecimento será iniciado a partir da data da assembleia geral de credores que aprovar o plano de recuperação judicial do “GRUPO BELMETAL” e se estenderá até Dezembro de 2023, podendo esse prazo ser prorrogado de comum acordo pelas partes, por período indeterminado.

**Forma de pagamento:** o fornecimento de matéria prima por CBA é condicionado ao pagamento antecipado e à vista pelo “GRUPO BELMETAL”.

**Condições precedentes:** O “GRUPO BELMETAL” e CBA ressalvam que a eficácia do fornecimento de insumos previsto na Cláusula 6.2. do Plano está sujeita, na forma do artigo 125 do Código Civil, à aprovação do plano de recuperação do “GRUPO BELMETAL” em sede de AGC, sendo que eventual não homologação do Plano (ou homologação parcial dos termos do Plano que seja materialmente relevante para CBA) será, na forma do artigo 127 do Código Civil, uma *condição resolutiva* da obrigação de fornecimento estabelecida na Cláusula 6.2 do Plano.

**Condições gerais do fornecimento<sup>1</sup>:**

---

<sup>1</sup> CBA e o “GRUPO BELMETAL” ressalvam, para todos os fins de direito, que o preço, condições e demais aspectos do fornecimento serão periodicamente revistos de comum acordo pelas Partes.



Insumo a ser fornecido	Período	Volume previsto	Preço (pagamento antecipado e à vista)
Vergalhões - Al diâmetro 9,52 mm +/- 0,51 mm, Liga EC1350. Peso 2.000 kg +/- 10%.  *Faixa de MPA e Condutividade - Vide anexo abaixo	Set/2022 a Dez/2022	12 toneladas mensais *A depender da faixa de MPA uma vez que o volume mínimo por faixa é de 24 t.	<b>Fórmula do Preço Líquido sem Imposto = LME + Prêmio) X DÓLAR</b>  • <b>LME:</b> Média das cotações do LME Cash do mês anterior (M-1) ao mês de faturamento; • <b>DOLAR:</b> PTAX do Mês Anterior (M-1) ao faturamento; • <b>PRÊMIO:</b> US\$ 605.00/t.
	Jan/2023 a Jun/2023	24 toneladas mensais	
	Jul/2023 a Dez/2023	48 toneladas mensais	
Tarugos - 7" Liga 6060 ou 6063 padrão CBA (variante 2), comprimento 6.300 mm.	Set/2022 a Dez/2022	12 toneladas mensais	<b>Fórmula do Preço Líquido sem Imposto = LME + Prêmio) X DÓLAR</b>  • <b>LME:</b> Média das cotações do LME Cash do mês anterior (M-1) ao mês de faturamento; • <b>DOLAR:</b> PTAX do Mês Anterior (M-1) ao faturamento; • <b>PRÊMIO:</b> US\$ 630.00/t.
	Jan/2023 a Dez/2023	24 toneladas mensais  *Lote mínimo 24t por especificação; volumes menores e diferentes de 12t, entrega EXW	
Lingotes - Primário 99,7% mín Al marca CBA ou importado em amarrados de +/- 1 t e de 20-25kg/peça.	Nov/2022	24 toneladas	<b>Fórmula do Preço Líquido sem Imposto = LME + Prêmio) X DÓLAR</b>  • <b>LME:</b> Média das cotações do LME Cash do mês anterior (M-1) ao mês de faturamento; • <b>DOLAR:</b> PTAX do Mês Anterior (M-1) ao faturamento; • <b>PRÊMIO:</b> US\$ 420/t.
	Dez/2022	24 toneladas	
	Jan/2023 a Dez/2023	48 toneladas mensais	

**Anexo das condições gerais do fornecimento:**

**Faixas MPA e Condutividade**

Propriedades Mecânicas		
Limite de Resistência a Tração (LRT)		Condutividade (% IACS) Mínima
Mínimo	Máximo	
80	90	61,8
80	95	61,8
91	100	61,5
101	110	61,5
111	120	61,4
121	130	61,4
131	140	61,3
135	150	61,3



## **ANEXO 8.2.2**

### **Requerimentos aos cartórios de registro de imóveis para fins da Excussão Extrajudicial**



Anexo 8.2.2 -  
Requerimentos aos Cartório de registro de Imóveis para fins da Excussão  
Extrajudicial

ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO 4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA  
COMARCA DE PORTO ALEGRE, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.

Matrícula nº 100.170

**COMPANHIA BRASILEIRA DE ALUMÍNIO** (“CBA” ou “Requerente”), inscrita no CNPJ nº 61.409.892/0001-73, com sede na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, 14º Andar, Conjunto 141, Bairro Cidade Monções, São Paulo/SP, por seus advogados (**docs. nº 1**), em conjunto com **BELMETAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.** (“Belmetal” – **docs. nº 2**), pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.091.906/0001-53, com sede e principal estabelecimento à Avenida 03 de Março, nº 4451, Setor – Parte Área A, CEP: 18087-180, Sorocaba/SP, e **HARAS FAZENDA BELA LTDA.** (“Haras” e, em conjunto com Belmetal, “Devedoras” - **docs. nº 3**), pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.417.181/0001-00, com sede e principal estabelecimento na Rodovia Raposo



Tavares, KM 130, CEP: 18195-000, na cidade de Capela do Alto/SP, vêm, respeitosamente, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97 e do Provimento CG nº 11/2013, à presença de Vossa Senhoria, expor e requerer o quanto segue:

1. CBA é proprietária fiduciária do imóvel registrado nessa Serventia sob nº 100.170 ("Imóvel" - registro nº 5), dado por Belmetal em garantia de dívida contraída por meio da celebração de contrato de abertura de crédito rotativo ("Contrato" - **doc. nº 4**). O contrato foi firmado em 29.12.2015 entre CBA e a Belmetal, com valor histórico de R\$ 4.475.699,00.

2. A dívida contida no título remonta atualmente ao valor de R\$ 10.923.881,52 (dez milhões, novecentos e vinte e três, oitocentos e oitenta e um reais e cinquenta e dois centavos), não tendo sido quitada pelas Devedoras. Estas, todavia, em sede de seu plano de recuperação judicial<sup>1</sup> ("Plano" - **doc. nº 5**), que foi devidamente homologado pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP ("Decisão de Homologação" - **doc. nº 6**), anuíram com a excussão extrajudicial do Imóvel pela CBA, nos termos da Lei 9.514/97, para fins de quitação de sua dívida consubstanciada no Contrato ("Anuência").

3. Diante da Anuência, as Devedoras --- que, ressalta-se, assinam esse requerimento em conjunto com CBA --- desde já **(i)** renunciam, neste ato, para todos os fins de direito, ao prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora, dispensando, portanto, sua intimação nos termos do artigo 16, §1º, da Lei 9.514/97; e, assim, **(ii)** concordam com a averbação na matrícula do Imóvel da consolidação da propriedade em nome de CBA.

4. Sem prejuízo do acima, caso necessário, as Devedoras informam abaixo seus respectivos endereços:

- *Belmetal Indústria e Comércio Ltda.*: Avenida 03 de Março, nº 4451, Setor – Parte Área A, CEP: 18087-180, Sorocaba/SP.

<sup>1</sup> Cláusulas nº 8.2.2.  
JUR\_SP - 45227660v2 - 83017.476439



- Haras Fazenda Bela Ltda.: Rodovia Raposo Tavares, KM 130, CEP: 18195-000, na cidade de Capela do Alto/SP.

5. Diante do acima exposto, CBA, com a ciência e anuência definitiva, irrevogável e irretratável das Devedoras, requer seja feita a averbação da consolidação da propriedade e da posse do Imóvel em seu nome, nos termos do disposto no § 7º, do artigo 26 da Lei 9.514/97.

Termos em que,

P. Deferimento.

De São Paulo para Porto Alegre, [x] de [x] de 2022.

*(O restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco. Seguem páginas de assinatura)*



(Página 1/1 de assinaturas do requerimento ao 4º cartório de registro de imóveis de Porto Alegre/RS, assinado conjuntamente por COMPANHIA BRASILEIRA DE ALUMÍNIO, BELMETAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. e HARAS FAZENDA BELA LTDA. em [x])

---

COMPANHIA BRASILEIRA DE ALUMÍNIO, BELMETAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA

Representado por:  
[nomes] e [cargos]

---

BELMETAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

Representado por:  
[nomes] e [cargos]

---

HARAS FAZENDA BELA LTDA.

Representado por:  
[nomes] e [cargos]



**ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FORTALEZA, ESTADO DO CEARÁ.**

**Matrícula nº 78.077**

**COMPANHIA BRASILEIRA DE ALUMÍNIO** (“CBA” ou “Requerente”), inscrita no CNPJ nº 61.409.892/0001-73, com sede na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, 14º Andar, Conjunto 141, Bairro Cidade Monções, São Paulo/SP, por seus advogados (docs. nº 1), em conjunto com **BELMETAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.** (“Belmetal” – docs. nº 2), pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.091.906/0001-53, com sede e principal estabelecimento à Avenida 03 de Março, nº 4451, Setor – Parte Área A, CEP: 18087-180, Sorocaba/SP, e **HARAS FAZENDA BELA LTDA.** (“Haras” e, em conjunto com Belmetal, “Devedoras” – docs. nº 3), pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.417.181/0001-00, com sede e principal estabelecimento na Rodovia Raposo Tavares, KM 130, CEP: 18195-000, na cidade de Capela do Alto/SP, vêm, respeitosamente, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97 e do Provimento CG nº 11/2013, à presença de Vossa Senhoria, expor e requerer o quanto segue:

6. CBA é proprietária fiduciária do imóvel registrado nessa Serventia sob nº 78.077 (“Imóvel” - registro nº 2), dado por Belmetal em garantia de dívida contraída

JUR\_SP - 45227660v2 - 83017.476439

por meio da celebração de contrato de abertura de crédito rotativo ("Contrato" - **doc. nº 4**). O contrato foi firmado em 24.8.2016 entre CBA e a Belmetal, com valor histórico de R\$ 3.083.300,00.

7. A dívida contida no título remonta atualmente ao valor de R\$ 7.919.623,55 (sete milhões, novecentos e dezenove mil, seiscentos e vinte e três reais e cinquenta e cinco centavos), não tendo sido quitada pelas Devedoras. Estas, todavia, em sede de seu plano de recuperação judicial<sup>2</sup> ("Plano" - **doc. nº 5**), que foi devidamente homologado pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP ("Decisão de Homologação" - **doc. nº 6**), anuíram com a excussão extrajudicial do Imóvel pela CBA, nos termos da Lei 9.514/97, para fins de quitação de sua dívida consubstanciada no Contrato ("Anuência").

8. Diante da Anuência, as Devedoras --- que, ressalta-se, assinam esse requerimento em conjunto com CBA --- desde já **(i)** renunciaram, neste ato, para todos os fins de direito, ao prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora, dispensando, portanto, sua intimação nos termos do artigo 16, §1º, da Lei 9.514/97; e, assim, **(ii)** concordam com a averbação na matrícula do Imóvel da consolidação da propriedade em nome de CBA.

9. Sem prejuízo do acima, caso necessário, as Devedoras informam abaixo seus respectivos endereços:

- Belmetal Indústria e Comércio Ltda.: Avenida 03 de Março, nº 4451, Setor - Parte Área A, CEP: 18087-180, Sorocaba/SP.
- Haras Fazenda Bela Ltda.: Rodovia Raposo Tavares, KM 130, CEP: 18195-000, na cidade de Capela do Alto/SP.

10. Diante do acima exposto, CBA, com a ciência e anuência definitiva, irrevogável e irretratável das Devedoras, requer seja feita a averbação da consolidação da

<sup>2</sup> Cláusulas nº 8.2.2.  
JUR\_SP - 45227660v2 - 83017.476439



propriedade e da posse do imóvel em seu nome, nos termos do disposto no § 7º, do artigo 26 da Lei 9.514/97.

Termos em que,

P. Declarando.

De São Paulo para Fortaleza, 16 de 08 de 2022.

*(O restante dessa página foi transcrita/digitada em branco. Seguem páginas de estrutura)*

(Página 1/1 de assinaturas do requerimento ao 3º cartório de registro de imóveis de Fortaleza/CE, assinado conjuntamente por COMPANHIA BRASILEIRA DE ALUMÍNIO, BELMETAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. e HARAS FAZENDA BELA LTDA. em [x])

---

COMPANHIA BRASILEIRA DE ALUMÍNIO, BELMETAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA

Representado por:

[nomes] e [cargos]

---

BELMETAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

Representado por:

[nomes] e [cargos]

---

HARAS FAZENDA BELA LTDA.

Representado por:

[nomes] e [cargos]





**ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TATUÍ, ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Matrículas nº 22.009, 22.010, 22.011, 22.012, 22.802, 22.964, 22.965, 22.966, 22.967, 23.033, 26.129, 31.713 e 36.814**

**COMPANHIA BRASILEIRA DE ALUMÍNIO (“CBA” ou “Requerente”), inscrita no CNPJ nº 61.409.892/0001-73, com sede na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, 14º Andar, Conjunto 141, Bairro Cidade Monções, São Paulo/SP, por seus advogados (docs. nº 1), em conjunto com BELMETAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. (“Belmetal” – docs. nº 2), pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.091.906/0001-53, com sede e principal estabelecimento à Avenida 03 de Março, nº 4451, Setor – Parte Área A, CEP: 18087-180, Sorocaba/SP, e HARAS FAZENDA BELA LTDA. (“Haras” e, em conjunto com Belmetal, “Devedoras” - docs. nº 3), pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.417.181/0001-00, com sede e principal estabelecimento na Rodovia Raposo Tavares, KM 130, CEP: 18195-000, na cidade de Capela do Alto/SP, vêm, respeitosamente, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97 e do Provimento CG nº 11/2013, à presença de Vossa Senhoria, expor e requerer o quanto segue:**



11. CBA é proprietária fiduciária dos imóveis ("Imóveis") registrados nessa Serventia sob n°s 22.009 (registro n° 8), 22.010 (registro n° 8), 22.011 (registro n° 8), 22.012 (registro n° 8), 22.802 (registro n° 8), 22.964 (registro n° 11), 22.965 (registro n° 11), 22.966 (registro n° 11), 22.967 (registro n° 11), 23.033 (registro n° 8), 26.129 (registro n° 9), 31.713 (registro n° 9) e 36.814 (registro n° 9), dado por Belmetal em garantia de dívida contraída por meio da celebração de contrato de abertura de crédito rotativo ("Contrato" - **doc. n° 4**) e instrumentos de confissão de dívidas ("Confissões de Dívida" - **docs. n°s 5 e 6**). O contrato foi firmado em 21.6.2016 entre CBA e a Belmetal, com valor histórico de R\$ 4.798.300,00, tendo o Haras assinado como fiduciante. Já as Confissões de Dívida foram firmadas em 13.6.2016 entre CBA e a Belmetal, nos valores de R\$ 13.000.000,00 e R\$ 5.000.000,00, tendo o Haras, o Sr. Wellington Germano de Queiroz e Adriana Regina de Queiroz assinado como intervenientes.

12. A dívida contida no Contrato remonta atualmente ao valor de R\$ 18.620.967,47 (dezoito milhões, seiscentos e vinte mil, novecentos e vinte e sete reais e quarenta e sete centavos) e a dívida contida nas Confissões de Dívida remonta ao valor de R\$ 32.748.626,02 (trinta e dois milhões, setecentos e quarenta e seis mil, seiscentos e vinte e seis e dois centavos) não tendo sido quitadas pelas Devedoras. Estas, todavia, em sede de seu plano de recuperação judicial<sup>3</sup> ("Plano" - **doc. n° 7**), que foi devidamente homologado pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP ("Decisão de Homologação" - **doc. n° 8**), anuíram com a excussão extrajudicial do Imóvel pela CBA, nos termos da Lei 9.514/97, para fins de quitação de sua dívida consubstanciada no Contrato ("Anuência").

13. Diante da Anuência, as Devedoras --- que, ressalta-se, assinam esse requerimento em conjunto com CBA --- desde já **(i)** renunciam, neste ato, para todos os fins de direito, ao prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora, dispensando, portanto, sua intimação nos termos do artigo 16, §1º, da Lei 9.514/97; e, assim, **(ii)** concordam com a averbação na matrícula do Imóvel da consolidação da propriedade em nome de CBA.

<sup>3</sup> Cláusulas n° 8.2.2.  
JUR\_SP - 45227660v2 - 83017,476439



14. Sem prejuízo do acima, caso necessário, as Devedoras informam abaixo seus respectivos endereços:

- Belmetal Indústria e Comércio Ltda.: Avenida 03 de Março, nº 4451, Setor - Parte Área A, CEP: 18087-180, Sorocaba/SP.
- Haras Fazenda Bela Ltda.: Rodovia Raposo Tavares, KM 130, CEP: 18195-000, na cidade de Capela do Alto/SP.

15. Diante do acima exposto, CBA, com a ciência e anuência definitiva, irrevogável e irretroatável das Devedoras, requer seja feita a averbação da consolidação da propriedade e da posse do Imóvel em seu nome, nos termos do disposto no § 7º, do artigo 26 da Lei 9.514/97.

Termos em que,

P. Deferimento.

De São Paulo para Fortaleza, [x] de [x] de 2022.

*(O restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco. Seguem páginas de assinatura)*



(Página 1/1 de assinaturas do requerimento ao 3º cartório de registro de imóveis de Tatuí/SP, assinado conjuntamente por COMPANHIA BRASILEIRA DE ALUMÍNIO, BELMETAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. e HARAS FAZENDA BELA LTDA. em [x])

---

COMPANHIA BRASILEIRA DE ALUMÍNIO, BELMETAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA

Representado por:

[nomes] e [cargos]

---

BELMETAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

Representado por:

[nomes] e [cargos]

---

HARAS FAZENDA BELA LTDA.

Representado por:

[nomes] e [cargos]



## **ANEXO 8.2.3 – Parte I**

### **Petições para fins de encerramentos dos Litígios**

**Anexo 8.2.3 – Parte I**  
**Petições de Encerramento dos Litígios**

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, Estado de São Paulo

**Impugnação de Crédito nº 1037084-26.2021.8.26.0602**

**BELMETAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. – em recuperação judicial (“Belmetal”)** e **HARAS FAZENDA BELA LTDA. – em recuperação judicial (“Haras”** ou, em conjunto com Belmetal, **“Recuperandas”**), já qualificados nos autos da impugnação de crédito em epígrafe (**“Impugnação de Crédito”**), ajuizada em face da **COMPANHIA BRASILEIRA DE ALUMÍNIO S.A. (“CBA”)**, vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seus advogados, **requerer a extinção desta Impugnação de Crédito**, pelas razões adiante expostas.

1. **Plano.** Em [x], este D. Juízo homologou o plano de recuperação judicial das Recuperandas (**“Plano”**), que foi aprovado pela maioria dos credores reunidos em assembleia geral de credores (**“AGC”**) realizada em [x].
2. **Extinção.** Diante do quanto previsto na cláusula 8.2.3 do Plano<sup>1</sup>, as Recuperandas (i) reconhecem, para todos os fins de direito, o valor e a classificação dos créditos listados pelo Ilmo. Administrador Judicial em nome da CBA em sua relação de

<sup>1</sup> *“Renúncias, Desistências e Quitação do “GRUPO BELMETAL”. O “GRUPO BELMETAL” desde logo e independentemente da Decisão de Homologação, de forma irrevogável e irretroatável, renuncia e desiste de qualquer pretensão perante a CBA relacionada ao valor, higidez e regularidade do Crédito Extraconcursal e das Garantias Fiduciárias, de forma que, nessa oportunidade, firma as petições constantes do ANEXO Erro! Fonte de referência não encontrada. – Parte I, para fins de encerramento de todos os litígios existentes entre o “GRUPO BELMETAL” e CBA (“Litígios” – listados no ANEXO Erro! Fonte de referência não encontrada. – Parte II”.*



credores (i.e., R\$ 30.180.863,20 na classe dos credores com garantia real; e R\$ 70.213.098,56 na classe dos credores extraconcursais); e (ii) requerem a extinção desta Impugnação de Crédito com fundamento no artigo 487, III, "b" e "c", renunciando, de forma irrevogável e irretroatável, ao direito em que se funda este processo. Sendo assim, deve ser certificado o trânsito em julgado desta demanda, com a baixa do processo perante o cartório distribuidor e no sistema informatizado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, bem como o arquivamento definitivo dos autos.

3. **Honorários, despesas e custas processuais.** As Recuperandas, de comum acordo com a CBA, ajustaram, para todos os fins de direito, que cada uma das partes desse processo arcará com os honorários de seus patronos que atuaram direta ou indiretamente nesta Impugnação de Crédito, sejam contratuais, sejam legais, de sucumbência ou sucesso, bem como com todas as despesas e custas processuais despendidas no processo.

4. Caso um ou mais advogados e/ou procuradores de uma parte ajuízem demandas judiciais em face da contraparte, a Parte que era representada por referidos advogados e/ou procuradores ressarcirá a contraparte demandada de todos os custos para defesa na ação judicial, incluindo, mas não se limitando a honorários contratuais, honorários legais, sucumbenciais ou de sucesso, custas processuais, honorários de assistentes técnicos, bem como os custos para pagamento de eventual condenação judicial.

5. Os advogados signatários desta petição, representando o escritório que integram e ao qual foi outorgada procuração pelas Recuperandas, e também todos os demais advogados do mesmo escritório renunciam, para todos os fins de direito, aos eventuais honorários de sucumbência que vierem a ser arbitrados no âmbito desta Impugnação de Crédito.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo,  de setembro de 2022.



Excelentíssima Senhora Doutora Desembargadora Relatora Jane F. Martins, da C. 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

### **DESISTÊNCIA DO AGRAVO DE INSTRUMENTO**

**Agravo de Instrumento nº 2113660-69.2022.8.26.0000**

**BELMETAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. – em recuperação judicial (“Belmetal”)** e **HARAS FAZENDA BELA LTDA. – em recuperação judicial (“Haras”** ou, em conjunto com Belmetal, **“Recuperandas”**), já qualificadas nos autos do agravo de instrumento em epígrafe (**“Agravo de Instrumento”**), interposto pelas Recuperandas contra a **COMPANHIA BRASILEIRA DE ALUMÍNIO S.A. (“CBA”)**, vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seus advogados, **requerer a extinção do Agravo de Instrumento**, pelas razões adiante expostas.

1. **Plano.** Em **[x]**, o D. Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, homologou o plano de recuperação judicial das Recuperandas (**“Plano” – doc. nº 1**), que foi aprovado pela maioria dos credores reunidos em assembleia geral de credores (**“AGC”**) realizada em **[x]** (**doc. nº 2**).
2. Diante do quanto previsto na cláusula 8.2.3 do Plano<sup>2</sup>, as Recuperandas informam sua **desistência deste Agravo de Instrumento**, nos termos do art. 998 do CPC, requerendo, portanto, a homologação da referida desistência, com a consequente **extinção deste recurso sem resolução de mérito**, nos termos do artigo 485, VIII, do Código de Processo Civil.

<sup>2</sup> *“Renúncias, Desistências e Quitação do “GRUPO BELMETAL”. O “GRUPO BELMETAL” desde logo e independentemente da Decisão de Homologação, de forma irrevogável e irretroatável, renuncia e desiste de qualquer pretensão perante a CBA relacionada ao valor, higidez e regularidade do Crédito Extraconcursal e das Garantias Fiduciárias, de forma que, nessa oportunidade, firma as petições constantes do ANEXO Erro! Fonte de referência não encontrada. – Parte I, para fins de encerramento de todos os litígios existentes entre o “GRUPO BELMETAL” e CBA (“Litígios” – listados no ANEXO Erro! Fonte de referência não encontrada. – Parte II”.*





3. **Honorários, despesas e custas processuais.** As Recuperandas, de comum acordo com a CBA, ajustaram, para todos os fins de direito, que cada uma das partes desse processo arcará com os honorários de seus patronos que atuaram direta ou indiretamente neste Agravo de Instrumento, sejam contratuais, sejam legais, de sucumbência ou sucesso, bem como com todas as despesas e custas processuais despendidas no processo.

4. Caso um ou mais advogados e/ou procuradores de uma parte ajuízem demandas judiciais em face da contraparte, a Parte que era representada por referidos advogados e/ou procuradores ressarcirá a contraparte demandada de todos os custos para defesa na ação judicial, incluindo, mas não se limitando a honorários contratuais, honorários legais, sucumbenciais ou de sucesso, custas processuais, honorários de assistentes técnicos, bem como os custos para pagamento de eventual condenação judicial.

5. Os advogados signatários desta petição, representando o escritório que integram e ao qual foi outorgada procuração pelas Recuperandas, e também todos os demais advogados do mesmo escritório renunciam, para todos os fins de direito, aos eventuais honorários de sucumbência que vierem a ser arbitrados no âmbito deste Agravo de Instrumento.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo,  de setembro de 2022.



Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 41ª Vara do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

Processo nº 1002386-25.2021.8.26.0624

**BELMETAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. – em recuperação judicial (“Belmetal”)** e **HARAS FAZENDA BELA LTDA. – em recuperação judicial (“Haras”** ou, em conjunto com Belmetal, **“Recuperandas”**), **ADRIANA REGINA QUEIROZ (“Adriana”)** e **WELLINGTON GERMANO DE QUEIROZ (“Wellington”** e, em conjunto com as Recuperandas e Adriana, **“Autores”**) já qualificadas nos autos do processo em epígrafe (**“Ação”**), ajuizada em face da **COMPANHIA BRASILEIRA DE ALUMÍNIO S.A. (“CBA”)**, vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seus advogados, **requerer a extinção desta Ação**, pelas razões adiante expostas.

1. **Plano.** Em **[x]**, o D. Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, homologou o plano de recuperação judicial das Recuperandas (**“Plano” – doc. nº 1**), que foi aprovado pela maioria dos credores reunidos em assembleia geral de credores (**“AGC”**) realizada em **[x]** (**doc. nº 2**).
2. **Extinção.** Diante do quanto previsto na cláusula 8.2.3 do Plano<sup>3</sup>, os Autores requerem a **extinção desta Ação** com fundamento no artigo 487, III, “b” e “c”, renunciando, de forma irrevogável e irretroatável, ao direito em que se funda este processo. Sendo assim, deve ser certificado o trânsito em julgado desta demanda, com a

<sup>3</sup> *“Renúncias, Desistências e Quitação do “GRUPO BELMETAL”. O “GRUPO BELMETAL” desde logo e independentemente da Decisão de Homologação, de forma irrevogável e irretroatável, renuncia e desiste de qualquer pretensão perante a CBA relacionada ao valor, higidez e regularidade do Crédito Extraconcursal e das Garantias Fiduciárias, de forma que, nessa oportunidade, firma as petições constantes do ANEXO Erro! Fonte de referência não encontrada. – Parte I, para fins de encerramento de todos os litígios existentes entre o “GRUPO BELMETAL” e CBA (“Litígios” – listados no ANEXO Erro! Fonte de referência não encontrada. – Parte II”.*

baixa do processo perante o cartório distribuidor e no sistema informatizado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, bem como o arquivamento definitivo dos autos.

3. **Honorários, despesas e custas processuais.** Os Autores, de comum acordo com a CBA, ajustaram, para todos os fins de direito, que cada uma das partes desse processo arcará com os honorários de seus patronos que atuaram direta ou indiretamente nesta Ação, sejam contratuais, sejam legais, de sucumbência ou sucesso, bem como com todas as despesas e custas processuais despendidas no processo.

4. Caso um ou mais advogados e/ou procuradores de uma parte ajuízem demandas judiciais em face da contraparte, a Parte que era representada por referidos advogados e/ou procuradores ressarcirá a contraparte demandada de todos os custos para defesa na ação judicial, incluindo, mas não se limitando a honorários contratuais, honorários legais, sucumbenciais ou de sucesso, custas processuais, honorários de assistentes técnicos, bem como os custos para pagamento de eventual condenação judicial.

5. Os advogados signatários desta petição, representando o escritório que integram e ao qual foi outorgada procuração pelos Autores, e também todos os demais advogados do mesmo escritório renunciam, para todos os fins de direito, aos eventuais honorários de sucumbência que vierem a ser arbitrados no âmbito desta Ação.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 09 de setembro de 2022.



Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Tatuí do Estado de São Paulo

Processo nº 1005463-76.2020.8.26.0624

**COMPANHIA BRASILEIRA DE ALUMÍNIO S.A. ("CBA")**, já qualificada nos autos da presente ação de reintegração de posse ("Reintegração de Posse"), originalmente ajuizada em face de **HARAS FAZENDA BELA LTDA. - em recuperação judicial ("Haras")**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seus advogados, requerer a extinção desta Reintegração de Posse, pelas razões adiante expostas.

1. **Plano.** Em **[x]**, o D. Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, homologou o plano de recuperação judicial do Haras ("Plano" - **doc. nº 1**), que foi aprovado pela maioria dos credores reunidos em assembleia geral de credores ("AGC") realizada em **[x]** (**doc. nº 2**).

2. Diante do quanto previsto na cláusula 8.2.3 do Plano<sup>4</sup>, a CBA requer a extinção desta Reintegração de Posse com fundamento no artigo 487, III, "b" e "c", diante do quanto estabelecido no Plano e da decisão conjunta das Partes de que o crédito extraconcursal da CBA será quitado por excussão judicial, entre outros, do imóvel *sub judice*. Sendo assim, deve ser certificado o trânsito em julgado desta demanda, com a baixa do processo perante o cartório distribuidor e no sistema informatizado do

<sup>4</sup> "Renúncias, Desistências e Quitação do "GRUPO BELMETAL". O "GRUPO BELMETAL" desde logo e independentemente da Decisão de Homologação, de forma irrevogável e irretroatável, renuncia e desiste de qualquer pretensão perante a CBA relacionada ao valor, higidez e regularidade do Crédito Extraconcursal e das Garantias Fiduciárias, de forma que, nessa oportunidade, firma as petições constantes do ANEXO Erro! Fonte de referência não encontrada. - Parte I, para fins de encerramento de todos os litígios existentes entre o "GRUPO BELMETAL" e CBA ("Litígios" - listados no ANEXO Erro! Fonte de referência não encontrada. - Parte II".



Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, bem como o arquivamento definitivo dos autos.

3. **Honorários, despesas e custas processuais.** A CBA, de comum acordo com o Haras, ajustaram, para todos os fins de direito, que cada uma das partes desse processo arcará com os honorários de seus patronos que atuaram direta ou indiretamente nesta Reintegração de Posse, sejam contratuais, sejam legais, de sucumbência ou sucesso, bem como com todas as despesas e custas processuais despendidas no processo.

4. Caso um ou mais advogados e/ou procuradores de uma parte ajuízem demandas judiciais em face da contraparte, a Parte que era representada por referidos advogados e/ou procuradores ressarcirá a contraparte demandada de todos os custos para defesa na ação judicial, incluindo, mas não se limitando a honorários contratuais, honorários legais, sucumbenciais ou de sucesso, custas processuais, honorários de assistentes técnicos, bem como os custos para pagamento de eventual condenação judicial.

5. Os advogados signatários desta petição, representando o escritório que integram e ao qual foi outorgada procuração pela CBA, e também todos os demais advogados do mesmo escritório renunciaram, para todos os fins de direito, aos eventuais honorários de sucumbência que vierem a ser arbitrados no âmbito desta Reintegração de Posse.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 05 de setembro de 2022.



Excelentíssimo Senhor Doutor Desembargador Relator Carlos Russo, da C. 30ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

**DESISTÊNCIA DO AGRAVO DE INSTRUMENTO**

**Agravo de Instrumento nº 2216936-53.2021.8.26.0000**

**HARAS FAZENDA BELA LTDA. – em recuperação judicial (“Haras”)** já qualificada nestes autos do agravo de instrumento em epígrafe (“**Agravo de Instrumento**”), interposto contra a **COMPANHIA BRASILEIRA DE ALUMÍNIO S.A. (“CBA”)** e, em conjunto com o Hara, “**Partes**”), vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seus advogados, **desistir do Agravo de Instrumento**, pelas razões adiante expostas.

1. **Plano.** Em **[x]**, o D. Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, homologou o plano de recuperação judicial do Haras (“**Plano**” – **doc. nº 1**), que foi aprovado pela maioria dos credores reunidos em assembleia geral de credores (“**AGC**”) realizada em **[x]** (**doc. nº 2**).
2. Diante do quanto previsto na cláusula 8.2.3 do Plano<sup>5</sup>, o Haras informa sua **desistência deste Agravo de Instrumento**, nos termos do art. 998 do CPC, requerendo, portanto, a homologação da referida desistência, com a consequente **extinção deste recurso sem resolução de mérito**, nos termos do artigo 485, VIII, do Código de Processo Civil.
3. **Honorários, despesas e custas processuais.** O Haras, de comum acordo com a CBA, ajustou, para todos os fins de direito, que cada uma das partes desse processo

<sup>5</sup> “Renúncias, Desistências e Quitação do “GRUPO BELMETAL”. O “GRUPO BELMETAL” desde logo e independentemente da Decisão de Homologação, de forma irrevogável e irretroatável, renuncia e desiste de qualquer pretensão perante a CBA relacionada ao valor, higidez e regularidade do Crédito Extraconcursal e das Garantias Fiduciárias, de forma que, nessa oportunidade, firma as petições constantes do ANEXO Erro! Fonte de referência não encontrada. - Parte I, para fins de encerramento de todos os litígios existentes entre o “GRUPO BELMETAL” e CBA (“Litígios” – listados no ANEXO Erro! Fonte de referência não encontrada. - Parte II”.

arcará com os honorários de seus patronos que atuaram direta ou indiretamente neste Agravo de Instrumento, sejam contratuais, sejam legais, de sucumbência ou sucesso, bem como com todas as despesas e custas processuais despendidas no processo.

4. Caso um ou mais advogados e/ou procuradores de uma parte ajuízem demandas judiciais em face da contraparte, a Parte que era representada por referidos advogados e/ou procuradores ressarcirá a contraparte demandada de todos os custos para defesa na ação judicial, incluindo, mas não se limitando a honorários contratuais, honorários legais, sucumbenciais ou de sucesso, custas processuais, honorários de assistentes técnicos, bem como os custos para pagamento de eventual condenação judicial.

5. Os advogados signatários desta petição, representando o escritório que integram e ao qual foi outorgada procuração pelo Haras, e também todos os demais advogados do mesmo escritório renunciam, para todos os fins de direito, aos eventuais honorários de sucumbência que vierem a ser arbitrados no âmbito deste Agravo de Instrumento.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo,  de setembro de 2022.



Excelentíssimo Senhor Doutor Desembargador Relator Carlos Russo, da C. 30ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

**DESISTÊNCIA DO AGRAVO DE INSTRUMENTO**

**Agravo de Instrumento nº 2140887-68.2021.8.26.0000**

**HARAS FAZENDA BELA LTDA. – em recuperação judicial (“Haras”)**, já qualificado nos autos do agravo de instrumento em epígrafe (“Agravo de Instrumento”), interposto pelo Haras contra a **COMPANHIA BRASILEIRA DE ALUMÍNIO S.A. (“CBA”)**, vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seus advogados, **requerer a extinção do Agravo de Instrumento**, pelas razões adiante expostas.

6. **Plano.** Em [x], o D. Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, homologou o plano de recuperação judicial do Haras (“Plano” – doc. nº 1), que foi aprovado pela maioria dos credores reunidos em assembleia geral de credores (“AGC”) realizada em [x] (doc. nº 2).

7. Diante do quanto previsto na cláusula 8.2.3 do Plano<sup>6</sup>, o Haras informa sua desistência deste Agravo de Instrumento, nos termos do art. 998 do CPC, requerendo, portanto, a homologação da referida desistência, com a conseqüente **extinção deste recurso sem resolução de mérito**, nos termos do artigo 485, VIII, do Código de Processo Civil.

8. **Honorários, despesas e custas processuais.** O Haras, de comum acordo com a CBA, ajustou, para todos os fins de direito, que cada uma das partes desse processo arcará com os honorários de seus patronos que atuaram direta ou indiretamente neste Agravo de Instrumento, sejam contratuais, sejam legais, de sucumbência ou sucesso, bem como com todas as despesas e custas processuais despendidas no processo.

<sup>6</sup> “Renúncias, Desistências e Quitação do “GRUPO BELMETAL”. O “GRUPO BELMETAL” desde logo e independentemente da Decisão de Homologação, de forma irrevogável e irretroatável, renuncia e desiste de qualquer pretensão perante a CBA relacionada ao valor, higidez e regularidade do Crédito Extraconcursal e das Garantias Fiduciárias, de forma que, nessa oportunidade, firma as petições constantes do ANEXO Erro! Fonte de referência não encontrada. – Parte I, para fins de encerramento de todos os litígios existentes entre o “GRUPO BELMETAL” e CBA (“Litígios” – listados no ANEXO Erro! Fonte de referência não encontrada. – Parte II”.





9. Caso um ou mais advogados e/ou procuradores de uma parte ajuízem demandas judiciais em face da contraparte, a Parte que era representada por referidos advogados e/ou procuradores ressarcirá a contraparte demandada de todos os custos para defesa na ação judicial, incluindo, mas não se limitando a honorários contratuais, honorários legais, sucumbenciais ou de sucesso, custas processuais, honorários de assistentes técnicos, bem como os custos para pagamento de eventual condenação judicial.

10. Os advogados signatários desta petição, representando o escritório que integram e ao qual foi outorgada procuração pelo Haras, e também todos os demais advogados do mesmo escritório renunciaram, para todos os fins de direito, aos eventuais honorários de sucumbência que vierem a ser arbitrados no âmbito deste Agravo de Instrumento.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo,  de setembro de 2022.



## **ANEXO 8.2.3 – Parte II**

### **Relação dos Litígios.**

**Anexo 8.2.3 – Parte II**  
**Relação de Litígios**

- Impugnação de Crédito nº 1037084-26.2021.8.26.0602, em trâmite perante o Juízo da Recuperação;
- Agravo de instrumento nº 2113660-69.2022.8.26.0000, em trâmite perante a 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo;
- Processo nº 1002386-25.2021.8.26.0624, em trâmite perante a 41ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP;
- Agravo de instrumento nº 2216936-53.2021.8.26.0000, em trâmite perante a 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- Processo nº 1005463-76.2020.8.26.0624, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Tatuí/SP;
- Agravo de instrumento nº 2140887-68.2021.8.26.0000, em trâmite perante a 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

