

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

DERMIWIL INDÚSTRIA PLÁSTICA LTDA.
DMW IMPORTAÇÃO E COMÉRCIO DE MALAS LTDA.

Plano de Recuperação Judicial elaborado em atendimento ao artigo 53 da Lei 11.101/2005, e reformada pela Lei 14.112 de 24 de dezembro de 2020 para apresentação nos autos do processo nº. 1072687-17.2021.8.26.0100 em trâmite perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Foro Central Cível – 3ª. Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo.

São Paulo, 03 de novembro de 2021



Fundamentos, base Legal e resumo da apresentação da lei 11.101/2005 e da Artigo 47. "A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica".

Discriminação resumida dos meios de recuperação a serem utilizados:

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



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

"Administrador judicial": *Conajud – Confiança Jurídica* localizado na Alameda Rio Negro, 161 – 10 andar – Alphaville – Barueri – SP - CEP 06454-000, nomeado nos autos da recuperação judicial – e-mail juridico@conajud.com.br;

"AGC" - Assembleia Geral de Credores;

"Ativos não operacionais": todo e qualquer ativo imobilizado do **Grupo Dermiwil** que não possua, precipuamente, a finalidade produtiva;

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

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

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

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

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

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

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

"Credores classe II": titulares de créditos derivados de garantias contratuais;

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

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

"Data do Pedido": significa a data de impetração do pedido de Recuperação Judicial pelas Recuperandas, ou seja, 12. julho.2021;

"Demonstração da viabilidade econômica": processo de viabilidade do **Grupo Dermiwil**;

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

"Corporate Consulting ou Consultoria": **Corporate Consulting Estratégias Ltda.**, empresa de consultoria especializada em reestruturação empresarial, contratada pelo **Grupo Dermiwil** para o fim específico de assessorá-las no processo de recuperação judicial, negociação com os credores e reestruturação organizacional, antes e após a aprovação do Plano de Recuperação Judicial;

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

"O Grupo Dermiwil, "Organização" ou "Recuperandas": conjuntamente denominadas **Dermiwil Indústria Plástica Ltda. e DMW Importação e Comércio de Malas Ltda;**

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

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

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



Índice

- 1. Escopo do plano**
- 2. Sumário executivo**
 - 2.1. Grupo Dermiwil
- 3. Histórico das empresas do Grupo Dermiwil**
 - 3.1. Problemas com Parceiro Logístico
 - 3.1. Conflito Societário – Impossibilidade de Renovação de Linhas de Crédito e Aditamento de Contratos Bancários
 - 3.2. Fechamento de Escolas - Covid 19
- 4. Produtos do Grupo Dermiwil**
- 5. Crise Econômica e suas Causas**
- 6. Reestruturação operacional**
 - 6.1. Medidas de recuperação antes da RJ
 - 6.2. Medidas de recuperação após RJ
 - 6.3. Controladoria
 - 6.4. Financiamento das operações
- 7. Composição do passivo**
 - 7.1. Carência
- 8. Projeções econômicas e financeiras**
 - 8.1. Principais informações e indicadores financeiros
 - 8.2. Premissas econômicas e financeiras
 - 8.3. Metodologia utilizada



9. Passivo total do Grupo Dermiwil

- 9.1. Premissas e procedimentos para pagamentos dos credores
- 9.2. Pagamento de credores trabalhistas
- 9.3. Pagamento ao credor com garantia real
- 9.4. Pagamento a credores quirografários
- 9.5. Pagamento a credores de Micro ou Empresas de Pequeno Porte
- 9.6. Valores fixos
- 9.7. Observação geral para os créditos Trabalhistas, Garantia Real, Quirografários e de Micro e Pequenas Empresas (Classes I, II, III e IV
- 9.8. Credor Fornecedor Parceiro
- 9.9. Credor Parceiro Financeiro
- 9.10. Credor Parceiro Licenciamento
- 9.11. Constituição e Venda de Unidade Produtiva Isolada – UPI
 - 9.11.1. UPI
 - 9.11.2. Destinação dos Recursos Oriundos da Venda de Unidade Produtiva Isolada
- 9.12. Novação da Dívida
- 9.13. Sentença concessiva da Recuperação Judicial
- 9.14. Observações gerais da proposta de pagamentos aos credores
- 9.15. Aprovação do Plano de Recuperação Judicial
- 9.16. Premissas de projeção

10. Dos meios alternativos de recuperação do Grupo Dermiwil

- 10.1. Venda de imóvel e/ou equipamentos ociosos

11. Considerações finais

- 11.1. Disposições Gerais
- 11.2. Cessões e Sub-Rogações
- 11.3. Lei e Foro



1. Escopo do plano

- ✓ Apresentação do **Grupo Dermiwil**;
- ✓ Ações de reestruturação;
- ✓ Informações financeiras;
- ✓ Demonstração da viabilidade econômico-financeira do **Grupo Dermiwil** de que trata o artigo 53º, inciso II da Lei nº 11.101/2005;
- ✓ Condições de pagamento das obrigações vencidas e vincendas do **Grupo Dermiwil**;
- ✓ Avaliação de bens e ativos do devedor de forma a atender o disposto no inciso III do artigo 53 da Lei nº. 11.101/2005 foi realizada pelas pessoas jurídicas de direito privado, as quais são:

- **Holler Avaliações e Perícias S/S Ltda.** - CNPJ 03.032.092/0001-80 localizada na Alameda Limeira ,185 - Residencial Quatro – Santana do Parnaíba – São Paulo – CEP 06.542-060 – Engenheira Responsável: Denise Holler Rabello – CREA nº. 83.774-4;
- **Approval – Avaliações e Engenharia Eireli:** - CNPJ 04.636.513/0001-44, localizada na Alameda Rio Negro, 1030 – Alphaville – Barueri – São Paulo – CEP 06454-000 – CREA nº. 01.157-043: Engenheiro Responsável – Rubens Monteiro de Arruda Neto – CREA nº. 012.934-1- 6ª. Região;
- **Engebanc – Engenharia e Serviços Ltda.:** CNPJ 69.026.144/0028-33, localizada a Rua Agostinho Cantu, 190 – Butantã – São Paulo - SP - CEP. 05.501-010 – Arquiteta Responsável: Fernanda Borges dos Santos Martins - CAU: nº. A39.986-8;



- **Four Wert Consultoria Empresarial Ltda.:** CNPJ19.778.925/0001-96, localizada a Avenida das Nações Unidas, 18.801 – 13º. Andar - Conjunto 1.321 – Santo Amaro – São Paulo – SP – CEP 04.795-100 – Engenheiro Responsável: Juan Esper Neto – CREA 195.294-1

2. Sumário executivo

Este documento foi elaborado com a intenção de abranger e estabelecer os principais termos do Plano de Recuperação Judicial proposto, sob a égide da Lei de Recuperação Judicial e Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresarial - LFRE, Lei nº. 11.101 de 9 de fevereiro de 2005 e reformada pela Lei 14.112 de 24 de dezembro de 2020, do **Grupo Dermiwil** em recuperação judicial.

O Plano de Recuperação Judicial é o documento que espelha o histórico do **Grupo Dermiwil** os motivos de sua crise e as ações necessárias para sua reestruturação econômica e financeira.

O Plano de Recuperação Judicial ora apresentado foi elaborado pela **Corporate Consulting Estratégias Ltda.**, especializada em reestruturação de empresas, atuante há mais de 20 (vinte) anos no mercado, contratada tanto para assessoria técnica na elaboração do presente plano, quanto para sua implementação.



2.1. O Grupo Dermiwil está assim constituído:

Quadro 01: Constituição da Dermiwil Indústria Plástica Ltda.

| Dermiwil – Indústria Plástica Ltda. | |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CNPJ | 60.643.988/0001-39 |
| Endereço | Rua Paulo Andrighetti, nº 290 |
| Bairro | Alto do Pari |
| Cidade – Estado - CEP | São Paulo - SP - 03022-000 |
| Capital Social | R\$ 1.200.000,00 |
| CNAE Principal | 22.29-3-01 – Fabricação de artefatos de material plástico para uso pessoal e doméstico |
| | 15.21-1-00 - Fabricação de artigos para viagem, bolsas e semelhantes de qualquer material |

Quadro 02: Composição acionária da Dermiwil Indústria Plástica Ltda.

| Composição Acionária - Dermiwil – Indústria Plástica Ltda. | | | |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------|-------------------|
| CPF | Acionista | Cotas | Capital |
| 163.846.268-29 | Branca de Carvalho Esteves Ruiz | 81.360 | 81.360,00 |
| 173.277.388-27 | Daniela Esteves Ruiz Martins | 279.660 | 279.660,00 |
| 090.453.548-70 | Dercio Esteves Ruiz Filho | 279.660 | 279.660,00 |
| 118.366.918-66 | Rogério Esteves Ruiz | 279.660 | 279.660,00 |
| Total do Capita Social | | | 920.340,00 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO ZAMPIER NICOLA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2021 às 11:36, sob o número WJMJ21418002860. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1072687-17.2021.8.26.0100 e código BDBFD12.

Quadro 03: Constituição da DMW Imp. Com. de Malas Ltda.

| DMW Importação e Comércio de Malas Ltda. | |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CNPJ | 09.078.580/0001-04. |
| Endereço | Rua Hadrubal Bellgard, 721 – Bloca A |
| Bairro | Cidade Industrial |
| Cidade – Estado - CEP | Curitiba - PR - 81460-120 |
| Capital Social | R\$ 500.000,00 |
| CNAE Principal | 15.21-1-00 - Fabricação de artigos para viagem, bolsas e semelhantes de qualquer material |
| | 25.93-4-00 – Fabricação de artigos de metal para uso doméstico e pessoal |

Quadro 04: Composição acionária DMW Imp. Com. de Malas Ltda.

| Composição Acionária - DMW Imp. e Comércio de Malas Ltda. | | | |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------|-------------------|
| CPF | Acionista | Cotas | Capital |
| 173.277.388-27 | Daniela Esteves Ruiz Martins | 125.000 | 125.000,00 |
| 090.453.548-70 | Dercio Esteves Ruiz Filho | 125.000 | 125.000,00 |
| 118.366.918-66 | Rogério Esteves Ruiz | 125.000 | 125.000,00 |
| Total do Capita Social | | | 375.000,00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO ZAMPIER NICOLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/11/2021 às 11:36, sob o número WJMJ21418002860. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1072687-17.2021.8.26.0100 e código BDBFD12.

As organizações acima descritas veem pelo presente Plano de Recuperação Judicial, apresentar aos seus credores os termos nos quais pretendem conduzir sua recuperação econômico-financeira.

Caso haja objeção dos credores, a aprovação do presente Plano de Recuperação Judicial se dará em Assembleia Geral de Credores - ACG, após a qual se aguardará por sua respectiva homologação pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Foro Central Cível – 3ª. Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo, nos termos dispostos pelos artigos 53 e 56 da Lei nº 11.101/2005.

3. Histórico das empresas do Grupo Dermiwil

Foto 01: Vista parcial do Grupo Dermiwil



Handwritten signature

O **Grupo Dermiwil** possui como objeto social a importação, exportação, industrialização e comercialização de artigos de uso domiciliar, pessoal, infantil, escolar e brinquedos, confeccionados em material têxtil, plástico ou metálico e seus derivados em geral, e suas matérias primas e componentes, conforme se observa nos respectivos contratos sociais.

O **Grupo Dermiwil** iniciou suas atividades no ano de 1962 no famoso bairro paulistano do Canindé, por iniciativa de seu fundador, o empreendedor Dércio Esteves Ruiz.

A produção se iniciou na residência onde o fundador residia com sua família, contado apenas com 2 máquinas injetoras, as quais produziam componentes plásticos que eram comercializados para outras empresas do seguimento, bem como chupetas para bebês.

Como era de se esperar, não demorou muito para o **Grupo Dermiwil** despontarem em seu seguimento de atuação, dada a forma empreendedora em que seu sócio fundador conduzia os negócios.

Por conta da ascensão, houve a necessidade de uma nova instalação, maior e mais moderna, quando então migraram para um novo endereço, no Bairro do Brás, no município de São Paulo/SP.

Com novas instalações, aptas a atender clientes, o **Grupo Dermiwil** apresenta ao mercado a marca **Marwil**, que incluía produtos para bebês, marmitas e lancheiras em Policloreto de vinil - PVC, algo inovador para época.

No final dos anos 70, depois de pesquisar o mercado mundial, o **Grupo Dermiwil** lança a lancheira injetada, que era uma tendência. Em paralelo, inicia algumas parcerias no universo do licenciamento, tendo como primeiros parceiros: Ursinhos Carinhosos - Character e DC Super Friends - WarnerBros.



Em decorrência do vertiginoso crescimento, não levou muito tempo para tornar-se líder de mercado neste segmento, alcançando a marca de quase 1.000.000 (um milhão) de lancheiras produzidas e comercializadas ao ano.

Por questões estratégicas e de reposicionamento no mercado, no início dos anos de 1990, o **Grupo Dermiwil** substituiu a marca **Marwil** pela marca **Babygo**, aumentando, assim, o mix de produtos confeccionados e comercializados.

Já, no final dos anos 90, com a força e solidez do **Grupo Dermiwil** no segmento escolar, inicia-se a fabricação de lancheiras costuradas, com a marca Barbie da Mattel.

Diante da trajetória vitoriosa e de sucesso, o **Grupo Dermiwil** viu a necessidade de, mais uma vez, ampliar suas instalações, de modo que em 1998, mudam-se para a sede atual, localizada na Rua Paulo Andrighetti, nº 290, Alto do Pari, São Paulo/SP.

Não demorou muito tempo para que ocorresse o incremento no mix de produtos e início da produção de mochilas, o que veio acompanhado de um enorme sucesso, como era de se esperar.

Com o crescimento no segmento de mochilas, houve a necessidade de uma nova ampliação nas instalações e, com isso, o Grupo adquiriu um terreno em Curitiba/PR, onde construiu um prédio de 7.000 m² (sete mil metros quadrados), chegando a contar com mais de 300 (trezentos) colaboradores na produção.

Em seguida, promoveu aumento na oferta de produtos importados e adquiriu mais um galpão em Curitiba/PR, conjugado ao prédio recém-construído, ampliando as instalações para mais de 10.000 m² (dez mil metros quadrado) no Estado do Paraná.

O histórico de sucesso do **Grupo Dermiwil**, fez com que ao longo dos anos seus ativos se multiplicassem, bem como suas marcas se consolidassem nos mercados, quais sejam: DMW, Dermiwil, Container e BabyGo, sendo que todos os produtos comercializados são oficiais, desenvolvidos através de parcerias com as maiores empresas de entretenimento no mundo.

Atualmente, o **Grupo Dermiwil** possui aproximadamente 115 (cento e quinze) colaboradores, diretos e mais de 430 (quatrocentos e trinta) indiretos.

Com efeito, são mais de 55 (cinquenta e cinco) anos de muito trabalho que resultaram em um empreendimento sólido e, o mais importante, feito com muita dedicação!

O **Grupo Dermiwil** tem como visão ser reconhecido entre as maiores empresas na sua área de atuação e, finalmente, como valores o notório reconhecimento; integridade ética e caráter e fazer tudo com responsabilidade e assertividade na comunicação.

Atualmente o **Grupo Dermiwil** possuem inúmeros clientes cadastrados em seu banco de dados, tendo como destaque o Pão de Açúcar, Lojas Americanas, Assai, Atacadão, Grupo Big, Havan, Grupo Benchimol, Kalunga, Martins, Arcom, entre outros.

Assim, não há como se negar a posição de destaque que o **Grupo Dermiwil** no mercado, o que demonstra a sólida posição alcançada desde a sua constituição.

Anote-se por oportuno, que o **Grupo Dermiwil** se preocupa com questões globais, envolvendo a sociedade e seus empregados, os quais são agraciados com os benefícios legais, visando o bem social e comum daqueles que, junto à empresa, contribuem para o desenvolvimento do país.

Ademais, importante consignar que o **Grupo Dermiwil** recolhem diversos impostos, tais como: Instituto Nacional de Seguro Social - INSS, Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSSL, Imposto sobre Serviços - ISS e Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana IPTU, além dos Encargos Sociais e da Contribuição Previdenciária.



Atenta às principais tendências mundiais em relação as atualidades e tecnologia no seguimento, o **Grupo Dermiwil** sempre buscam antecipar aos seus clientes essas inovações, na busca da melhor solução.

Nesse contexto, o **Grupo Dermiwil** sempre procurou desenvolver e diversificar sua atuação no mercado onde exerce suas atividades, alcançando, destarte, uma posição de destaque, além de uma posição social e econômica muito importante para o bem comum.

Concorrência dos Produtos Chineses: como é cediço, o mercado brasileiro há tempos foi invadido por importadores chineses, os quais utilizam preços predatórios e comercializam, em sua grande maioria, produtos piratas e proveniente de contrabando.

Em decorrência disso, o **Grupo Dermiwil** viu-se obrigado a iniciar uma forte redução no custo e preço de venda dos produtos, para tentar manter sua participação no mercado.

Tal conduta mercadológica contribuiu para queda vertiginosa das receitas do **Grupo Dermiwil**, visto que estas sempre trabalharam de forma oficial com o licenciamento oficial de produtos, mediante desembolso Royalties além do pagamento de tributos.

Ano a ano, os preços diminuem e, infelizmente, o mercado (consumidor final), passa a preferir produtos com preços mais em conta, piratas ou não, fazendo com que as margens do **Grupo Dermiwil** sejam severamente impactadas.

A propósito, em matéria veiculada em 17 de janeiro de 2019, a Band News FM alerta para os cuidados com a pirataria em produtos escolares que os consumidores devem ter, principalmente mochilas com personagens, as quais inclusive, são produzidas e comercializadas pelo **Grupo Dermiwil**



Logo, tem-se que uma das razões que levaram o **Grupo Dermiwil** à situação de crise econômica, deve-se ao fato da concorrência predatória e desleal, com produtos chineses pirateados e de origem ilícita em sua grande maioria.

3.1. Problemas com Parceiro Logístico: outrossim, no ano de 2019, mesmo tendo que conviver com as questões envolvendo a concorrência predatória acima mencionada, havia uma expectativa de estabilidade nos números.

Contudo, o **Grupo Dermiwil** foi surpreendido por uma péssima atuação de um parceiro logístico (**Grupo Stile Comercial**), que trouxe uma série de transtornos no que diz respeito aos prazos de entrega dos produtos comercializados.

Por conta da má prestação dos serviços logísticos, houve por consequência um sério comprometimento do negócio, que acabou por desencadear uma série de cancelamentos de pedidos, bem como devoluções por parte dos clientes do **Grupo Dermiwil**, além da falta de reposições, culminando em uma grave queda no faturamento.

Com a queda de faturamento, houve um desencaixe no fluxo de caixa, de modo a contribuir para a situação financeira adversa pela qual as o **Grupo Dermiwil** atravessa.

Derradeiramente, importante frisar que o **Grupo Dermiwil** **AJUIZOU** ação em face do Grupo **Stile Comercial**, por conta dos transtornos causados, cujo processo n.º 0006018-34.2021.808.0024, que se encontra em tramite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Vitória – ES.

3.2. Conflito Societário – Impossibilidade de Renovação de Linhas de Crédito e Aditamento de Contratos Bancários: sem embargo ao exposto, outro fator que contribuiu diretamente para crise econômica do **Grupo Dermiwil**, deu-se ao fato de os sócios das empresas protagonizarem uma disputa societária.

Isso porque, no ano de 2018, as empresas do **Grupo Dermiwil**, contava com o seguinte quadro societário:

Quadro 02: Composição acionária da Dermiwil Indústria Plástica Ltda. em 14. novembro.2018

| Composição Acionária da Dermiwil – Indústria Plástica Ltda. | | | |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------|---------------------|
| CPF | Acionista | Cotas | Capital |
| 163.846.268-29 | Branca de Carvalho Esteves Ruiz | 81.360 | 81.360,00 |
| 129.169.878-78 | Alexandre Esteves Ruiz | 279.660 | 279.660,00 |
| 173.277.388-27 | Daniela Esteves Ruiz Martins | 279.660 | 279.660,00 |
| 090.453.548-70 | Dercio Esteves Ruiz Filho | 279.660 | 279.660,00 |
| 118.366.918-66 | Rogério Esteves Ruiz | 279.660 | 279.660,00 |
| Total do Capita Social | | | 1.200.000,00 |

Quadro 04: Composição acionária DMW Importação e Comércio de Malas Ltda. em 14. novembro.2018

| Composição Acionária - DMW Importação e Comércio de Malas Ltda. | | | |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------|-------------------|
| CPF | Acionista | Cotas | Capital |
| 129.169.878-78 | Alexandre Esteves Ruiz | 125.000 | 125.000,00 |
| 173.277.388-27 | Daniela Esteves Ruiz Martins | 125.000 | 125.000,00 |
| 090.453.548-70 | Dercio Esteves Ruiz Filho | 125.000 | 125.000,00 |
| 118.366.918-66 | Rogério Esteves Ruiz | 125.000 | 125.000,00 |
| Total do Capita Social | | | 500.000,00 |

Primeiramente, impende esclarecer que os administradores do **Grupo Dermiwil**, são irmãos.

A partir de meados de dezembro de 2018 os sócios e administradores Dércio, Daniela e Rogério, identificaram que o sócio e administrador Alexandre Esteves Ruiz, na condição de administrador e na parte que lhe cabia na administração da sociedade, praticado atos dolosos em benefício próprio e em desacordo com o quanto estabelecido no contrato social e nas boas práticas de gestão e governança corporativa.

Cientes dessa circunstância, decidiram manter Alexandre como sócio, contudo, deliberaram por sua saída da condição de administrador do **Grupo Dermiwil**.

Ato contínuo, os quotistas tentaram uma composição para a aquisição da participação do quotista Alexandre, contudo, não houve acordo quanto ao preço e, sem ser atendido em seu pleito de receber dinheiro para sair da Sociedade e em plena pandemia, o referido quotista Alexandre passou a exigir o atendimento de seu pleito financeiro como moeda de troca para participar da assinatura dos aditamentos necessários para que o **Grupo Dermiwil** repactuasse seu endividamento e tivesse fôlego para atravessar a crise decorrente da pandemia.

Importante frisar que esses aditamentos não agravariam as taxas de juros ou comprimiriam os prazos de pagamento, muito pelo contrário, melhorariam a condição do endividamento do **Grupo Dermiwil**, através de raras concessões, que os bancos só fizeram por conta da excepcional situação de pandemia.

A assinatura do quotista Alexandre era exigida pelo jurídico dos bancos citados porque além de avalista ele também era coproprietário junto com os demais irmãos dos imóveis da família dados em garantia.



Com a recusa do quotista Alexandre em assinar os instrumentos no prazo estipulado e a insuficiência no caixa para fazer frente às parcelas do financiamento, sem prejuízo das demais obrigações ordinárias e fiscais, o resultado seria o vencimento antecipado de todo o endividamento bancário, dado que tal cláusula é típica nos contratos bancários.

Tais fatores contribuíram decisivamente para a derrotada financeira pela qual o **GRUPO DERMIWIL** atravessa atualmente, de modo que, por este e outros motivos, não restou alternativa senão a retirada (hostil) do quotista Alexandre do quadro societário, bem como o ajuizamento deste procedimento recuperatório com o propósito de atingir o soerguimento das empresas.

3.3. Fechamento de Escolas - Covid 19: O maior impacto das atividades do **Grupo Dermiwil**, foi motivado pela Pandemia da Covid-19, haja visto que o fechamento das atividades escolares, contribuiu fortemente para diminuição das vendas.

Isso porque, com a instalação da Pandemia, diversas medidas restritivas para o combate ao vírus foram adotadas por todo país, sendo que uma das principais e que perdura até hoje foi a suspensão presencial das aulas em Escolas Públicas e Privadas.

Por óbvio, a ausência de aula presencial, fez com que os produtos fabricados e comercializados pelo **Grupo Dermiwil** tivessem considerável diminuição na procura, reduzindo as vendas.

No período de Pandemia, devido ao isolamento social aliado ao fechamento das escolas com aulas virtuais, as vendas de produtos escolares, entre eles mochilas tiveram vertiginosa queda, comprometendo de vez o fluxo de caixa do **Grupo Dermiwil**, de modo que as obrigações de curto prazo se tornaram praticamente impossíveis de serem cumpridas.

É bem verdade que tais episódios afetaram praticamente todos os setores da economia, ao passo que as empresas passaram a enfrentar severas dificuldades em honrar e obter financiamentos em prazos e custos razoáveis e compatíveis com seu ciclo produtivo e margens.

Contudo, especificamente, o setor do **Grupo Dermiwil** foi bastante abalado por conta de fechamento de escolas e de outros segmentos da economia considerados não essenciais.

Desse modo, com o alto índice de desemprego, recessão da economia, perda do poder de compra da população e conseqüente redução do consumo, aliado ao fechamento de escolas, são fatores que culminaram em um severo retrocesso em vendas de produtos, que contribuíram negativamente nos resultados do **Grupo Dermiwil**.

Neste contexto, as instituições financeiras passaram a oferecer cada vez menos crédito e a juros mais elevados, fazendo com que as margens do **Grupo Dermiwil** ficassem espremidas, de um lado pela queda de vendas e conseqüentemente redução de seu faturamento e, de outro, pelos custos financeiros elevados.

Por tais razões, do **Grupo Dermiwil** amargaram seguidas quedas em seu faturamento, de modo a tornar praticamente insustentável o cumprimento de suas obrigações de curto prazo juntos a seus fornecedores e credores financeiros.

Em razão do alto custo financeiro, da queda nas vendas e a conseqüente redução no faturamento e nas margens de lucro, as operações do **Grupo Dermiwil** foram se deteriorando, com o aumento do endividamento, inclusive junto aos seus fornecedores.



A soma de todos esses fatores trouxe consequências nefastas ao caixa e às finanças do **Grupo Dermiwil**, de modo que o seu endividamento (e consequentemente o custo de carregamento da dívida financeira) aumentou drasticamente, não lhe restando alternativa, senão se socorrer de uma recuperação judicial, visando o reescalonamento de seu passivo para que a empresa tenha chance de sobrevivência e retomada de sua posição de destaque no mercado.

A situação adversa que o **Grupo Dermiwil** enfrentam nesta contingência, porém, é de caráter meramente episódico, e a recuperação judicial propiciará o saneamento rápido e garantido de seu quadro crítico.

Tradição, vontade e experiência de seu corpo diretivo, somadas às características altamente dinâmicas de sua atividade, garantem a recuperação.

O **Grupo Dermiwil** entende possuir todas as condições para superar esse período adverso. Trata-se de empresa com tradição, com marca forte, bons clientes e parceiros. Possui ativos valiosos, equipes dedicadas e *know-how* invejável. E espera contar com o apoio do Estado e de seus principais credores para que se recupere e permaneça gerando empregos, pagando impostos e fazendo circular riquezas para o bem do País.

Nesse cenário, é fundamental que o **Grupo Dermiwil** conte com a possibilidade de readequar o fluxo de pagamento de seu passivo mediante a concessão de uma Recuperação Judicial, com o fito de ajustar os desembolsos necessários com o seu faturamento, observando-se o equilíbrio financeiro exigido para completa quitação de todos os seus débitos, especialmente, àqueles de curto prazo.

Portanto, a transitoriedade do abalo financeiro do **Grupo Dermiwil** também pode ser verificada quando observada sua situação econômica, pois seu patrimônio e sua capacidade produtiva são inspiradores de total e absoluto respeito, sendo certo que essa situação temerosa é passageira e será superada.



Todavia, tal realidade foi recentemente alterada, sendo certo que a sociedade empresária encontra-se em crise financeira que reputa ser passageira, razão pela qual optou-se por ajuizar a presente Recuperação Judicial com o propósito de superar a situação adversa que vêm enfrentando e, por conseguinte, 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, consoante dispõe o art. 47 da Lei 11.101/05.

Assim sendo, percebe-se de forma clara que do **Grupo Dermiwil** não se utiliza desta Recuperação Judicial como subterfúgio para esconder seus problemas. Ao contrário, pretendem enfrentá-los de forma racional e em conjunto com seus credores, o que fazem com que a proteção dada pela Recuperação Judicial seja essencial para alcançar de maneira rápida tal objetivo, conforme se demonstrará a seguir.

4. Produtos do Grupo Dermiwil – Abaixo, fotos dos produtos produzidos pelo Grupo Dermiwil.

Foto: Produtos do Grupo Dermiwil



[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO ZAMPIER NICOLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/11/2021 às 11:36, sob o número WJMJ21418002860. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1072687-17.2021.8.26.0100 e código BDBFD12.



5. Crise Econômica e suas Causas

Não há novidade que o Brasil enfrenta reduzido crescimento econômico desde 2014, com retração da economia que atingiu todos os setores do País, tangenciado com a recessão.

Nos últimos anos o Brasil passa por uma forte retração econômica, o cenário atual tem freado os consumidores e restrito os investimentos das empresas, causando impacto em vários setores, principalmente o varejo e os bens de consumo.

A longo prazo há fundamentos promissores e de grande potencial para os investidores, os quais irão ampliar o mercado interno e impulsionará a população a um consumo maior, com base em rede varejista com cobertura geograficamente nacional.

O panorama atual do Brasil é muito desafiador, o Produto Interno Bruto – PIB recua em ritmo acelerado, a valorização cambial e o desemprego em alta, estão contribuindo para que as vendas de varejo cresçam gradualmente.

Em que pese a forte presença de mercado do **Grupo Dermiwil**, fruto da atuação destacada e sempre primando pela melhor qualidade, por razões econômicas já descritas acima e as imprevisíveis, o volume de receitas foi reduzido, de forma que se encontraram impossibilitadas de satisfazer todos os seus compromissos.

O volume de vendas realizadas apresentou forte queda, e o custo tributário mostrou-se demasiadamente elevado, ao mesmo tempo, levaram todos os setores às mesmas consequências. Resumindo, houve uma drástica redução de receitas nas empresas, obrigando a buscar financiamentos bancários, alongamento e renegociação com os fornecedores.

O **Grupo Dermiwil** usou todas as alternativas negociais para solucionar suas pendências, infelizmente, alguns credores optaram por não apoiar neste momento difícil, ameaçando suas operações com protestos, medidas judiciais e dificultando a rolagem do endividamento.

Dentre as várias medidas saneadoras já efetivadas e em curso encontram-se a reorganização do seu quadro funcional e cortes de despesas.

Em função de todas as dificuldades, o **Grupo Dermiwil** ainda guarda importante posição em seu mercado, e sua reputação é a mais ilibada possível.

A tradição, vontade e experiência de seus diretores e acionistas, somadas às características altamente dinâmicas de suas atividades, garantem a recuperação, permitindo encarar o futuro com otimismo.

O **Grupo Dermiwil** já está implementando ações para superar o período adverso, pois possui clientes fiéis e parceiros comerciais de primeira linha, para que retome ao nível de performance eficiente. Preservar os atuais colaboradores de forma direta e um número significativo indiretamente, bem contratar mais colaboradores, aumentando a contribuição social na região em que atua.

6. Reestruturação operacional

A **Corporate Consulting**, empresa de consultoria contratada para reformulação da estrutura econômica e financeira, analisou o ambiente externo e interno do **Grupo Dermiwil**, visando identificar as oportunidades e ameaças para a organização, bem como as medidas que seriam necessárias para melhorar o desempenho operacional e visualizar um lucro operacional sustentável, essa análise está assim detalhada:

6.1. Medidas de recuperação antes da RJ: na análise dos processos de informações e estruturação, os quais já estão em fase de desenvolvimento, e foram implantados:

- ✓ Mudança dos processos de controles gerenciais para mapeamento e controle das margens.
- ✓ Adequação e treinamento constante dos colaboradores;
- ✓ Redução de custos em todas as áreas da organização, com foco nas despesas administrativas, comerciais e operacionais;
- ✓ Implantação do fluxo de caixa diário realizado x projetado direto;
- ✓ Abertura de novas linhas de crédito para capital de giro;
- ✓ Alongamento de passivo junto a bancos e fornecedores no período anterior a RJ;
- ✓ Redução de custos fixos;
- ✓ Gestão de estoques com foco em giro de produtos e conversão de rentabilidade;

- ✓ Implantação de ações de inteligência de mercado com ênfase nas análises de mercado, rentabilidade, canais de marketing, ações comerciais efetivas e estruturadas;
- ✓ Reestabelecimento da margem bruta;
- ✓ Redução das despesas com juros pagos a bancos e fornecedores.

6.2. Medidas de recuperação após RJ: meios para readequar suas atividades e efetuar todas as medidas necessárias para equalização de suas entradas e saídas de caixa, o **Grupo Dermiwil** vem alterando diversos quesitos vitais em suas atividades.

- ✓ Planejamento Estratégico de médio e longo prazo para garantir a perenidade dos pagamentos alocados no presente Plano de Recuperação Judicial;
- ✓ Contínua revisão de custos e despesas;
- ✓ Contínua adequação do quadro funcional com relação ao dinamismo e as necessidades do negócio;
- ✓ Contínua otimização das rotinas administrativas com implantação de novas práticas e processos;
- ✓ *Road Show*, com fornecedores para garantir o fortalecimento das relações fornecedores;
- ✓ *Road Show*, com as instituições financeiras para garantir o fortalecimento das relações com os bancos e Fundos de Investimentos - FIDC;



- ✓ Transparência na evolução para o resgate e valorização da credibilidade com os credores;
- ✓ Foco na captação de novos recursos;
- ✓ Controle de nível de estoque e compras analisando as tendências do mercado, giro, margens, bem como a sazonalidade.
- ✓ Implantação dos planos de ação em todos os processos, acompanhamento da execução e agilidade nas correções necessárias.

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

6.4. Financiamento das operações: as operações de crédito compatíveis com as necessidades de financiamento das atividades do **Grupo Dermiwil** serão elegíveis e destinadas exclusivamente à aquisição de produtos e/ou mercadorias e de prestação de serviços.

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



7. Composição do passivo

Antes de apresentar o presente Plano de Recuperação, a do **Grupo Dermiwil** empenhou-se em realizar uma profunda e detalhada análise interna, incluindo aspectos ligados à gestão e a estrutura funcional.

O resultado desse trabalho proporcionou a revitalização do **Grupo Dermiwil**, de forma a prepará-lo para a nova fase que se inicia.

Conjugando os interesses dos sócios e das organizações que se propuseram a investir na sua recuperação, foi possível estabelecer as premissas básicas para mantê-la em funcionamento, assim como realizar ações que possibilitarão a sua viabilidade econômico-financeira.

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

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

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



- ✓ **Créditos trabalhistas em geral:** os existentes até a data do pedido de recuperação judicial serão pagos no prazo de 12 (doze) meses, conforme **artigo 54 da LREF**, contados da Data da Homologação. No caso de créditos habilitados após a Data da Homologação, ou para o caso daqueles que venham a sofrer impugnação de crédito, os pagamentos ocorrerão no mesmo prazo acima, tendo como início da contagem do prazo a data do trânsito em julgado da respectiva habilitação/impugnação de crédito.
- ✓ **Créditos trabalhistas de natureza salarial:** os constituídos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, deverão ser pagos em um prazo inferior a 30 (trinta) dias, também contados da Data da Homologação.
- ✓ **Créditos trabalhistas objeto de acordos:** os créditos trabalhistas constituídos até a data do pedido de recuperação judicial que forem objeto de acordo antes da Assembleia Geral de Credores – AGC, e após a homologação do Plano de Recuperação Judicial, serão pagos nos termos das negociações firmadas com os Sindicatos da Categoria ou advogados dos credores, desde que essas negociações representem condições mais benéficas às Recuperandas, tais como: concessão de maiores prazos ou deságios.
- ✓ **Créditos Especiais:** para esse fim foram considerados somente os impostos ou contribuições, sejam elas, municipais, estaduais ou federais.
- ✓ **Créditos não sujeitos a Recuperação Judicial**
 - **Impostos:** os tributos devidos na esfera Federal, Estadual ou Municipal estão sendo quitados de acordo com os parcelamentos realizados;
 - **Alienação fiduciária:** Linhas de financiamento intermediada por Bancos e com e com garantia de alienação fiduciária, estão sendo regularizados e



honrados nas condições pactuadas entre do **Grupo Dermiwil** e os credores.

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

7.1. Carência: o período de carência, aplicável às Classes III e IV, será de 1(um) ano e tem por finalidade 3 (três) questões de suma importância para a recuperação efetiva de ganho do **Grupo Dermiwil**, as quais são:

- ✓ Reestruturação do capital de giro;
- ✓ Equacionamento de credores extraconcursais;
- ✓ Pagamento dos créditos trabalhistas e das Micros e Pequenas Empresas;

8. Projeções econômicas e financeiras

8.1. Principais informações e indicadores financeiros: os resultados e fluxos de caixa foram projetados para os próximos 15 (quinze) anos a partir do primeiro ano após a homologação e publicação da concessão da Recuperação Judicial. Essas projeções estão alinhadas com o histórico e expectativas da administração do **Grupo Dermiwil**, contextualizadas de acordo com o cenário das atividades de mercado e do processo de recuperação judicial e demonstrado conforme projeções detalhadas abaixo:

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

- ✓ **Impostos e deduções de venda:** compostas de acordo com a participação das vendas no mercado interno e externo;
- ✓ **Custos das mercadorias vendidas:** representa toda a reorganização comercial que está sendo implantadas atualmente;
- ✓ **Custos administrativos e comerciais:** está adaptado ao atual faturamento do **Grupo Dermiwil** e com pequenas variações durante o seu crescimento;
- ✓ **Despesas financeiras e da Recuperação Judicial:** para a reorganização das atividades do **Grupo Dermiwil** foram alocadas as despesas originárias de captação de recursos junto a instituições financeiras, tais como desconto de duplicatas e de fomento, além da correção do passivo sujeito à recuperação judicial e as despesas oriundas desta;
- ✓ **Fluxo de caixa:** embasado nos Demonstrativos de Resultados do Exercício – DRE do **Grupo Dermiwil**, compactuado com o resultado, capital de giro, dias de estoque, entre outros;
- ✓ **Financiamentos:** do **Grupo Dermiwil** fará à captação de novos recursos, que serão empregados, para capital de giro, modernização e ampliação de seu varejo;
- ✓ **Sobra de caixa:** projetado anualmente e destinado à recomposição do capital de giro;

Nota⁰¹: Resultados e fluxo de caixa estão descritos no anexo.



8.2. Premissas econômicas e financeiras: a administração do **Grupo Dermiwil** para a viabilidade do Plano de Recuperação Judicial com base no Demonstrativo de Resultados – DRE e no Fluxo de Caixa anualizado projetados, demonstra a viabilidade de como será efetuada a proposta de pagamento dos credores.

As premissas utilizadas permitirão a identificação de todos os processos e ações corretivas a serem implantadas, tornando a gestão da Recuperação Judicial, com maior facilidade de acompanhamento. As premissas econômicas e financeiras utilizadas na simulação das projeções são as seguintes:

- ✓ Projeção realista das metas relativas à área comercial, aos custos operacionais e administrativos, é o que irá determinar a capacidade de recuperação da organização;
- ✓ As medidas previstas neste Plano de Recuperação Judicial, que estão em fase de desenvolvimento e implantação, dependerão dos fatores externos, tais como a política cambial e monetária, alterações da carga tributária, entre outras, as quais são imprevisíveis.

8.3. Metodologia utilizada: para a formação do fluxo de caixa econômico-financeiro foram utilizadas as seguintes premissas, compatíveis com os padrões da atividade varejista, dando continuidade à geração de riqueza do **Grupo Dermiwil**, tendo como consequência o cumprimento total do Plano de Recuperação Judicial apresentado.

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



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

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

O fluxo de caixa do **Grupo Dermiwil** está composto pela geração de caixa das atividades operacionais, de investimentos, de venda de imobilizado e de financiamentos.

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

9. Passivo total do Grupo Dermiwil

Na data do requerimento de sua recuperação judicial (12. julho.21), o passivo do **Grupo Dermiwil** totaliza R\$ 55.022.171,59 (cinquenta e cinco milhões, vinte e dois mil, cento setenta e um reais e cinquenta e nove centavos), distribuídos em créditos trabalhistas, quirografários, pequenas e microempresas, assim distribuídos:



Quadro 07: Composição do endividamento da Dermiwil - Indústrias Plásticas Ltda.

| Dermiwil - Indústrias Plásticas Ltda. | |
|----------------------------------------------|----------------------|
| Classe | Valor |
| Classe I - Trabalhistas | 542.832,06 |
| Classe II - Garantia Real | 4.106.837,79 |
| Classe III - Quirografários | 44.967.186,34 |
| Classe IV - Micro e Pequenas Empresas | 654.471,09 |
| Total da Lista de Credores | 50.271.327,28 |

Quadro 08: Composição do endividamento da DMW Importação e Comércio de Malas Ltda.

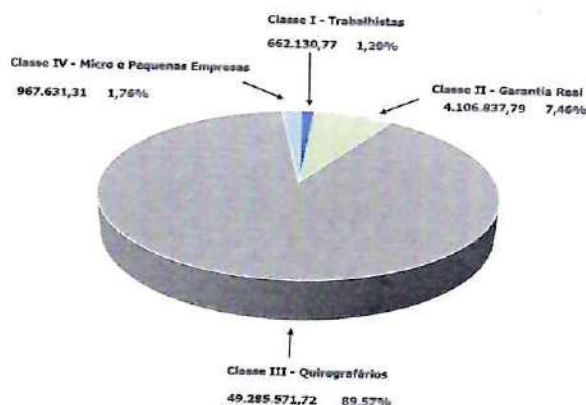
| DMW Importação e Comércio de Malas Ltda. | |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| Classe | Valor |
| Classe I - Trabalhistas | 119.298,71 |
| Classe II - Garantia Real | Não Há |
| Classe III - Quirografários | 4.318.385,38 |
| Classe IV - Micro e Pequenas Empresas | 313.160,22 |
| Total da Lista de Credores | 4.750.844,31 |



Quadro 09: Composição total do endividamento total do Grupo Dermiwil

| Total do Grupo Dermiwil | |
|----------------------------------------------|----------------------|
| Classe | Valor |
| Classe I - Trabalhistas | 662.130,77 |
| Classe II - Garantia Real | 4.106.837,79 |
| Classe III - Quirografários | 49.285.571,72 |
| Classe IV - Micro e Pequenas Empresas | 967.631,31 |
| Total da Lista de Credores | 55.022.171,59 |

Gráfico 01: Composição do endividamento do Grupo Dermiwil em percentual



9.1. Premissas e procedimentos para pagamentos dos credores: os créditos ainda não reconhecidos até o momento da impetração do pedido de recuperação, cujos fatos geradores são anteriores a este, deverão ser liquidados considerando os índices de atualização do Plano de Recuperação, estes contados a partir da Data da Homologação, descontando-se ainda os valores eventualmente adimplidos.



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

Todos os pagamentos, por conveniência dos credores e do **Grupo Dermiwil**, poderão ser realizados em dinheiro ou por cheque, em moeda corrente nacional, mediante emissão de recibo, ou por depósito bancário.

Os credores deverão informar ao **Grupo Dermiwil** os dados completos e a conta bancária, com domicílio no Brasil, de titularidade do credor, pelo e-mail **rj@dermiwil.com.br** e/ou carta dirigida ao endereço Rua Paulo Andrighetti, nº 290, Alto do Pari - São Paulo - SP - CEP 03022-000, aos cuidados da **Diretoria**, para pagamento em até 30 (trinta) dias antes do vencimento de cada parcela e/ou obrigações do Plano de Recuperação.

Caso os dados sejam informados posteriormente, o vencimento se prorrogará para 30 (trinta) dias após a data da ciência da informação pela do **Grupo Dermiwil** e os respectivos pagamentos se darão sem a incidência de juros, correção monetária ou multas, nesse período. Após o encerramento da recuperação, permanece a obrigação do **Grupo Dermiwil** em realizar o pagamento das parcelas não adimplidas pela falta de informação dos credores, sempre após 30 (trinta) dias da ciência da informação dos referidos dados.

Os créditos líquidos de todas as classes serão corrigidos monetariamente, conforme detalhado em cada classe, que incidirão desde a Data de Homologação.



O **Grupo Dermiwil** ressalta que em hipótese nenhuma realizará depósito judicial para cumprimento das obrigações atinentes a esse Plano de Recuperação, sendo de inteira obrigação dos credores apresentar os dados bancários, conforme acima expostos, não podendo ser os dados bancários de titularidade de terceiros ou procuradores, a menos que seja obtida autorização judicial específica neste sentido.

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

9.2. Pagamento de credores trabalhistas: os credores da Classe I – Trabalhistas serão pagos no prazo máximo de até 12 (doze) meses, contados a partir da Data da Homologação, ou do trânsito em julgado da sentença de habilitação/impugnação do respectivo crédito, com a incidência de correção de juros de 1% (um por cento) a.a. e/ou 0,083% a.m., ambos contados a partir da Data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial.

Serão pagos os créditos constantes na relação de credores ou no quadro geral de credores e que sobre os quais não haja pendência de julgamento de ações trabalhistas, habilitações, divergências, ações de impugnações e ações trabalhistas em trâmite, em liquidação, relativas aos créditos com fatos geradores anteriores ao pedido de recuperação Judicial.

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

9.3. Pagamento ao credor com garantia real: não haverá deságio relativamente ao crédito relacionado nessa classe e, tem entre si, justo e acertado o Contrato de Cédula de Crédito Bancário nº. 333.302.913 com garantia de Hipoteca Cedular de 2º. Grau, firmando em as partes em 02. setembro.2020, o qual consta o imóvel cuja Matrícula é nº. 63.642 registrado no 7º. Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo- SP, localizado a Rua Romeu Bertelli, 85 – Catumbi – São Paulo - SP.

Grupo Dermiwil oferecerá o bem, acima descrito, avaliado em R\$ (3.920.000,00 (três milhões, novecentos e vinte mil reais) o que corresponde quase a totalidade do crédito que possui com o credor, o qual dará quitação de sua dívida com o **Grupo Dermiwil**.

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

O pagamento ocorrerá em 15 (quinze) parcelas anuais, contados a partir do término do prazo de carência, em parcelas anuais, sendo a primeira delas com vencimento para o mês subsequente ao término do período de carência.

Para primeiro e segundo ano de pagamento serão realizados pagamentos com parcelas fixas nos termos do item 9.6. Para os demais anos, ao saldo (Pro-rata) será aplicado pelo período restante, haverá a correção de juros sobre o saldo devedor de 1,0% (um por cento) a.a. contados a partir do término do prazo de carência.



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

O pagamento ocorrerá 15 (quinze) parcelas anuais, sendo a primeira delas com vencimento para o mês subsequente ao término do período de carência. Para primeiro e segundo ano de pagamento serão realizados pagamentos com parcelas fixas nos termos do item 9.6. Para os demais anos, ao saldo (Pro-rata) será aplicado pelo período restante, haverá a correção de juros sobre o saldo devedor de 1,0% (um por cento) a.a.

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

- ✓ **1ª. Parcela:** no final do 12º (decimo segundo) mês, a contar da Data da Homologação, serão pagos a todos os credores uma parcela de até R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), salvo se o valor do crédito, aplicando-se o deságio, for inferior a este, oportunidade em que haverá a quitação do credor;
- ✓ **2ª. Parcela:** No final dos 24º (vigésimo quarto) mês, a contar da Data da Homologação, será paga parcela na mesma forma da cláusula anterior;
- ✓ **Demais parcelas:** os saldos de créditos de todos os credores, considerando os dois pagamentos acima descritos, serão pagos em parcelas fixas nos prazos e condições estabelecidas nesse plano de recuperação judicial nos itens 8.2,

8.3. e 8.4. que deverá ser informada diretamente do **Grupo Dermiwil** (devidamente comprovada) não podendo ser feitas em nome de terceiros ou procuradores, a menos que seja obtida autorização judicial específica neste sentido.

De forma a evitar pagamentos insignificantes aos credores, o que oneraria demasiadamente a do **Grupo Dermiwil** com taxas bancárias e dificultaria o acompanhamento dos pagamentos pelos credores, o valor da parcela anual, sempre se respeitando o fluxo de pagamentos previsto no plano e o valor inscrito na recuperação, com os devidos tratamentos de deságio, parcelamento e atualização, jamais será inferior ao equivalente a R\$4.000,00 (quatro mil reais), salvo se o valor remanescente para quitação do crédito nos termos do plano seja inferior a tal valor.

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

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



9.8. Credor Fornecedor Parceiro


- ✓ **Critérios de qualificação:** o fornecedor de produtos ou serviços que vender para o **Grupo Dermiwil** na condição de "Fornecedor Parceiro" terá o pagamento do seu crédito acelerado com um percentual do valor total do novo fornecimento. Além disso, o Fornecedor Parceiro receberá o seu crédito com deságio de 60% (sessenta por cento) de previsto para a respectiva classe, mantendo-se as demais condições de prazo, correção monetária e juros.

O volume de fornecimento deverá atender às necessidades do **Grupo Dermiwil** e o percentual do crédito na condição de "Fornecedor Parceiro" será proporcional aos percentuais abaixo informado.

O fornecedor deverá habilitar na categoria "Fornecedor Parceiro", em até 7 (sete) dias após a Data da Homologação, por meio de notificação formal ao **Grupo Dermiwil**. Contudo, para a concretização desta forma diferenciada de pagamento deverá haver consenso entre a devedora e o respectivo credor, podendo o **Grupo Dermiwil** recusá-la caso entenda que a oferta não lhe traga vantagem econômica.

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

- ✓ **Aceleração do Pagamento:** haverá a aceleração do pagamento do crédito sujeito à recuperação judicial, mediante a apuração mensal do volume e prazo do fornecimento, aplicando o percentual de 5% (cinco por cento) e com pagamento no mês subsequente, após a homologação do Plano de Recuperação Judicial.



9.9. Credor Parceiro Financeiro

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

O Credor Parceiro Financeiro deverá: deverá habilitar-se de categoria "Fornecedor Parceiro Financeiro", em até 7 (sete) dias após a Data da Homologação, por meio de notificação formal ao **Grupo Dermiwil**.

Ainda, é necessário que a linha de crédito seja concedida e efetivamente utilizada pelas Recuperandas, dentro do prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a Data da Homologação.

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

Nota⁰²: Tabela publicada pelo Banco Central do Brasil: "Pessoa Jurídica Capital de Giro com Prazo até 365 dias – Pós Fixada".

- ✓ Os Credores que cumprirem todos as exigências acima, receberão o seu crédito sem deságio, em 72 (setenta e duas) parcelas mensais, corrigidas acrescidas de juros sobre o saldo devedor de 1,0% (um por cento) a.a. O vencimento da primeira parcela dar-se-á em 30 (trinta) dias após efetivação da utilização do crédito pela Recuperanda.



- ✓ Caso o Credor "Parceiro Financeiro", por qualquer motivo, suspenda, interrompa ou não renove a oferta de crédito, os pagamentos nas condições aqui previstas serão igualmente interrompidos, voltando-se à condição original de recebimento, nos termos previstos para a respectiva classe do credor.

9.10. Credor Parceiro Licenciamento: devido as particularidades do negócio, se faz necessária a criação que assegurem a manutenção das atividades do **Grupo Dermiwil**, e do cumprimento e do êxito do Plano de Recuperação Judicial. Os credores que, durante a Recuperação Judicial, mantiverem e/ou incrementarem o contrato de utilização da marca, imagem ou propriedade intelectual registrada para a venda de um produto, serviço, eventos ou peça de comunicação promocional ou publicitária, as quais são essenciais as atividades do **Grupo Dermiwil**, desde que atendidas as condições estabelecidas neste Plano de Recuperação Judicial, poderão optar pelas formas de pagamento abaixo descritas:

- ✓ **Critérios de qualificação:** os credores que mantiverem e/ou incrementarem o licenciamento ao do **Grupo Dermiwil**, terá o pagamento do seu crédito acelerado com o percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor dos novos contratos, mediante a geração novos royalties, após a homologação do Plano de Recuperação Judicial.
- ✓ Assim, a cada nova transação comercial realizada entre a **Grupo Dermiwil** e o Fornecedor Parceiro, será acrescido ao seu pagamento, o percentual acima definido aplicado sobre o total do seu novo fornecimento.
- ✓ Além disso, o **Parceiro Licenciamento** receberá o seu crédito com o deságio reduzido para 65% (sessenta e cinco por cento), desde que as operações comerciais se realizem entre as partes, ao longo do período ou até finalizar o crédito com o respectivo deságio, mantendo-se as demais condições alocadas na cláusulas acima descritas.



- ✓ O Fornecedor Parceiro Licenciamento receberá seu crédito com carência de 1 (um) ano em 72 (setenta e duas) parcelas mensais, acrescidos de juros sobre o saldo devedor de 1,0% (um por cento) a.a., após a homologação do Plano de Recuperação Judicial.
- ✓ O fornecedor deverá habilitar-se na categoria "Fornecedor **Parceiro Licenciamento**, em até 07 (sete) dias após a Data da Homologação deste Plano de Recuperação Judicial, por meio de Termo de Adesão a ser celebrado em conjunto com a do **Grupo Dermiwil**;
- ✓ Contudo, para a concretização desta forma diferenciada de pagamento deverá haver consenso entre a devedora e o respectivo credor, podendo o **Grupo Dermiwil** recusá-la caso entenda que a oferta não traga vantagem econômica;
- ✓ Caso o Fornecedor **Parceiro Licenciamento** suspenda ou interrompa o contrato de licenciamento, os pagamentos nas condições aqui previstas serão igualmente interrompidos, voltando-se à condição original de recebimento, nos termos previstos para a respectiva classe do credor.

9.11. Constituição e Venda de Unidade Produtiva Isolada – UPI: com o objetivo de superar a crise, a Recuperanda poderá constituir Unidade Produtiva Isolada - UPI, nos termos do artigo 60 c/c 141 c/c 142 da LRF, a serem estruturadas da seguinte forma, as quais serão descritas nos respectivos editais de venda:



9.11.1. **UPI:** poderá ser composta pelas empresas que compõem o grupo econômico **Grupo Dermiwil** a seguir descritas;

- UPI formada pelas organizações constituídas a partir da venda do/s CNPJ/s da/s respectiva/s operação/ões.
- UPI constituída a partir das marcas "**Dermiwil, DMW, Babygo, entre outras**";

A UPI acima será precificada por Empresa habilitada para a devida avaliação ("valuation").

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

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

9.11.2. **Destinação dos Recursos Oriundos da Venda de Unidade Produtiva Isolada – UPI:** o produto da eventual venda da UPI ´ será utilizada da seguinte forma:

- ✓ 20% (vinte por cento) para o pagamento de créditos das Fazendas Públicas, vencidos ou vincendos, dando-se preferência na utilização para o pagamento de eventuais parcelamentos e/ou transações;



- ✓ 45% (quarenta e cinco por cento) para a aceleração do pagamento dos credores da Classe I – Trabalhista e Classe III – Quirografários e da Classe IV devidamente inscritos no Quadro-Geral de Credores, distribuídos proporcionalmente de acordo com o valor do crédito de cada credor;
- ✓ 15% (quinze por cento) para a aceleração do pagamento dos credores enquadrados como Credores Parceiros, Financiador e Licenciamento, distribuídos proporcionalmente de acordo com o valor do crédito de cada credor;
- ✓ 20% (vinte por cento) para o pagamento de créditos não sujeitos a Recuperação Judicial bem como recomposição do Capital de Giro da Recuperanda.

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

- ✓ **Valor da venda:** somente serão aceitas propostas com valor mínimo igual ou superior a 80% do valor da avaliação da Unidade Produtiva Isolada - UPI, cujo laudo de avaliação deverá ser apresentado juntamente ao edital de venda;
- ✓ **Condições de venda:** tendo em vista o interesse social e manutenção dos empregos, bem como pelo fato dos conhecimentos específicos detidos pelos empregados da Recuperanda, a alienação de Unidade Produtiva Isolada - UPI prevista no presente Plano de Recuperação ocorrerá mediante regras específicas que deverão ser assumidas expressamente pelos participantes e cumpridas pelos respectivos arrematantes, que deverão constar no Edital, a saber:

- ✓ A venda da UPI resta caracterizada como “evento de liquidez”, e não configura premissa do plano de recuperação. Em havendo potenciais interessados, a Recuperanda divulgará a avaliação e descrição dos ativos a serem vendidos e promoverá a publicação do respectivo edital de venda.
- ✓ Em não havendo interessados, a venda não será realizada, e o plano será cumprido em suas bases acima descritas;
- ✓ Se o processo de recuperação judicial já estiver encerrado no momento da venda, a Recuperanda dará início a procedimento incidental judicial para a sua realização. Se todavia o processo estiver em andamento, será apresentado de forma incidental à recuperação judicial;
- ✓ Ocorrendo a venda de UPI através da alienação dos CNPJ's, o arrematante deverá manter o quadro de colaboradores das empresas que estejam registrados e/ou contratados. Não podendo realizar demissões sem justa causa, sob pena do pagamento de multa de 30% (trinta por cento) do valor da arrematação, sem prejuízo da possibilidade do empregado demitido sem justa causa postular sua reintegração, se assim o desejar;
- ✓ Para a manutenção dos empregados ora prevista, haverá a sucessão dos contratos de trabalho celebrado entre a Recuperanda e os respectivos colaboradores, com a consequente sucessão e assunção pelo adquirente da UPI de todos os deveres e obrigações a eles inerentes, inclusive passivos ocultos, sem que haja o direito de regresso do adquirente perante a Recuperanda das obrigações eventualmente pagas, sejam decorrentes de fatos geradores anteriores ou posteriores à alienação;



- ✓ O adquirente se comprometerá a assumir e honrar os parcelamentos celebrados relativamente às FGTS dos colaboradores (se houver) da Unidade Produtiva Isolada - UPI arrematada;
- ✓ **Edital e requisitos de alienação:** a Recuperanda expedirá edital de convocação de interessados para participar do processo competitivo de alienação da UPI, contendo, além das condições previstas no item anterior, todas as informações necessárias para a realização do certame. O edital será publicado em jornal de ampla circulação regional ou nacional, e deverá indicar, obrigatoriamente:
 - Prazos e condições para apresentação das propostas e habilitação dos interessados;
 - Valor mínimo, respeitado as disposições do valor de venda constantes no edital;
 - Bens que compõem a Unidade Produtiva Isolada - UPI;
 - Data e local da realização do leilão;
 - Critérios de definição da proposta vencedora, respeitados os limites estabelecidos neste Aditivo;
 - Obrigação de pagamento à vista ou mediante entrada de, no mínimo, 50% do Valor de Venda da Unidade Produtiva Isolada – UPI e o saldo em até 6 (seis) meses da data do certame

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



- ✓ **Forma de pagamento:** terá preferência a proposta de maior valor e, em caso de empate, a que prever pagamento à vista, no prazo de 5 dias após a decisão que homologar a alienação judicial da Unidade Produtiva Isolada - UPI, ou, conforme o caso, a proposta que prever o menor prazo de pagamento.
- ✓ Não serão aceitas propostas de pagamento com valor de entrada inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação e prazo de pagamento indefinido.
- ✓ **Documentação:** As propostas deverão vir acompanhadas de cópia dos documentos de identificação dos proponentes (se pessoas físicas, cópia de Documento de Identidade Oficial que contenha o número de inscrição no CPF; e, se pessoa jurídica, cópia de Documento de Identidade Oficial do representante legal, demonstração dos necessários poderes e comprovante de inscrição e regularidade perante os órgãos de registro de empresas)
- ✓ **Desistência ou Desclassificação:** Em caso de desistência ou desclassificação do proponente, será convocado o 2º colocado para manifestar o interesse na aquisição do bem. Em todos os casos de desistência imotivada da proposta, após a homologação da venda, o desistente será responsável ao pagamento de indenização equivalente a 5% (cinco por cento) do valor de avaliação da UPI.

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

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

9.12. **Novação da dívida**

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

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

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

9.14. Aprovação do Plano de Recuperação Judicial: na hipótese de aprovação do Plano de Recuperação Judicial em Assembleia Geral de Credores – AGC, por qualquer hipótese este não for homologado judicialmente ou a decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial for anulada, fica convertida a Recuperação Judicial em Extrajudicial, observadas as exigências legais.

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



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

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

Vale ressaltar que o presente documento foi preparado consoante expectativas de mercado e desempenho futuro que o **Grupo Dermiwil** entende como factíveis, e poderão gerar os resultados esperados para suas atividades e o cumprimento do plano proposto. Igualmente conta com o apoio de assessores profissionais, especialmente contratados, para conduzir as negociações com a comunidade de credores, com o intuito de encontrar as condições definitivas que atendam os interesses das partes envolvidas.

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

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



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

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

10. Dos meios alternativos de recuperação do Grupo Dermiwil

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

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

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

- I. Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;***
- II. Cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente;***
- III. Alteração do controle societário;***
- (...)***
- IV. Aumento do capital social;***
- V. Trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados;***

- VI. Redução salarial, compensação de horários e redução de jornada, mediante acordo ou convenção coletiva;**
 - VII. Dação em pagamentos de bens próprios ou de terceiros ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiros;**
 - VIII. Constituição de sociedade de credores;**
 - IX. Venda parcial de bens;**
 - X. Equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial, aplicando-se inclusive aos contratos de crédito rural, sem prejuízo do disposto em legislação específica;**
 - XI. Usufruto da empresa;**
 - XII. Administração compartilhada;**
 - XIII. Emissão dos valores mobiliários;**
 - XIV. Constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor.**
- 10.1. Venda do imóvel e/ou equipamentos ociosos:** Conforme lhe faculta o artigo 66 da Lei n. 11.101/2005 c/c inciso XI do art. 50 da mesma Lei, o **Grupo Dermiwil** propõe a venda de bens móveis e imóveis que não geram receita, ou são obsoletos, ou extremamente onerosos para as empresas, contribuindo assim para a recomposição de caixa e liquidação do passivo juntos aos seus credores.

Com a aprovação deste Plano de Recuperação fica do **Grupo Dermiwil** autorizado pelos credores a vender e/ou alienar esses bens, os quais não representam impacto nas suas atividades.

A venda e/ou alienação poderá ocorrer pelos meios previstos nos artigos. 142 e 145 da Lei n. 11.101/2005, desde que respeitado o valor mínimo de 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação constante do Laudo integrante desse Plano de Recuperação Judicial, que poderá ser atualizado para a realização da venda, ou, em não existindo avaliação, por laudo especialmente levantado pelas

Recuperandas, cabendo as Recuperandas indicar, se for o caso, o tipo de leilão (presencial, *on line* ou *misto*),) assim como indicar o leiloeiro oficial experiente.

11. Considerações finais

- ✓ **Efeitos do Plano:** vinculação do Plano de Recuperação Judicial: as disposições do Plano de Recuperação Judicial vinculam o **Grupo Dermiwil**, seus Credores e seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da Data da Homologação.
- ✓ **Protestos:** a aprovação do Plano de Recuperação Judicial acarretará:
 - O cancelamento de todo e qualquer protesto de título emitido contra a Dermiwil e DMW, que tenha dado origem a qualquer Crédito sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial e;
 - A exclusão definitiva do registro do nome do **Grupo Dermiwil** nos órgãos de proteção ao crédito.
- ✓ **Ações Judiciais:** a aprovação do Plano de Recuperação Judicial acarretará a extinção de todas as execuções promovidas contra as Recuperandas e coobrigados (avalistas, fiadores, entre outros). Fica ajustado, como negócio jurídico processual, que em razão da extinção das execuções, as custas e despesas processuais já adimplidas ficarão a cargo da parte que as adimpliu, e quaisquer custas e despesas remanescentes ficarão sob responsabilidade do credor, salvo disposição consensual e escrita em contrário. Ainda, como negócio jurídico processual, resta ajustado que cada parte arcará com os honorários dos seus respectivos advogados, salvo disposição consensual e escrita em contrário.



11.1. Disposições Gerais

- ✓ **Novação:** todos os créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial são novados por este Plano de Recuperação Judicial. Por conta da referida novação, todas as obrigações, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com as condições deste Plano e seus respectivos anexos deixarão de ser aplicáveis, podendo os Credores somente cobrar do **Grupo Dermiwil** seus Créditos conforme estabelecido neste Plano de Recuperação Judicial.
- ✓ **Créditos Ilíquidos:** todos os créditos que sejam decorrentes de obrigações oriundas de relações jurídicas anteriores ao processamento da Recuperação Judicial, ainda que não vencidos ou que sejam objeto de disputa judicial ou procedimento arbitral, também serão novados por este Plano de Recuperação Judicial, estando integralmente sujeitos aos efeitos deste Plano e da recuperação judicial, nos termos do art. 49 da Lei de Falências e de Recuperação de Empresas - LFRE, de forma que, se aplicável, o saldo credor a ser liquidado estará sujeito aos prazos, termos e condições previstos no presente Plano de Recuperação Judicial.
- ✓ **Anuência dos Credores:** os Credores têm plena ciência de que os prazos, termos e condições de satisfação de seus créditos são alterados por este Plano de Recuperação Judicial. Os credores, no exercício de sua autonomia da vontade, declaram que concordam expressamente com as referidas alterações, nos termos previstos neste Plano de Recuperação Judicial.
- ✓ **Majorações nos Valores dos Créditos:** na hipótese de se verificar eventual majoração no valor de qualquer crédito decorrente de decisão judicial ou acordo entre as partes, o valor majorado do crédito será pago na forma prevista neste Plano de Recuperação Judicial. Neste caso, as regras de pagamento do valor majorado de tais créditos, notadamente quanto à incidência de juros, passarão



a ser aplicáveis apenas a partir do trânsito em julgado da decisão judicial ou da data da homologação de acordo.

- ✓ **Data do Pagamento.** na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação definidos no Plano de recuperação Judicial estar previsto para ser realizado ou satisfeita em um dia que não seja considerado um dia útil, o referido pagamento ou obrigação deverá ser realizado ou satisfeita, conforme o caso, no dia útil seguinte.
- ✓ **Quitação:** o integral pagamento realizado na forma estabelecida neste Plano de Recuperação Judicial acarretará a quitação plena, irrevogável e irretroatável, de todos os créditos de qualquer tipo e natureza contra o **Grupo Dermiwil**, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência da quitação, os credores terão quitado, liberado e/ou renunciado a todos e quaisquer créditos, e não mais poderão reclamá-los, contra a Dermiwil e DMW, avalistas, fiadores, devedores solidários e coobrigados em geral.
- ✓ **Credores Extraconcursais:** relacionados à Recuperação Judicial, os créditos devidos ao administrador judicial, seu perito e os devidos aos assessores jurídicos e financeiros do **Grupo Dermiwil** são, conforme definido pela Lei de Falências e recuperação de Empresas - LFRE, extraconcursais e não sujeitos à Recuperação Judicial, motivo pelo qual deverão ter prioridade em seus pagamentos.
- ✓ **Disposições do Plano:** na hipótese de qualquer termo, cláusula ou disposição deste Plano de Recuperação Judicial ser considerado inválido, nulo ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, todos os demais termos, cláusulas e disposições permanecerão válidos, eficazes e exigíveis, desde que não alterem a estrutura de pagamento dos créditos prevista neste Plano nem inviabilizem a capacidade de recuperação do **Grupo Dermiwil**.



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

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

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

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



11.2. Cessões e Sub-Rogações

- ✓ **Cessão de Créditos.** os credores poderão ceder seus créditos a outros credores e a terceiros, e a cessão produzirá efeitos com relação ao **Grupo Dermiwil** desde que devidamente notificada.
- ✓ **Sub-Rogações:** créditos relativos ao direito de regresso contra a Dermiwil e DMW, e que sejam decorrentes do pagamento, a qualquer tempo, por terceiros, de créditos e/ou obrigações de qualquer natureza existentes, na data do Pedido de Recuperação Judicial, contra o **Grupo Dermiwil**, serão pagos nos termos estabelecidos neste Plano de Recuperação Judicial para os referidos credores.

11.3. Lei e Foro

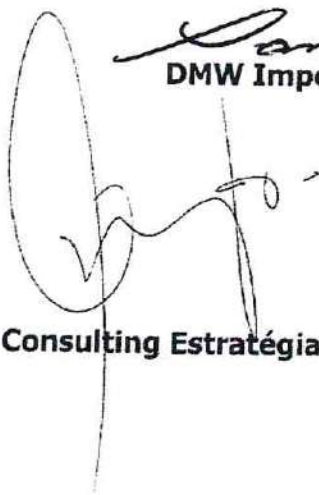
- ✓ **Lei Aplicável:** os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano Recuperação Judicial deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.
- ✓ **Eleição de Foro:** todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano Recuperação Judicial e aos créditos serão resolvidas:
 - Pelo Juízo da Recuperação, até o encerramento do processo de Recuperação Judicial; e
 - Pelo tramite na Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Foro Central Cível – 3ª. Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo.



São Paulo, 03 de novembro de 2021


Dermiwil Indústria Plástica Ltda.


DMW Importação e Comércio de Malas Ltda.


Corporate Consulting Estratégias Ltda

GRUPO DERMIWIL

| | DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO DRE PROJETADO | | | | DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO DRE PROJETADO | | | | |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| | Ano 01 | | Ano 02 | | Ano 01 | | Ano 02 | | |
| | DERMIWIL | D M W | TOTAL | DERMIWIL | D M W | TOTAL | DERMIWIL | D M W | TOTAL |
| Vendas de Produtos e Mercadorias | 31.247.225,00 | 6.545.850,00 | 37.793.075,00 | 31.872.169,50 | 6.676.767,00 | 38.548.936,50 | 31.872.169,50 | 6.676.767,00 | 38.548.936,50 |
| (*) Devoluções | -851.140,00 | -621.855,75 | -1.472.995,75 | -868.182,80 | -634.392,87 | -1.502.455,67 | -868.182,80 | -634.392,87 | -1.502.455,67 |
| Receita Bruta | 30.396.085,00 | 5.923.994,25 | 36.320.079,25 | 31.004.006,70 | 6.042.474,14 | 37.046.480,84 | 31.004.006,70 | 6.042.474,14 | 37.046.480,84 |
| ICMS | -3.176.390,88 | -313.379,30 | -3.489.770,18 | -3.239.918,70 | -316.610,88 | -3.556.529,58 | -3.239.918,70 | -316.610,88 | -3.556.529,58 |
| IPIT | -2.048.696,13 | -403.424,01 | -2.452.120,14 | -2.089.676,05 | -411.492,49 | -2.501.168,54 | -2.089.676,05 | -411.492,49 | -2.501.168,54 |
| PIS | -458.980,88 | -42.652,76 | -501.633,64 | -468.160,50 | -43.505,81 | -511.666,31 | -468.160,50 | -43.505,81 | -511.666,31 |
| COFINS | -2.152.042,92 | -198.453,81 | -2.350.496,63 | -2.185.083,67 | -202.422,88 | -2.387.506,56 | -2.185.083,67 | -202.422,88 | -2.387.506,56 |
| Substituição Tributária - ST | -1.617.074,72 | -226.888,98 | -1.843.963,70 | -1.649.413,16 | -231.426,76 | -1.880.839,92 | -1.649.413,16 | -231.426,76 | -1.880.839,92 |
| Receita Líquida de Vendas | 20.942.902,57 | 4.739.195,40 | 25.682.097,97 | 21.361.760,62 | 4.833.979,31 | 26.195.739,92 | 21.361.760,62 | 4.833.979,31 | 26.195.739,92 |
| Custo da Mercadoria Vendida | -3.701.071,06 | -1.156.618,00 | -4.857.689,06 | -3.793.597,63 | -1.191.522,54 | -4.985.120,37 | -3.793.597,63 | -1.191.522,54 | -4.985.120,37 |
| Fretas e Carretos | -1.901.482,68 | -600.010,21 | -2.501.492,89 | -1.949.019,75 | -618.010,52 | -2.567.030,27 | -1.949.019,75 | -618.010,52 | -2.567.030,27 |
| Custo de Mercadorias Vendidas - CMV | -5.602.553,74 | -1.756.628,21 | -7.359.181,95 | -5.742.617,58 | -1.809.533,06 | -7.552.150,64 | -5.742.617,58 | -1.809.533,06 | -7.552.150,64 |
| Lucro Bruto | 15.340.348,83 | 2.982.567,19 | 18.322.916,02 | 15.619.143,03 | 3.024.446,25 | 18.643.589,28 | 15.619.143,03 | 3.024.446,25 | 18.643.589,28 |
| Comissões | -1.399.496,30 | -456.450,00 | -1.855.946,30 | -1.441.481,19 | -470.599,95 | -1.912.081,14 | -1.441.481,19 | -470.599,95 | -1.912.081,14 |
| Custos Operacionais | -1.056.530,67 | -318.259,45 | -1.374.790,12 | -1.088.234,83 | -321.434,97 | -1.409.669,80 | -1.088.234,83 | -321.434,97 | -1.409.669,80 |
| Despesas Administrativas | -128.303,74 | -81.451,11 | -210.754,85 | -132.152,85 | -83.275,62 | -215.428,48 | -132.152,85 | -83.275,62 | -215.428,48 |
| Energia Elétrica | -495.236,31 | -58.252,10 | -553.488,41 | -507.617,22 | -59.999,68 | -567.616,88 | -507.617,22 | -59.999,68 | -567.616,88 |
| Prestação de Serviços | -1.432.475,83 | -158.452,00 | -1.590.927,83 | -1.475.420,10 | -161.99,41 | -1.637.419,51 | -1.475.420,10 | -161.99,41 | -1.637.419,51 |
| Pro Labore | -350.490,72 | -58.252,00 | -408.742,72 | -360.995,15 | -58.834,52 | -419.829,67 | -360.995,15 | -58.834,52 | -419.829,67 |
| Propaganda e Marketing | -1.371.336,41 | -735.210,00 | -2.106.546,41 | -1.412.476,50 | -743.562,10 | -2.156.038,60 | -1.412.476,50 | -743.562,10 | -2.156.038,60 |
| Salário | -4.036.146,25 | -501.351,25 | -4.537.497,50 | -4.084.232,70 | -505.263,76 | -4.589.496,47 | -4.084.232,70 | -505.263,76 | -4.589.496,47 |
| Impostos Diversos | -470.013,52 | -11.418,25 | -481.431,77 | -484.113,92 | -11.532,43 | -495.646,35 | -484.113,92 | -11.532,43 | -495.646,35 |
| Despesas Administrativas / Comerciais | -11.640.020,76 | -2.379.989,16 | -14.020.010,92 | -11.986.754,47 | -2.414.539,54 | -14.401.294,01 | -11.986.754,47 | -2.414.539,54 | -14.401.294,01 |
| EBITDA - LÍQUIDA | 3.700.319,07 | 602.376,03 | 4.302.695,10 | 3.632.388,56 | 609.906,71 | 4.242.295,27 | 3.632.388,56 | 609.906,71 | 4.242.295,27 |
| Depreciação e Amortização | -689.163,63 | 0,00 | -689.163,63 | -689.163,63 | 0,00 | -689.163,63 | -689.163,63 | 0,00 | -689.163,63 |
| Receitas Financeiras Diversas | 547.972,98 | 115.522,00 | 663.494,98 | 558.932,44 | 117.832,44 | 676.764,88 | 558.932,44 | 117.832,44 | 676.764,88 |
| Despesas Financeiras | -2.203.675,00 | -435.512,00 | -2.639.187,00 | -2.297.748,50 | -444.222,24 | -2.741.970,74 | -2.297.748,50 | -444.222,24 | -2.741.970,74 |
| Juros de Recuperação Judicial | | | | -202.323,08 | | -224.175,68 | -202.323,08 | | -224.175,68 |
| Designio da Recuperação Judicial | | | | 412.857,00 | 81.251,00 | 494.108,00 | 412.857,00 | 81.251,00 | 494.108,00 |
| Despesas de RJ | -1.069.487,30 | -175.000,00 | -1.244.487,30 | -1.069.487,30 | -175.000,00 | -1.244.487,30 | -1.069.487,30 | -175.000,00 | -1.244.487,30 |
| Despesas e Receitas Não Operacionais | 125.850,00 | 21.852,00 | 147.702,00 | 132.142,50 | 22.944,60 | 155.087,10 | 132.142,50 | 22.944,60 | 155.087,10 |
| Receitas / Despesas Financeiras e Não Operacionais | -2.599.339,33 | -423.136,00 | -3.022.475,33 | -2.415.632,55 | -369.046,20 | -2.784.678,75 | -2.415.632,55 | -369.046,20 | -2.784.678,75 |
| Lucro Antes do Imposto de Renda | 411.816,11 | 179.240,03 | 591.056,14 | 527.592,39 | 240.860,51 | 768.452,90 | 527.592,39 | 240.860,51 | 768.452,90 |
| IRPJ - CSLL | -113.249,43 | -89.291,01 | -202.540,44 | -145.007,91 | -66.236,64 | -211.244,55 | -145.007,91 | -66.236,64 | -211.244,55 |
| Lucro após Imposto de Renda | 298.566,68 | 129.949,02 | 388.515,70 | 382.584,48 | 174.623,87 | 557.208,35 | 382.584,48 | 174.623,87 | 557.208,35 |

**DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO
DRE PROJETADO**

GRUPO DERMIWIL

| | Ano 07 | | | Ano 08 | | | TOTAL |
|----------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|---------|
| | DERMIWIL | D M W | TOTAL | DERMIWIL | D M W | TOTAL | |
| | | | | | | | |
| Vendas de Produtos e Mercadorias | 35.324.560,57 | 7.553.789,52 | 42.878.350,09 | 36.278.323,71 | 7.780.403,20 | 44.058.726,91 | |
| (-) Devoluções | -962.202,13 | -717.610,00 | -1.679.812,14 | -988.181,59 | -739.138,30 | -1.727.319,89 | |
| Receita Bruta | 34.362.358,44 | 6.836.179,51 | 41.198.537,96 | 35.290.142,12 | 7.041.264,90 | 42.331.407,02 | |
| ICMS | -3.590.866,46 | -361.633,90 | -3.952.500,36 | -3.687.819,85 | -372.482,91 | -4.060.302,76 | -9,59% |
| IPI | -2.316.072,96 | -465.543,82 | -2.781.616,78 | -2.378.555,58 | -479.510,14 | -2.858.065,72 | -6,75% |
| PIS | -518.871,61 | -49.220,49 | -568.092,10 | -532.881,15 | -50.697,11 | -583.578,25 | -1,38% |
| COFINS | -2.432.854,98 | -229.012,01 | -2.661.866,99 | -2.498.542,06 | -235.882,37 | -2.734.424,44 | -6,46% |
| Substituição Tributária - ST | -1.828.077,47 | -261.825,68 | -2.089.903,14 | -1.877.435,56 | -269.680,45 | -2.147.116,01 | -5,07% |
| Receita Líquida de Vendas | 23.675.664,97 | 5.468.943,61 | 29.144.608,58 | 24.316.907,92 | 5.633.011,92 | 29.947.919,84 | |
| Custo da Mercadoria Vendida | -4.292.107,75 | -1.348.098,39 | -5.640.206,13 | -4.399.410,44 | -1.381.800,85 | -5.781.211,29 | -19,30% |
| Fretes e Carreiros | -2.205.136,95 | -699.222,17 | -2.904.359,13 | -2.260.265,38 | -716.702,73 | -2.976.968,10 | -9,94% |
| Custo das Mercadorias Vendidas - CMV | -6.497.244,70 | -2.047.320,56 | -8.544.565,26 | -6.659.675,81 | -2.098.503,58 | -8.758.179,39 | -29,24% |
| Lucro Bruto | 17.178.420,27 | 3.421.623,05 | 20.600.043,32 | 17.655.232,11 | 3.534.508,34 | 21.189.740,45 | 70,76% |
| Comissões | -1.654.887,16 | -532.440,65 | -2.187.327,81 | -1.704.533,77 | -545.751,66 | -2.250.285,44 | -7,51% |
| Custos Operacionais | -1.261.562,42 | -363.674,17 | -1.625.236,59 | -1.299.409,30 | -372.766,02 | -1.672.175,32 | -5,88% |
| Despesas Administrativas | -153.200,38 | -94.218,72 | -247.420,10 | -157.797,42 | -96.574,19 | -254.371,61 | -0,85% |
| Energia Elétrica | -574.322,29 | -67.884,11 | -642.206,40 | -588.680,35 | -69.584,21 | -658.264,56 | -2,20% |
| Prestação de Serviços | -1.710.451,05 | -181.066,63 | -1.891.517,69 | -1.761.764,59 | -185.593,30 | -1.947.357,89 | -6,50% |
| Pro Labore | -438.492,31 | -66.565,86 | -505.058,17 | -431.047,08 | -68.230,01 | -499.277,09 | -1,67% |
| Propaganda e Marketing | -1.637.447,38 | -840.140,96 | -2.477.588,34 | -1.606.570,81 | -861.144,38 | -2.547.715,19 | -8,51% |
| Salário | -5.894.019,16 | -572.790,98 | -6.466.810,14 | -6.076.839,73 | -587.110,75 | -6.657.950,49 | -22,23% |
| Impostos Diversos | -561.220,72 | -13.047,89 | -574.268,61 | -578.057,31 | -13.374,09 | -591.431,43 | -1,97% |
| Despesas Administrativas / Comerciais | -13.865.603,88 | -3.731.829,87 | -16.597.433,75 | -14.278.700,39 | -2.808.125,62 | -17.078.826,00 | -57,03% |
| EBITDA - LAJIDA | 3.312.816,39 | 689.795,18 | 4.002.609,57 | 3.376.531,72 | 734.382,73 | 4.110.914,45 | 13,73% |
| Depreciação e Amortização | -731.064,78 | 0,00 | -731.064,78 | -731.064,78 | 0,00 | -731.064,78 | -2,44% |
| Receitas Financeiras Diversas | 617.106,57 | 128.826,07 | 745.932,64 | 629.448,71 | 131.144,94 | 760.593,65 | 2,33% |
| Despesas Financeiras | -2.481.695,97 | -845.667,66 | -3.327.363,63 | -2.531.329,89 | -894.409,68 | -3.025.739,57 | -10,10% |
| Juros da Recuperação Judicial | -119.470,11 | -12.903,39 | -132.373,50 | -107.523,10 | -11.613,05 | -119.136,15 | -0,40% |
| Dreção da Recuperação Judicial | 501.615,18 | 98.719,97 | 600.335,15 | 501.615,18 | 98.719,97 | 600.335,15 | 2,00% |
| Despesas da RJ | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% |
| Despesas e Receitas Não Operacionais | 166.651,04 | 79.283,77 | 195.934,81 | 177.083,59 | 30.747,96 | 207.831,55 | 0,69% |
| Receitas / Despesas Financeiras e Não Operacionais | -1.313.795,29 | -641.741,24 | -1.555.536,53 | -1.330.705,51 | -245.409,87 | -1.576.115,38 | -5,26% |
| Lucro Antes do Imposto de Renda | 1.267.958,32 | 448.051,93 | 1.716.010,26 | 1.314.764,43 | 488.972,85 | 1.803.737,29 | 6,02% |
| IRPJ - CSLL | -277.705,23 | -109.260,31 | -386.965,54 | -283.592,00 | -119.194,08 | -403.146,08 | -1,35% |
| Lucro após Imposto de Renda | 990.173,09 | 338.791,72 | 1.329.044,81 | 1.030.809,43 | 369.778,78 | 1.400.588,21 | 4,68% |

GRUPO DERMIWIL

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO DRE PROJETADO

| | Ano 09 | | | Ano 10 | | | TOTAL |
|-----------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|---------|
| | DERMIWIL | D M W | TOTAL | DERMIWIL | D M W | TOTAL | |
| Vendas de Produtos e Mercadorias | 37.257.838,45 | 7.998.254,49 | 45.256.092,94 | 38.263.800,09 | 8.236.202,13 | 46.502.002,21 | |
| (-) Devoluções | -1.014.862,49 | -759.834,18 | -1.774.696,67 | -1.042.263,78 | -782.629,20 | -1.824.892,98 | |
| Receita Bruta | 36.242.975,96 | 7.238.420,31 | 43.481.396,27 | 37.221.536,31 | 7.455.572,92 | 44.677.109,23 | |
| ICMS | -3.787.390,99 | -382.912,43 | -4.170.303,42 | -3.889.650,54 | -394.399,81 | -4.284.050,35 | -9,59% |
| IPÍ | -3.442.776,58 | -492.936,42 | -3.935.713,00 | -2.508.731,55 | -507.724,52 | -3.016.456,06 | -6,75% |
| PIS | -947.268,94 | -52.116,63 | -999.385,56 | -562.045,20 | -53.600,13 | -615.725,32 | -1,38% |
| COPINS | -3.566.002,70 | -242.487,08 | -3.808.489,78 | -2.635.284,77 | -249.761,69 | -2.885.046,46 | -6,46% |
| Substituição Tributária - ST | -1.928.126,32 | -277.231,50 | -2.205.357,82 | -1.980.105,73 | -285.548,44 | -2.265.734,17 | -5,07% |
| Receita Líquida de Vendas | 24.971.410,44 | 5.790.736,25 | 30.762.146,69 | 25.645.638,52 | 5.964.458,34 | 31.610.096,86 | |
| Custo da Mercadoria Vendida | -4.509.395,70 | -1.416.345,87 | -5.925.741,57 | -4.022.130,58 | -1.451.754,52 | -5.473.885,11 | -19,22% |
| Fretes e Carretos | -2.316.772,01 | -734.620,30 | -3.051.392,31 | -2.374.691,31 | -752.905,80 | -3.127.677,11 | -9,89% |
| Custo de Mercadorias Vendidas - CMV | -6.826.167,71 | -2.150.966,16 | -8.977.133,87 | -6.396.821,90 | -2.204.740,32 | -8.601.562,22 | -29,11% |
| Lucro Bruto | 18.145.242,73 | 3.639.770,09 | 21.785.012,81 | 18.648.816,61 | 3.759.718,02 | 22.408.534,63 | 70,89% |
| Comissões | -1.747.147,12 | -559.395,46 | -2.306.542,57 | -1.790.825,79 | -573.300,34 | -2.364.206,14 | -7,48% |
| Custos Operacionais | -1.338.391,58 | -382.085,17 | -1.720.476,75 | -1.378.543,32 | -391.637,30 | -1.770.180,63 | -5,60% |
| Despesas Administrativas | -162.531,34 | -98.888,54 | -261.519,89 | -167.407,28 | -101.463,26 | -268.870,54 | -0,85% |
| Energia Elétrica | -603.397,36 | -71.270,74 | -674.718,10 | -618.482,29 | -73.103,76 | -691.586,05 | -2,19% |
| Prestação de Serviços | -1.814.617,52 | -190.232,13 | -2.004.850,66 | -1.869.056,05 | -194.988,96 | -2.064.045,01 | -6,53% |
| Pro Labore | -443.978,50 | -69.935,76 | -513.914,25 | -487.297,85 | -71.684,15 | -558.982,00 | -1,67% |
| Propaganda e Marketing | -1.737.167,93 | -882.672,99 | -2.619.840,92 | -1.789.202,97 | -904.739,81 | -2.694.022,78 | -8,52% |
| Salário | -6.252.964,93 | -601.788,52 | -6.854.753,45 | -6.440.533,87 | -616.833,24 | -7.057.387,11 | -22,33% |
| Impostos Diversos | -595.399,06 | -13.706,44 | -609.107,50 | -613.261,03 | -14.051,15 | -627.312,18 | -1,98% |
| Despesas Administrativas / Comerciais | -14.695.595,33 | -2.870.128,76 | -17.565.724,08 | -15.124.710,46 | -2.941.803,98 | -18.066.592,44 | -57,15% |
| EBITDA - LAJIDA | 3.449.647,40 | 769.641,33 | 4.219.288,73 | 3.524.106,15 | 817.836,04 | 4.341.942,19 | 13,74% |
| Depreciação e Amortização | -745.686,07 | 0,00 | -745.686,07 | -745.686,07 | 0,00 | -745.686,07 | -2,36% |
| Receitas Financeiras Diversas | 642.037,68 | 133.505,55 | 775.543,23 | 654.878,43 | 135.908,65 | 790.787,08 | 2,50% |
| Despesas Financeiras | -2.581.956,49 | -503.309,05 | -3.085.265,54 | -2.633.595,62 | -512.368,62 | -3.145.964,23 | -9,95% |
| Juros da Recuperação Judicial | -96.770,79 | -10.651,74 | -107.222,53 | -87.093,71 | -9.406,57 | -96.500,28 | -0,31% |
| Desajuste da Recuperação Judicial | 501.615,18 | 96.719,97 | 600.335,15 | 504.615,18 | 98.719,97 | 600.335,15 | 1,90% |
| Despesas de RJ | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% |
| Despesas e Receitas Não Operacionais | 185.937,77 | 32.285,36 | 218.223,12 | 195.234,66 | 33.899,62 | 229.134,28 | 0,72% |
| Receitas Financeiras e Não Operacionais | -1.349.116,65 | -249.249,93 | -1.598.366,58 | -1.368.961,06 | -253.246,95 | -1.622.208,01 | -5,13% |
| Lucro Antes do Imposto de Renda | 1.354.824,68 | 520.351,40 | 1.875.216,08 | 1.409.459,02 | 564.589,09 | 1.974.048,11 | 6,24% |
| IRPJ - CSLL | -388.935,72 | -126.646,72 | -515.582,44 | -298.529,85 | -137.732,33 | -436.262,23 | -1,38% |
| Lucro após Imposto de Renda | 1.065.888,96 | 393.744,68 | 1.359.633,64 | 1.110.929,17 | 426.856,71 | 1.537.785,88 | 4,86% |

GRUPO DERMIWIL

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO DRE PROJETADO

Ano 11

| | DERMIWIL | D M W | TOTAL |
|---------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| Vendas de Produtores e Mercadorias | 39.296.922,69 | 8.485.348,19 | 47.782.270,88 |
| (-) Devoluções | -1.070.404,90 | -606.109,08 | -1.676.513,98 |
| Receita Bruta | 38.226.517,79 | 7.879.240,11 | 46.105.757,90 |
| ICMS | -3.994.671,11 | -406.231,80 | -4.400.902,91 |
| IPI | -2.576.467,30 | -522.956,25 | -3.099.423,55 |
| PIS | -577.220,42 | -95.290,53 | -672.510,95 |
| COFINS | -2.705.437,46 | -257.254,54 | -2.962.692,00 |
| Substituição tributária - ST | -2.033.650,75 | -294.114,90 | -2.327.765,64 |
| Receita Líquida de Vendas | 26.338.070,76 | 6.143.392,09 | 32.481.462,85 |
| Custo da Mercadoria Vendida | -1.737.683,86 | -1.488.040,30 | -3.225.724,16 |
| Fretes e Carretos | -2.434.058,59 | -771.810,45 | -3.205.869,04 |
| Custo de Mercadorias Vendidas - CMV | -7.171.742,45 | -2.259.850,83 | -9.431.601,28 |
| Lucro Bruto | 19.166.328,31 | 3.883.532,26 | 23.049.860,57 |
| Comissões | -1.835.596,44 | -587.714,85 | -2.423.311,29 |
| Custos Operacionais | -3.419.899,62 | -401.420,24 | -3.821.319,86 |
| Despesas Administrativas | -1.772.429,50 | -103.999,04 | -1.876.428,54 |
| Energia Elétrica | -632.944,35 | -74.931,36 | -707.875,71 |
| Prestação de Serviços | -1.925.127,73 | -199.063,68 | -2.124.191,41 |
| Pro Labore | -871.016,79 | -73.476,25 | -944.493,04 |
| Propaganda e Marketing | -1.842.964,46 | -73.476,25 | -1.916.440,71 |
| Salário | -6.633.776,49 | -927.358,31 | -7.561.134,80 |
| Impostos Diversos | -631.658,86 | -632.254,07 | -1.263.912,93 |
| Despesas Administrativas / Comerciais | -15.566.405,34 | -3.015.429,03 | -18.581.834,37 |
| EBITDA - LAJIDA | 3.599.923,07 | 868.104,24 | 4.468.027,31 |
| Depreciação e Amortização | -764.328,22 | 0,00 | -764.328,22 |
| Receitas Financeiras Diversas | 667.976,00 | 138.355,00 | 806.331,01 |
| Despesas Financeiras | -2.686.267,53 | -921.591,25 | -3.607.858,78 |
| Juros da Recuperação Judicial | -78.384,34 | -8.465,91 | -86.850,25 |
| Deságio de Recuperação Judicial | 501.615,18 | 98.719,97 | 600.335,15 |
| Despesa da RJ | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Despesas e Receitas Não Operacionais | 204.996,39 | 35.594,61 | 240.591,00 |
| Receitas / Despesas Financeira e Não Operacionais | -1.390.064,30 | -757.207,59 | -2.147.271,89 |
| Lucro Antes do Imposto de Renda | 1.445.530,55 | 610.716,65 | 2.056.247,20 |
| IRPJ - CSLL | -303.562,24 | -149.455,62 | -453.017,86 |
| Lucro após Imposto de Renda | 1.141.968,31 | 461.261,03 | 1.603.229,33 |

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO DRE PROJETADO

Ano 12

| | DERMIWIL | D M W | TOTAL |
|---------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| Vendas de Produtores e Mercadorias | 40.357.939,60 | 8.697.481,89 | 49.055.421,50 |
| (-) Devoluções | -1.099.305,83 | -826.260,78 | -1.925.566,61 |
| Receita Bruta | 39.258.633,77 | 7.871.221,11 | 47.129.854,88 |
| ICMS | -4.102.517,23 | -416.387,60 | -4.518.904,83 |
| IPI | -2.646.031,92 | -536.030,16 | -3.182.062,07 |
| PIS | -592.805,37 | -96.672,79 | -689.478,16 |
| COFINS | -2.779.511,27 | -263.685,91 | -3.043.197,18 |
| Substituição tributária - ST | -2.088.559,32 | -301.467,77 | -2.390.027,09 |
| Receita Líquida de Vendas | 27.049.198,67 | 6.298.976,89 | 33.348.175,56 |
| Custo da Mercadoria Vendida | -4.856.126,95 | -1.525.219,59 | -6.381.346,54 |
| Fretes e Carretos | -2.494.910,06 | -791.105,71 | -3.286.015,77 |
| Custo de Mercadorias Vendidas - CMV | -7.351.036,01 | -2.316.325,30 | -9.667.361,31 |
| Lucro Bruto | 19.698.162,66 | 3.980.621,59 | 23.678.784,25 |
| Comissões | -1.881.406,35 | -602.407,72 | -2.483.814,07 |
| Custos Operacionais | -1.462.406,61 | -411.463,84 | -1.873.870,45 |
| Despesas Administrativas | -1.777.602,39 | -106.599,04 | -1.884.201,43 |
| Energia Elétrica | -669.792,96 | -76.804,64 | -746.597,60 |
| Prestação de Serviços | -1.942.881,56 | -204.860,28 | -2.147.741,84 |
| Pro Labore | -485.137,29 | -75.313,16 | -560.450,45 |
| Propaganda e Marketing | -1.890.250,30 | -950.542,27 | -2.840.792,57 |
| Salário | -6.832.783,61 | -648.060,42 | -7.480.844,02 |
| Impostos Diversos | -650.608,63 | -14.762,49 | -665.371,12 |
| Despesas Administrativas / Comerciais | -16.021.049,69 | -3.090.814,75 | -19.111.864,44 |
| EBITDA - LAJIDA | 3.677.112,96 | 889.806,84 | 4.566.919,81 |
| Depreciação e Amortização | -764.328,22 | 0,00 | -764.328,22 |
| Receitas Financeiras Diversas | 681.335,52 | 140.845,39 | 822.180,92 |
| Despesas Financeiras | -2.739.992,88 | -530.979,50 | -3.270.972,37 |
| Juros da Recuperação Judicial | -70.545,91 | -7.619,32 | -78.165,23 |
| Deságio de Recuperação Judicial | 501.615,18 | 98.719,97 | 600.335,15 |
| Despesa da RJ | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Despesas e Receitas Não Operacionais | 215.246,21 | 37.374,34 | 252.620,54 |
| Receitas / Despesas Financeira e Não Operacionais | -1.412.341,87 | -261.659,52 | -1.674.001,40 |
| Lucro Antes do Imposto de Renda | 1.500.442,87 | 628.147,32 | 2.128.590,19 |
| IRPJ - CSLL | -314.264,58 | -153.383,40 | -467.647,98 |
| Lucro após Imposto de Renda | 1.186.178,29 | 474.763,92 | 1.660.942,21 |

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO DRE PROJETADO

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO DRE PROJETADO

GRUPO DERMIWIL

| | Ano 13 | | | Ano 014 | | |
|---------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| | DERMIWIL | D M W | TOTAL | DERMIWIL | D M W | TOTAL |
| Vendas de Produtores e Mercadorias | 41.447.603,97 | 8.958.406,35 | 50.406.010,32 | 42.525.241,68 | 9.182.366,51 | 51.707.608,19 |
| (-) Devoluções | -1.128.987,09 | -851.048,60 | -1.980.035,69 | -1.158.340,76 | -872.324,82 | -2.030.665,57 |
| Receita Bruta | 40.318.616,88 | 8.107.357,75 | 48.425.974,63 | 41.366.900,92 | 8.310.041,69 | 49.676.942,61 |
| ICMS | -4.213.205,46 | -428.879,22 | -4.642.084,68 | -4.322.841,15 | -439.601,21 | -4.762.442,35 |
| IPI | -2.717.474,78 | -552.111,06 | -3.269.585,84 | -2.780.129,12 | -565.913,84 | -3.346.042,96 |
| PIS | -608.811,11 | -58.372,98 | -667.184,09 | -624.640,20 | -59.832,30 | -684.472,50 |
| COFINS | -2.854.558,08 | -271.596,48 | -3.126.154,56 | -2.938.776,59 | -278.386,40 | -3.217.162,98 |
| Substituição Tributária - ST | -2.144.950,42 | -310.511,80 | -2.455.462,22 | -2.300.719,13 | -318.274,60 | -2.618.993,73 |
| Receita Líquida de Vendas | 27.779.527,03 | 6.485.866,20 | 34.265.413,23 | 28.507.794,73 | 6.648.033,35 | 35.149.828,09 |
| Custo da Mercadoria Vendida | -4.977.529,10 | -1.563.380,83 | -6.540.909,93 | -5.101.967,33 | -1.602.465,35 | -6.704.432,68 |
| Fretas e Carretos | -2.557.282,81 | -810.883,35 | -3.368.166,16 | -2.621.214,88 | -831.155,44 | -3.452.370,32 |
| Custo de Mercadorias Vendidas - CMV | -7.534.811,91 | -2.374.264,18 | -9.909.076,09 | -7.723.182,21 | -2.433.620,78 | -10.156.802,99 |
| Lucro Bruto | 20.244.715,12 | 4.111.602,02 | 24.356.317,14 | 20.778.612,52 | 4.214.412,57 | 24.983.025,09 |
| Comissões | -1.930.404,99 | -617.467,92 | -2.547.872,91 | -1.978.665,12 | -632.904,61 | -2.611.569,73 |
| Custos Operacionais | -1.506.374,51 | -421.750,54 | -1.928.125,05 | -1.551.562,66 | -432.294,30 | -1.983.856,96 |
| Despesas Administrativas | -182.930,46 | -109.264,83 | -292.195,29 | -188.418,37 | -111.996,45 | -300.414,82 |
| Energia Elétrica | -666.037,76 | -78.724,76 | -744.762,54 | -682.688,73 | -80.890,88 | -763.579,61 |
| Prestação de Serviços | -2.042.368,01 | -209.981,77 | -2.252.349,79 | -2.103.639,05 | -215.231,33 | -2.318.870,38 |
| Pro Labore | -499.701,71 | -77.195,99 | -576.897,70 | -514.692,76 | -79.125,89 | -593.818,65 |
| Propaganda e Marketing | -1.955.197,81 | -974.305,82 | -2.929.503,63 | -2.013.853,74 | -998.663,47 | -3.012.517,21 |
| Salário | -7.037.767,11 | -664.261,93 | -7.702.029,04 | -7.248.900,13 | -680.869,48 | -7.929.769,60 |
| Impostos Diversos | -670.126,89 | -15.131,55 | -685.258,44 | -690.230,69 | -15.509,84 | -705.740,53 |
| Despesas Administrativas / Comerciais | -16.490.906,37 | -3.166.085,12 | -19.656.991,39 | -16.972.651,25 | -3.267.287,25 | -20.239.938,49 |
| EBITDA - LAJIDA | 3.753.808,85 | 943.536,90 | 4.697.345,75 | 3.805.961,28 | 957.125,32 | 4.773.086,60 |
| Depreciação e Amortização | -787.258,07 | 0,00 | -787.258,07 | -787.258,07 | 0,00 | -787.258,07 |
| Receitas Financeiras Diversas | 694.962,23 | 143.380,61 | 838.342,84 | 708.861,48 | 145.961,46 | 854.822,94 |
| Despesas Financeiras | -2.794.793,74 | -540.337,53 | -3.335.131,27 | -2.850.688,59 | -550.267,21 | -3.400.955,80 |
| Juros de Recuperação Judicial | -63.491,31 | -6.857,39 | -70.348,70 | -57.142,18 | -6.171,65 | -63.313,83 |
| Deságio da Recuperação Judicial | 501.615,18 | 98.719,97 | 600.335,15 | 501.615,18 | 98.719,97 | 600.335,15 |
| Despesas da RJ | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Despesas e Receitas Não Operacionais | 226.098,52 | 39.243,05 | 265.341,57 | 237.308,94 | 41.205,21 | 278.514,15 |
| Receitas / Despesas Financeira e Não Operacionais | -1.435.698,12 | -366.054,29 | -1.701.752,41 | -1.460.045,17 | -270.552,23 | -1.730.597,40 |
| Lucro Antes do Imposto de Renda | 1.530.852,66 | 677.485,60 | 2.208.338,26 | 1.558.658,03 | 696.573,09 | 2.255.231,13 |
| IRPJ - CSLL | -318.668,57 | -166.173,34 | -484.841,91 | -322.952,22 | -170.720,22 | -493.672,45 |
| Lucro após Imposto de Renda | 1.212.184,08 | 511.312,26 | 1.723.497,35 | 1.235.905,81 | 525.852,87 | 1.761.758,68 |

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCICIO
DRE PROJETADO

GRUPO DERMIWIL

| | Ano 15 | | | |
|---------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------|
| | DERMIWIL | D M W | TOTAL | |
| Vendas de Produtos e Mercadorias | 43.630.897,96 | 9.411.925,67 | 53.042.823,63 | |
| (-) Devoluções | -1.188.457,61 | -894.132,94 | -2.082.590,55 | |
| Receita Bruta | 42.442.440,34 | 8.517.792,73 | 50.960.233,08 | |
| ICMS | -4.435.235,02 | -450.591,24 | -4.885.826,25 | -9,59% |
| IPI | -2.860.620,48 | -580.061,69 | -3.440.682,16 | -6,75% |
| PIS | -640.880,85 | -61.326,11 | -702.206,96 | -1,38% |
| COFINS | -3.004.924,78 | -285.346,06 | -3.290.270,83 | -6,46% |
| Substituição Tributária - ST | -2.257.937,83 | -326.231,46 | -2.584.169,29 | -5,07% |
| Receita Líquida de Vendas | 29.242.841,40 | 6.814.234,19 | 36.057.075,58 | |
| Custo da Mercadoria Vendida | -5.229.516,51 | -1.642.526,98 | -6.872.043,49 | -19,06% |
| Fretas e Carretos | -2.686.245,25 | -851.934,32 | -3.538.679,57 | -9,81% |
| Custo de Mercadorias Vendidas - CMV | -7.916.261,76 | -2.494.461,30 | -10.410.723,07 | -28,87% |
| Lucro Bruto | 21.326.579,63 | 4.319.772,88 | 25.646.352,52 | 71,13% |
| Comissões | -2.028.131,75 | -648.727,23 | -2.676.858,98 | -7,42% |
| Custos Operacionais | -1.598.109,54 | -443.101,66 | -2.041.211,20 | -5,66% |
| Despesas Administrativas | -194.070,92 | -114.796,36 | -308.867,29 | -0,86% |
| Energia Elétrica | -699.755,94 | -82.710,20 | -782.466,14 | -2,17% |
| Prestação de Serviços | -2.166.240,22 | -220.612,11 | -2.387.360,33 | -6,62% |
| Pro Labore | -530.133,54 | -81.104,04 | -611.237,58 | -1,70% |
| Propaganda e Marketing | -2.074.269,36 | -1.021.630,06 | -3.097.899,41 | -8,39% |
| Salário | -7.466.367,13 | -697.890,19 | -8.164.257,32 | -22,64% |
| Impostos Diversos | -710.937,61 | -15.897,59 | -726.835,20 | -2,02% |
| Despesas Administrativas / Comerciais | -17.660.524,01 | -3.326.469,43 | -20.986.993,44 | -57,68% |
| EBITDA - LAJIDA | 3.858.055,62 | 991.303,45 | 4.849.359,07 | 13,45% |
| Depreciação e Amortização | -826.620,98 | 0,00 | -826.620,98 | -2,29% |
| Receitas Financeiras Diversas | 723.038,71 | 148.585,77 | 871.624,48 | 2,42% |
| Despesas Financeiras | -2.907.702,36 | -560.172,02 | -3.467.874,38 | -9,62% |
| Juros da Recuperação Judicial | -51.427,97 | -5.554,49 | -56.982,45 | -0,16% |
| Deságio da Recuperação Judicial | 501.615,18 | 98.719,97 | 600.335,15 | 1,66% |
| Despesas da RJ | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% |
| Despesas e Receitas Não Operacionais | 249.174,39 | 43.265,47 | 292.439,86 | 0,81% |
| Receitas / Despesas Financeira e Não Operacionais | -1.485.302,05 | -225.152,30 | -1.760.454,36 | -4,88% |
| Lucro Antes do Imposto de Renda | 1.546.132,59 | 716.151,15 | 2.262.283,74 | 6,27% |
| IRPJ - CSLL | -316.101,18 | -175.473,13 | -491.574,31 | -1,36% |
| Lucro após Imposto de Renda | 1.230.031,41 | 540.678,02 | 1.770.709,43 | 4,91% |

GRUPO DERMIWIL

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

| | Ano 01 | | | Ano 02 | | | Ano 03 | | |
|------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | DERMIWIL | DMW | TOTAL | DERMIWIL | DMW | TOTAL | DERMIWIL | DMW | TOTAL |
| Revenda de Mercadorias | 4.387.337,50 | 5.805.514,37 | 10.192.851,87 | 4.569.296,55 | 5.921.624,65 | 10.490.921,20 | 4.683.528,96 | 6.099.273,39 | 10.782.802,36 |
| Baby Go | 23.501.278,40 | | 23.501.278,40 | 24.991.359,46 | | 24.991.359,46 | 25.616.143,44 | | 25.616.143,44 |
| Pets | 737.651,25 | | 737.651,25 | 776.164,41 | | 776.164,41 | 795.568,52 | | 795.568,52 |
| Receitas Financeiras e Operacionais | 640.131,83 | | 640.131,83 | 656.521,19 | | 656.521,19 | 673.417,68 | | 673.417,68 |
| Saldo em Caixa Inicial | 155.000,00 | 70.000,00 | 225.000,00 | | | | | | |
| Total das Receitas | 29.421.398,98 | 5.875.514,37 | 35.296.913,34 | 30.993.341,61 | 5.921.624,65 | 36.914.966,26 | 31.768.658,60 | 6.099.273,39 | 37.867.931,99 |
| ICMS | -1.969.362,35 | -188.027,58 | -2.157.389,92 | -2.008.749,59 | -191.788,13 | -2.200.537,72 | -2.058.968,33 | -197.541,77 | -2.256.510,11 |
| IPI | -1.270.191,60 | -242.054,41 | -1.512.246,01 | -1.295.595,43 | -246.895,49 | -1.542.490,93 | -1.327.985,32 | -254.302,36 | -1.582.287,68 |
| PIS | -284.566,15 | -25.591,66 | -310.159,80 | -290.259,51 | -26.103,49 | -316.363,00 | -297.516,00 | -26.886,59 | -324.402,59 |
| COFINS | -1.334.266,55 | -119.077,28 | -1.453.338,83 | -1.360.951,88 | -121.453,73 | -1.482.405,61 | -1.394.975,68 | -125.097,34 | -1.520.073,02 |
| Substituição Tributária - ST | -1.617.071,72 | -147.477,84 | -1.764.549,56 | -1.649.413,16 | -150.427,39 | -1.799.840,55 | -1.690.648,49 | -154.940,22 | -1.845.588,70 |
| Impostos Diversos | -470.013,52 | -11.418,25 | -481.431,77 | -479.413,79 | -11.532,43 | -490.946,22 | -489.002,06 | -11.820,74 | -500.822,81 |
| IRRF - CSLL | -113.249,43 | -49.291,01 | -162.540,44 | -145.087,91 | -66.236,64 | -211.324,55 | -141.015,71 | -74.142,86 | -215.158,56 |
| Total dos Impostos | -7.058.723,31 | -782.933,02 | -7.841.656,33 | -7.229.471,26 | -814.437,31 | -8.043.908,57 | -7.400.111,58 | -844.731,88 | -8.244.843,46 |
| Custo de Produto Vendido - CPV | -4.071.178,16 | -1.220.442,99 | -5.291.621,15 | -3.983.277,73 | -1.257.056,28 | -5.240.334,00 | -4.082.859,67 | -1.288.482,69 | -5.371.342,36 |
| Mão de Obra Terceirizada | -540.663,04 | | -540.663,04 | -554.179,61 | | -554.179,61 | -568.034,10 | | -568.034,10 |
| Custos Operacionais | | -318.252,45 | -318.252,45 | | -321.434,97 | -321.434,97 | | -329.470,85 | -329.470,85 |
| Industrialização por Terceiros | -29.291,52 | | -29.291,52 | -30.023,81 | | -30.023,81 | -30.774,40 | | -30.774,40 |
| Energia Elétrica | -495.236,31 | -58.252,10 | -553.488,41 | -510.093,40 | -59.999,66 | -570.093,06 | -525.396,20 | -61.499,05 | -586.895,86 |
| Fretes e Carretos | -1.901.482,68 | -600.010,21 | -2.501.492,89 | -1.949.019,75 | -618.010,52 | -2.567.030,27 | -1.997.745,24 | -633.460,78 | -2.631.206,02 |
| Análise laboratório / Certificação prod. | -53.436,85 | | -53.436,85 | -55.039,96 | | -55.039,96 | -56.691,16 | | -56.691,16 |
| Manutenção e Reparos | -185.777,90 | | -185.777,90 | -191.351,24 | | -191.351,24 | -197.091,78 | | -197.091,78 |
| Total dos Custos de Vendas de Produtos | -7.277.066,47 | -2.196.957,75 | -9.474.024,22 | -7.272.985,49 | -2.256.501,43 | -9.529.486,93 | -7.458.592,55 | -2.312.913,97 | -9.771.506,52 |
| Salários | -2.560.762,44 | -140.043,28 | -2.700.805,72 | -2.637.585,32 | -141.443,71 | -2.779.029,03 | -2.716.712,88 | -144.979,81 | -2.861.692,68 |
| INSS | -1.033.862,19 | -53.271,52 | -1.087.133,71 | -1.064.878,05 | -53.804,23 | -1.118.682,29 | -1.096.824,40 | -55.149,34 | -1.151.973,74 |
| FGTS | -265.911,06 | -24.206,67 | -290.117,73 | -273.888,39 | -24.448,74 | -298.337,12 | -282.105,04 | -25.059,96 | -307.165,00 |
| Férias | -385.622,06 | -111.896,40 | -497.518,46 | -397.190,72 | -113.015,36 | -510.206,08 | -409.106,45 | -115.840,74 | -524.947,19 |
| 13º Salário | -213.396,87 | -112.707,80 | -326.104,67 | -219.798,78 | -113.834,88 | -333.633,66 | -226.392,74 | -116.680,75 | -343.073,49 |
| Pró-Labore | -254.914,18 | -58.252,00 | -313.166,18 | -262.561,61 | -58.834,52 | -321.396,13 | -270.438,46 | -60.305,38 | -330.743,84 |
| Assistência Médica - Diretoria | -134.155,00 | -22.140,00 | -156.295,00 | -138.179,65 | -22.361,40 | -160.541,05 | -142.325,04 | -22.920,44 | -165.245,48 |
| Comissões | -1.399.496,30 | -456.450,00 | -1.855.946,30 | -1.441.481,19 | -470.599,95 | -1.912.081,14 | -1.484.725,63 | -482.364,95 | -1.967.090,58 |
| Total da Folha de Pagamento | -6.248.120,11 | -978.967,67 | -7.227.087,78 | -6.435.563,71 | -998.342,79 | -7.433.906,51 | -6.628.630,63 | -1.023.301,36 | -7.651.931,99 |

GRUPO DERMIWIL

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

| | Ano 01 | | | Ano 02 | | | Ano 03 | | |
|--------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Água e Saneamento | -71.912,78 | -5.488,65 | -77.401,43 | -74.070,16 | -5.543,54 | -79.613,70 | -76.292,26 | -5.682,12 | -81.974,39 |
| Assessoria Jurídica | -525.529,37 | -10.950,00 | -536.479,37 | -541.295,25 | -11.059,50 | -552.354,75 | -557.534,11 | -11.335,99 | -568.870,10 |
| Combustíveis e Lubrificantes | -60.623,91 | -4.600,00 | -65.223,91 | -62.442,63 | -4.646,00 | -67.088,63 | -64.315,91 | -4.762,15 | -69.078,06 |
| Consultoria e Assessoria em Gestão | -906.946,46 | | -906.946,46 | -934.154,86 | | -934.154,86 | -962.179,50 | | -962.179,50 |
| Copa e Cozinha | -19.957,65 | | -19.957,65 | -20.556,38 | | -20.556,38 | -21.173,08 | | -21.173,08 |
| Correios e Entregas Rápidas | -75.966,36 | -1.852,00 | -77.818,36 | -78.245,35 | -1.870,52 | -80.115,87 | -80.592,71 | -1.917,28 | -82.509,99 |
| Despesas e Manutenção de Veículos | -11.788,80 | -17.740,59 | -11.788,80 | -12.142,46 | -17.918,00 | -12.142,46 | -12.506,74 | -18.365,95 | -12.506,74 |
| Internet - Telefonia | -122.014,54 | | -11.788,80 | -125.674,98 | | -143.592,97 | -129.445,23 | | -147.811,17 |
| Lanches e Refeições | -154.806,43 | | -139.755,13 | -159.450,62 | | -159.450,62 | -164.234,14 | | -164.234,14 |
| Limpeza e Conservação | -163.021,92 | | -154.806,43 | -167.912,58 | | -167.912,58 | -172.949,95 | | -172.949,95 |
| Locação Máquinas e equipamentos | -161.129,40 | | -163.021,92 | -165.963,29 | | -165.963,29 | -170.942,18 | | -170.942,18 |
| Materiais de Escritório | -72.616,73 | | -161.129,40 | -74.795,23 | | -74.795,23 | -77.039,09 | | -77.039,09 |
| Materiais de Limpeza | -65.771,15 | | -72.616,73 | -67.744,28 | | -67.744,28 | -69.776,61 | | -69.776,61 |
| Monitoramento e Alarmes | -15.120,14 | -1.041,23 | -16.161,37 | -15.573,74 | -1.051,64 | -16.625,38 | -16.040,95 | -1.077,93 | -17.118,89 |
| Prestação de Serviços | -1.439.903,23 | -158.452,00 | -158.452,00 | -1.384.226,97 | -160.036,52 | -160.036,52 | -1.483.947,81 | -164.037,43 | -164.037,43 |
| Propaganda e Marketing | -46.814,80 | -661.689,00 | -2.101.592,23 | -48.219,24 | -668.305,89 | -2.052.532,86 | -49.665,82 | -685.013,54 | -2.168.961,35 |
| Segurança e Medicina do Trabalho | -15.796,37 | -1.826,50 | -18.622,87 | -16.270,26 | -1.844,77 | -18.115,03 | -16.758,37 | -1.890,88 | -18.648,25 |
| Serviços Controle de Progas | -138.826,35 | -38.952,14 | -177.778,49 | -142.991,14 | -39.341,66 | -182.332,80 | -147.280,87 | -40.325,20 | -187.606,08 |
| Viagens, Estádias e Estacionamento | -4.068.546,39 | -902.592,11 | -4.971.138,50 | -4.091.729,43 | -911.618,03 | -5.003.347,46 | -4.272.675,34 | -934.408,48 | -5.207.083,82 |
| Total das Despesas Administrativas e Comerciais | | | | | | | | | |
| Juros Passivos - Pagamentos | -1.402.211,96 | -78.583,00 | -1.480.794,96 | -1.430.256,20 | -80.154,66 | -1.510.410,85 | -1.458.861,32 | -81.597,44 | -1.540.458,76 |
| Tarifas Bancárias | -153.760,98 | -67.121,91 | -220.882,89 | -156.836,20 | -68.464,35 | -225.300,55 | -159.972,93 | -69.696,71 | -229.669,63 |
| Juros s/ Operações Financeiras | -562.485,86 | -287.594,36 | -850.080,22 | -573.735,58 | -293.346,25 | -867.081,83 | -585.210,29 | -298.626,48 | -883.836,77 |
| Outras Despesas Financeiras | -85.216,20 | -2.212,73 | -87.428,93 | -86.920,52 | -2.256,99 | -89.177,51 | -88.658,93 | -2.297,61 | -90.956,55 |
| Total das Despesas Financeiras | | | | | | | | | |
| Investimentos | -2.203.675,00 | -435.512,00 | -2.639.187,00 | -2.247.748,50 | -444.222,24 | -2.691.970,74 | -2.292.703,47 | -452.218,24 | -2.744.921,72 |
| Total das Saídas | -26.856.131,29 | -5.296.962,54 | -32.153.093,83 | -27.277.498,40 | -5.425.121,81 | -32.702.620,21 | -28.267.713,58 | -5.567.573,94 | -33.835.287,51 |
| Saldo de Caixa | 2.565.267,69 | 578.551,82 | 3.143.819,51 | 3.715.843,20 | 496.502,85 | 4.212.346,05 | 3.500.945,03 | 531.699,46 | 4.032.644,48 |
| Classe I - Trabalhistas | | | | | | | | | |
| Classe II - Garantia Real | | | | | | | | | |
| Classe III - Quirografários | | | | | | | | | |
| Classe IV - Micro e Pequena Empresa | | | | | | | | | |
| Juros da Recuperação Judicial | | | | | | | | | |
| Não Sujeito + Juros | | | | | | | | | |
| Impostos a Pagar | | | | | | | | | |
| Pqto. a Fornecedor Parceiro | | | | | | | | | |
| Despesas da Recuperação Judicial | | | | | | | | | |
| Total da Recuperação Judicial | | | | | | | | | |
| SaldoTotal de Caixa no Ano | 2.565.267,69 | 578.551,82 | 183.316,03 | 3.715.843,20 | 496.502,85 | 205.996,81 | 3.500.945,03 | 531.699,46 | 180.422,93 |

GRUPO DERMIWIL **FLUXO DE CAIXA PROJETADO** **FLUXO DE CAIXA PROJETADO** **FLUXO DE CAIXA PROJETADO**

| | ANO 04 | | | ANO 05 | | | ANO 06 | | |
|------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | DERMIWIL | DMW | TOTAL | DERMIWIL | DMW | TOTAL | DERMIWIL | DMW | TOTAL |
| Revenda de Mercadorias | 4.739.731,31 | 6.282.251,59 | 11.021.982,90 | 4.810.827,28 | 6.342.509,93 | 11.153.337,21 | 4.868.557,21 | 6.469.360,12 | 11.337.917,33 |
| Baby Go | 25.664.301,79 | | 25.664.301,79 | 26.049.266,32 | | 26.049.266,32 | 26.521.626,35 | | 26.521.626,35 |
| Pets | 805.115,34 | | 805.115,34 | 817.192,07 | | 817.192,07 | 826.998,38 | | 826.998,38 |
| Receitas Financeiras e Operacionais | 690.840,39 | | 690.840,39 | 708.809,28 | | 708.809,28 | 727.345,16 | | 727.345,16 |
| Saldo em Caixa Inicial | | | | | | | | | |
| Total das Receitas | 31.899.988,84 | 6.282.251,59 | 38.182.240,43 | 32.386.094,96 | 6.342.509,93 | 38.728.604,88 | 32.944.527,09 | 6.469.360,12 | 39.413.887,21 |
| ICMS | -2.083.675,95 | -203.468,03 | -2.287.143,98 | -2.114.931,09 | -209.165,13 | -2.324.096,22 | -2.169.919,30 | -214.812,59 | -2.384.731,89 |
| IPF | -1.343.921,14 | -261.931,43 | -1.605.852,57 | -1.364.079,96 | -269.265,51 | -1.633.345,47 | -1.399.546,04 | -276.535,68 | -1.676.081,72 |
| PIS | -301.086,19 | -27.693,19 | -328.779,38 | -305.602,48 | -28.468,60 | -334.071,08 | -313.548,15 | -29.237,25 | -342.785,40 |
| COFINS | -1.411.715,38 | -128.850,26 | -1.540.565,65 | -1.432.891,11 | -132.458,07 | -1.565.349,18 | -1.470.146,28 | -136.034,44 | -1.606.180,72 |
| Substituição Tributária - ST | -1.710.936,27 | -159.588,42 | -1.870.524,69 | -1.736.600,31 | -164.056,90 | -1.900.657,21 | -1.781.751,92 | -168.486,43 | -1.950.238,35 |
| Impostos Diversos | -498.782,10 | -12.175,37 | -510.957,47 | -508.757,75 | -12.516,28 | -521.274,02 | -518.932,90 | -12.854,22 | -531.787,12 |
| IRRF - CSLL | -276.684,45 | -76.367,14 | -353.051,59 | -278.872,40 | -78.505,42 | -357.377,82 | -276.173,37 | -80.625,07 | -356.798,44 |
| Total dos Impostos | -7.626.801,49 | -870.073,84 | -8.496.875,33 | -7.743.735,10 | -894.435,90 | -8.638.171,01 | -7.930.017,96 | -918.585,67 | -8.848.603,63 |
| Custo de Produto Vendido - CPV | -4.184.931,16 | -1.327.137,17 | -5.512.068,33 | -4.289.554,44 | -1.364.297,01 | -5.653.851,45 | -4.396.793,30 | -1.401.133,03 | -5.797.926,33 |
| Mão de Obra Terceirizada | -582.234,95 | | -582.234,95 | -596.790,83 | | -596.790,83 | -611.710,60 | | -611.710,60 |
| Custos Operacionais | | -339.354,97 | -339.354,97 | | -348.856,91 | -348.856,91 | | -358.276,05 | -358.276,05 |
| Industrialização por Terceiros | | | | | | | | | |
| Energia Elétrica | -31.543,76 | | -31.543,76 | -32.332,36 | | -32.332,36 | -33.140,67 | | -33.140,67 |
| Fretes e Carretos | -541.158,09 | -63.344,64 | -604.502,73 | -557.392,83 | -65.116,29 | -622.511,13 | -571.327,65 | -66.876,49 | -638.204,14 |
| Análise laboratório / Certificação prod. | -2.047.688,87 | -652.464,60 | -2.700.153,48 | -2.098.881,10 | -670.733,61 | -2.769.614,71 | -2.151.353,12 | -688.843,42 | -2.840.196,54 |
| Manutenção e Reparos | -58.391,89 | | -58.391,89 | -60.143,65 | | -60.143,65 | -61.647,24 | | -61.647,24 |
| Total dos Custos de Vendas de Produtos | -203.004,53 | -2.382.301,39 | -2.585.305,92 | -209.094,67 | -2.449.005,83 | -2.658.100,50 | -214.322,03 | -2.515.128,98 | -2.840.196,54 |
| Salários | -2.798.214,26 | -149.329,20 | -2.947.543,46 | -2.882.160,69 | -153.510,42 | -3.035.671,11 | -2.954.214,71 | -157.655,20 | -3.111.869,91 |
| INSS | -1.429.729,13 | -56.803,82 | -1.486.532,95 | -1.163.621,00 | -58.394,33 | -1.222.015,33 | -1.192.711,53 | -59.970,97 | -1.252.682,50 |
| FGTS | -290.568,19 | -25.811,75 | -316.379,94 | -299.285,24 | -26.534,48 | -325.819,72 | -306.767,37 | -27.250,91 | -334.016,28 |
| Férias | -421.379,64 | -119.315,97 | -540.695,61 | -434.021,03 | -122.656,81 | -556.677,84 | -444.871,55 | -125.968,55 | -570.840,10 |
| 13º Salário | -233.184,52 | -120.181,17 | -353.365,70 | -240.180,06 | -123.546,25 | -363.726,30 | -246.184,56 | -126.882,00 | -373.066,55 |
| Pró-Labore | -278.551,61 | -62.114,54 | -340.666,16 | -286.908,16 | -63.853,75 | -350.761,91 | -294.080,86 | -65.577,80 | -359.658,67 |
| Assistência Médica - Diretoria | -146.594,79 | -23.608,05 | -170.202,84 | -150.992,64 | -24.269,07 | -175.261,71 | -154.767,45 | -24.924,34 | -179.691,79 |
| Comissões | -1.529.267,40 | -496.835,90 | -2.026.103,30 | -1.575.145,42 | -510.747,30 | -2.085.892,72 | -1.614.524,06 | -524.537,48 | -2.139.061,53 |
| Total da Folha de Pagamento | -6.827.489,54 | -1.054.000,41 | -7.881.489,95 | -7.032.314,23 | -1.083.512,42 | -8.115.826,65 | -7.208.122,09 | -1.112.767,25 | -8.320.889,34 |

GRUPO DERMIWIL

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

| | ANO 04 | | | ANO 05 | | | ANO 06 | | |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Água e Saneamento | -78.581,03 | -5.852,59 | -84.433,62 | -80.938,46 | -6.016,46 | -86.954,92 | -82.961,92 | -6.178,91 | -89.140,83 |
| Assessoria Jurídica | -574.260,13 | -11.676,07 | -585.936,20 | -591.487,94 | -12.003,00 | -603.490,93 | -606.275,13 | -12.327,08 | -618.602,21 |
| Combustíveis e Lubrificantes | -66.245,39 | -4.905,01 | -71.150,40 | -68.232,75 | -5.042,35 | -73.275,10 | -69.938,57 | -5.178,50 | -75.117,06 |
| Consultoria e Assessoria em Gestão | -991.044,89 | -21.808,27 | -991.044,89 | -1.020.776,24 | -1.020.776,24 | -1.020.776,24 | -1.046.295,64 | | -1.046.295,64 |
| Copa e Cozinha | -21.808,27 | -1.974,80 | -84.985,29 | -22.462,52 | -2.030,10 | -87.530,90 | -23.024,08 | -2.084,91 | -89.723,24 |
| Correios e Entregas Rápidas | -83.010,49 | -12.881,94 | -12.881,94 | -85.500,81 | -13.268,40 | -87.530,90 | -87.636,33 | | -89.723,24 |
| Despesas e Manutenção de Veículos | -133.328,58 | -18.916,92 | -152.245,51 | -137.328,44 | -19.446,60 | -156.775,04 | -13.600,11 | -19.971,66 | -13.600,11 |
| Internet - Telefonia | -169.161,17 | -178.138,45 | -169.161,17 | -174.236,00 | -183.482,61 | -174.236,00 | -140.761,65 | | -160.733,31 |
| Lanches e Refeições | -178.138,45 | -176.070,45 | -178.138,45 | -183.482,61 | -181.352,56 | -183.482,61 | -178.591,90 | | -178.591,90 |
| Limpeza e Conservação | -176.070,45 | -79.350,26 | -176.070,45 | -181.352,56 | -81.730,77 | -81.730,77 | -185.886,38 | | -185.886,38 |
| Locação Máquinas e equipamentos | -79.350,26 | -71.869,91 | -71.869,91 | -81.730,77 | -74.026,01 | -74.026,01 | -83.774,04 | | -83.774,04 |
| Materiais de Escritório | -16.522,18 | -1.110,27 | -17.632,45 | -17.017,85 | -1.141,36 | -18.159,21 | -17.443,29 | -1.172,18 | -18.615,47 |
| Materiais de Limpeza | -151.699,30 | -41.534,96 | -193.234,26 | -156.250,28 | -42.697,94 | -198.948,22 | -160.156,54 | -43.850,78 | -178.379,01 |
| Monitoramento e Alarmes | -4.400.855,60 | -962.440,74 | -5.363.296,34 | -4.532.881,27 | -989.389,08 | -5.522.270,35 | -4.646.203,30 | -1.016.102,58 | -5.662.305,88 |
| Prestação de Serviços | -1.528.466,24 | -168.958,56 | -168.958,56 | -1.517.799,32 | -86.398,63 | -1.604.197,95 | -1.548.155,31 | -88.731,40 | -1.636.886,70 |
| Propaganda e Marketing | -163.172,39 | -71.787,61 | -234.959,99 | -166.435,83 | -73.797,66 | -240.233,49 | -169.764,55 | -75.790,20 | -245.554,75 |
| Segurança e Medicina do Trabalho | -596.914,49 | -307.585,28 | -904.499,77 | -608.852,78 | -316.197,66 | -925.050,45 | -621.029,84 | -324.735,00 | -945.764,84 |
| Serviços Controle de Pragas | -90.432,11 | -2.366,54 | -92.798,66 | -92.240,76 | -2.432,81 | -94.673,56 | -94.085,57 | -2.498,49 | -96.584,06 |
| Viagens, Estadias e Estacionamentos | -2.338.557,54 | -465.784,79 | -2.804.342,33 | -2.385.328,70 | -478.826,76 | -2.864.155,46 | -2.433.035,27 | -491.755,08 | -2.924.790,35 |
| Total das Despesas Administrativas e Comerciais | -215.000,00 | | -215.000,00 | -215.000,00 | | -215.000,00 | -215.000,00 | | -215.000,00 |
| Juros Passivos - Pagamentos | -29.057.657,45 | -5.734.601,15 | -34.792.258,60 | -29.751.449,17 | -5.895.169,99 | -35.646.619,15 | -30.472.673,23 | -6.054.339,58 | -36.527.012,81 |
| Tarifas Bancárias | 2.842.331,39 | 547.650,44 | 3.389.981,83 | 2.634.645,79 | 447.339,94 | 3.081.985,73 | 2.471.853,86 | 415.020,55 | 2.886.874,41 |
| Juros s/ Operações Financeiras | | | | | | | | | |
| Outras Despesas Financeiras | | | | | | | | | |
| Total das Despesas Financeiras | -215.000,00 | | -215.000,00 | -215.000,00 | | -215.000,00 | -215.000,00 | | -215.000,00 |
| Investimentos | | | | | | | | | |
| Total das Saídas | 2.842.331,39 | 547.650,44 | 3.389.981,83 | 2.634.645,79 | 447.339,94 | 3.081.985,73 | 2.471.853,86 | 415.020,55 | 2.886.874,41 |
| Saldo de Caixa | | | | | | | | | |
| Classe I - Trabalhistas | | | | | | | | | |
| Classe II - Garantia Real | | | | | | | | | |
| Classe III - Quirografários | | | | | | | | | |
| Classe IV - Micro e Pequena Empresa | | | | | | | | | |
| Juros da Recuperação Judicial | | | | | | | | | |
| Não Sujeito + Juros | | | | | | | | | |
| Impostos a Pagar | | | | | | | | | |
| Pgto. a Fornecedor Parceiro | | | | | | | | | |
| Despesas da Recuperação Judicial | | | | | | | | | |
| Total da Recuperação Judicial | | | | | | | | | |
| SaldoTotal de Caixa no Ano | 2.842.331,39 | 547.650,44 | 242.504,12 | 2.634.645,79 | 447.339,94 | 286.057,65 | 2.471.853,86 | 415.020,55 | 312.109,40 |
| Juros Passivos - Pagamentos | -1.488.038,55 | -84.045,36 | -1.572.083,91 | -1.517.799,32 | -86.398,63 | -1.604.197,95 | -1.548.155,31 | -88.731,40 | -1.636.886,70 |
| Tarifas Bancárias | -163.172,39 | -71.787,61 | -234.959,99 | -166.435,83 | -73.797,66 | -240.233,49 | -169.764,55 | -75.790,20 | -245.554,75 |
| Juros s/ Operações Financeiras | -596.914,49 | -307.585,28 | -904.499,77 | -608.852,78 | -316.197,66 | -925.050,45 | -621.029,84 | -324.735,00 | -945.764,84 |
| Outras Despesas Financeiras | -90.432,11 | -2.366,54 | -92.798,66 | -92.240,76 | -2.432,81 | -94.673,56 | -94.085,57 | -2.498,49 | -96.584,06 |
| Total das Despesas Financeiras | -2.338.557,54 | -465.784,79 | -2.804.342,33 | -2.385.328,70 | -478.826,76 | -2.864.155,46 | -2.433.035,27 | -491.755,08 | -2.924.790,35 |
| Investimentos | -215.000,00 | | -215.000,00 | -215.000,00 | | -215.000,00 | -215.000,00 | | -215.000,00 |
| Total das Saídas | -29.057.657,45 | -5.734.601,15 | -34.792.258,60 | -29.751.449,17 | -5.895.169,99 | -35.646.619,15 | -30.472.673,23 | -6.054.339,58 | -36.527.012,81 |
| Saldo de Caixa | 2.842.331,39 | 547.650,44 | 3.389.981,83 | 2.634.645,79 | 447.339,94 | 3.081.985,73 | 2.471.853,86 | 415.020,55 | 2.886.874,41 |
| Classe I - Trabalhistas | | | | | | | | | |
| Classe II - Garantia Real | | | | | | | | | |
| Classe III - Quirografários | | | | | | | | | |
| Classe IV - Micro e Pequena Empresa | | | | | | | | | |
| Juros da Recuperação Judicial | | | | | | | | | |
| Não Sujeito + Juros | | | | | | | | | |
| Impostos a Pagar | | | | | | | | | |
| Pgto. a Fornecedor Parceiro | | | | | | | | | |
| Despesas da Recuperação Judicial | | | | | | | | | |
| Total da Recuperação Judicial | | | | | | | | | |
| SaldoTotal de Caixa no Ano | 2.842.331,39 | 547.650,44 | 242.504,12 | 2.634.645,79 | 447.339,94 | 286.057,65 | 2.471.853,86 | 415.020,55 | 312.109,40 |

GRUPO DERMIWIL

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

| | ANO 07 | | | ANO 08 | | | ANO 09 | | |
|------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| | DERMIWIL | DMW | TOTAL | DERMIWIL | DMW | TOTAL | DERMIWIL | DMW | TOTAL |
| Revenda de Mercadorias | 4.995.139,70 | 6.631.094,13 | 11.626.233,82 | 5.130.008,47 | 6.830.026,95 | 11.960.035,42 | 5.268.518,70 | 7.021.267,71 | 12.289.786,40 |
| Baby Go | 27.183.868,16 | | 27.183.868,16 | 27.637.251,37 | | 27.637.251,37 | 28.383.457,16 | | 28.383.457,16 |
| Pets | 848.500,34 | | 848.500,34 | 871.409,84 | | 871.409,84 | 894.937,91 | | 894.937,91 |
| Receitas Financeiras e Operacionais | 746.469,73 | | 746.469,73 | 766.205,68 | | 766.205,68 | 786.576,67 | | 786.576,67 |
| Saldo em Caixa Inicial | | | | | | | | | |
| Total das Receitas | 33.773.977,92 | 6.631.094,13 | 40.405.072,05 | 34.404.875,36 | 6.830.026,95 | 41.234.902,31 | 35.333.490,44 | 7.021.267,71 | 42.354.758,14 |
| ICMS | -2.226.337,20 | -220.397,72 | -2.446.734,92 | -2.286.448,31 | -227.230,05 | -2.513.678,35 | -2.348.182,41 | -233.592,49 | -2.581.774,90 |
| IPI | -1.435.934,23 | -283.725,61 | -1.719.659,84 | -1.474.704,46 | -292.521,10 | -1.767.225,56 | -1.514.521,48 | -300.711,69 | -1.815.233,17 |
| PIS | -321.700,40 | -29.997,42 | -351.697,82 | -330.386,31 | -30.927,34 | -361.313,65 | -339.306,74 | -31.793,31 | -371.100,05 |
| COFINS | -1.508.370,09 | -139.571,33 | -1.647.941,42 | -1.549.096,08 | -143.898,04 | -1.692.994,12 | -1.590.921,67 | -147.927,19 | -1.738.848,86 |
| Substituição Tributária - ST | -1.828.077,47 | -172.867,08 | -2.000.944,55 | -1.877.435,56 | -178.225,96 | -2.055.661,52 | -1.928.126,32 | -183.216,29 | -2.111.342,61 |
| Impostos Diversos | -529.311,56 | -13.188,42 | -542.499,98 | -539.897,79 | -13.597,27 | -553.495,06 | -550.695,75 | -13.977,99 | -564.673,73 |
| IRRF - CSLL | -277.785,23 | -82.721,32 | -360.506,55 | -283.952,00 | -85.285,68 | -369.237,68 | -288.935,72 | -87.673,68 | -376.609,40 |
| Total dos Impostos | -8.127.516,18 | -942.468,90 | -9.069.985,09 | -8.341.920,51 | -971.685,44 | -9.313.605,94 | -8.560.690,09 | -998.892,63 | -9.559.582,72 |
| Custo de Produto Vendido - CPV | -4.506.713,13 | -1.437.562,49 | -5.944.275,62 | -4.619.380,96 | -1.482.126,92 | -6.101.507,88 | -4.734.865,48 | -1.523.626,48 | -6.258.491,96 |
| Mão de Obra Terceirizada | -627.003,36 | | -627.003,36 | -642.678,45 | | -642.678,45 | -658.745,41 | | -658.745,41 |
| Custos Operacionais | -33.969,18 | -367.591,23 | -367.591,23 | -34.818,41 | -378.986,56 | -378.986,56 | -35.688,87 | -389.598,18 | -389.598,18 |
| Industrialização por Terceiros | -585.610,84 | -68.615,28 | -654.226,12 | -603.179,17 | -70.742,35 | -673.921,52 | -618.258,65 | -72.723,14 | -690.981,78 |
| Energia Elétrica | -2.205.136,95 | -706.753,35 | -2.911.890,30 | -2.260.265,38 | -728.662,70 | -2.988.928,08 | -2.316.772,01 | -749.065,26 | -3.065.837,27 |
| Fretes e Carretos | -63.186,42 | | -63.186,42 | -65.084,07 | | -65.084,07 | -66.711,17 | | -66.711,17 |
| Análise laboratório / Certificação prod. | -219.680,09 | | -219.680,09 | -226.270,49 | | -226.270,49 | -231.927,25 | | -231.927,25 |
| Manutenção e Reparos | -8.241.301,98 | -2.580.522,34 | -10.821.824,32 | -8.451.676,93 | -2.660.518,53 | -11.112.195,46 | -8.662.968,85 | -2.735.013,05 | -11.397.981,90 |
| Total dos Custos de Vendas de Produtos | -3.028.070,07 | -161.754,23 | -3.189.824,31 | -3.118.912,18 | -166.768,62 | -3.285.680,79 | -3.196.894,98 | -171.438,14 | -3.368.323,12 |
| Salários | -1.222.529,31 | -61.530,22 | -1.284.059,53 | -1.259.205,19 | -63.437,66 | -1.322.642,85 | -1.290.685,32 | -65.213,91 | -1.355.899,23 |
| INSS | -314.436,55 | -27.959,44 | -342.395,99 | -323.869,65 | -28.828,18 | -352.695,83 | -331.906,39 | -29.633,31 | -361.599,70 |
| FGTS | -455.993,34 | -129.243,73 | -585.237,07 | -469.673,14 | -133.250,29 | -602.923,43 | -481.414,97 | -136.981,29 | -618.396,27 |
| Férias | -252.339,17 | -130.180,93 | -382.520,10 | -259.909,35 | -134.216,54 | -394.125,88 | -266.407,08 | -137.974,60 | -404.381,68 |
| 13º Salário | -301.432,89 | -67.282,83 | -368.715,71 | -310.475,87 | -69.368,59 | -379.844,47 | -318.237,77 | -71.310,91 | -389.548,68 |
| Pró-Labore | -158.636,64 | -25.572,37 | -184.209,01 | -163.395,74 | -26.365,11 | -189.760,85 | -167.480,63 | -27.103,34 | -194.583,97 |
| Assistência Médica - Diretoria | -1.654.897,16 | -538.175,45 | -2.193.062,61 | -1.704.533,77 | -554.859,89 | -2.259.392,66 | -1.747.147,12 | -570.394,94 | -2.317.542,06 |
| Comissões | -7.388.325,14 | -1.141.699,20 | -8.530.024,34 | -7.609.974,89 | -1.177.091,88 | -8.787.066,77 | -7.800.224,27 | -1.210.050,45 | -9.010.274,71 |
| Total da Folha de Pagamento | | | | | | | | | |

GRUPO DERMIWIL

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

| | ANO 10 | | | ANO 11 | | | ANO 12 | | |
|------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| | DERMIWIL | DMW | TOTAL | DERMIWIL | DMW | TOTAL | DERMIWIL | DMW | TOTAL |
| Revenda de Mercadorias | 5.410.768,70 | 7.231.905,74 | 12.642.674,44 | 5.556.859,46 | 7.448.862,91 | 13.005.722,36 | 5.706.894,66 | 7.635.084,48 | 13.341.979,14 |
| Baby Go | 29.149.810,50 | | 29.149.810,50 | 29.784.891,65 | | 29.784.891,65 | 29.652.683,20 | | 29.652.683,20 |
| Pets | 919.101,23 | | 919.101,23 | 943.916,97 | | 943.916,97 | 969.402,73 | | 969.402,73 |
| Receitas Financeiras e Operacionais | 807.607,43 | | 807.607,43 | 829.323,77 | | 829.323,77 | 851.752,64 | | 851.752,64 |
| Saldo em Caixa Inicial | | | | | | | | | |
| Total das Receitas | 36.287.287,87 | 7.231.905,74 | 43.519.193,61 | 37.114.991,85 | 7.448.862,91 | 44.563.854,75 | 37.180.733,23 | 7.635.084,48 | 44.815.817,72 |
| ICMS | -2.411.583,34 | -240.133,08 | -2.651.716,41 | -2.476.696,09 | -246.376,54 | -2.723.072,62 | -2.543.566,88 | -252.535,95 | -2.796.102,83 |
| IPI | -1.555.413,56 | -309.131,62 | -1.864.545,18 | -1.597.409,73 | -317.169,04 | -1.914.578,76 | -1.640.539,79 | -325.096,26 | -1.965.638,05 |
| PIS | -348.468,02 | -32.683,52 | -381.151,54 | -357.876,66 | -33.533,29 | -391.409,95 | -367.539,33 | -34.371,62 | -401.910,95 |
| COFINS | -1.633.876,56 | -152.069,15 | -1.785.945,71 | -1.677.991,22 | -156.022,95 | -1.834.014,17 | -1.723.296,99 | -159.923,52 | -1.883.220,51 |
| Substituição Tributária - ST | -1.980.185,73 | -188.346,34 | -2.168.532,08 | -2.033.650,75 | -193.243,35 | -2.226.894,10 | -2.088.559,32 | -198.074,43 | -2.286.633,75 |
| Impostos Diversos | -561.709,66 | -14.369,37 | -576.079,03 | -572.943,85 | -14.742,98 | -587.686,83 | -584.402,73 | -15.111,55 | -599.514,28 |
| IRRF - CSLL | -298.529,85 | -90.128,54 | -388.658,39 | -303.562,24 | -92.471,89 | -396.034,12 | -314.264,58 | -94.783,68 | -409.048,26 |
| Total dos Impostos | -8.789.766,72 | -1.026.861,62 | -9.816.628,34 | -9.020.130,54 | -1.053.560,03 | -10.073.690,56 | -9.262.169,61 | -1.079.899,03 | -10.342.068,64 |
| Custo de Produto Vendido - CPV | -4.853.237,12 | -1.566.288,02 | -6.419.525,14 | -4.974.568,05 | -1.607.011,51 | -6.581.579,56 | -5.096.932,25 | -1.647.186,79 | -6.746.119,05 |
| Mão de Obra Terciarizada | -675.214,04 | | -675.214,04 | -692.094,40 | | -692.094,40 | -709.396,76 | | -709.396,76 |
| Custos Operacionais | | -400.506,93 | -400.506,93 | | -410.920,11 | -410.920,11 | | -421.193,11 | -421.193,11 |
| Industrialização por Terceiros | -36.581,09 | | -36.581,09 | -37.495,62 | | -37.495,62 | -38.433,01 | | -38.433,01 |
| Energia Elétrica | -633.715,11 | -74.759,38 | -708.474,50 | -649.557,99 | -76.703,13 | -726.261,12 | -665.796,94 | -78.620,71 | -744.417,65 |
| Fretes e Carretos | -2.374.691,31 | -770.039,08 | -3.144.730,39 | -2.434.056,59 | -790.060,10 | -3.224.118,69 | -2.494.910,06 | -809.811,60 | -3.304.721,66 |
| Análise laboratório / Certificação prod. | -68.378,95 | | -68.378,95 | -70.088,43 | | -70.088,43 | -71.840,64 | | -71.840,64 |
| Manutenção e Reparos | -237.725,43 | | -237.725,43 | -243.668,57 | | -243.668,57 | -249.760,28 | | -249.760,28 |
| Total dos Custos de Vendas de Produtos | -8.879.543,07 | -2.811.593,41 | -11.691.136,49 | -9.101.531,65 | -2.884.694,84 | -11.986.226,49 | -9.329.069,94 | -2.956.812,21 | -12.285.882,15 |
| Salários | -3.276.807,11 | -176.236,40 | -3.453.043,51 | -3.358.727,28 | -180.820,60 | -3.539.547,89 | -3.442.695,47 | -185.341,12 | -3.628.036,58 |
| INSS | -1.322.952,46 | -67.039,90 | -1.389.992,36 | -1.356.026,27 | -68.782,84 | -1.424.809,21 | -1.389.926,92 | -70.502,51 | -1.460.429,44 |
| FGTS | -340.265,55 | -30.463,05 | -370.728,60 | -348.772,19 | -31.255,09 | -380.027,27 | -357.491,49 | -32.036,46 | -389.527,96 |
| Férias | -493.450,35 | -140.816,77 | -634.267,12 | -505.786,60 | -144.478,01 | -650.264,61 | -518.431,27 | -148.089,96 | -666.521,23 |
| 13º Salário | -273.067,26 | -141.837,89 | -414.905,15 | -279.893,94 | -145.525,67 | -425.419,61 | -286.891,29 | -149.163,81 | -436.055,10 |
| Pró-Labore | -326.193,71 | -73.307,62 | -399.501,33 | -334.348,56 | -75.213,62 | -409.562,17 | -342.707,27 | -77.093,96 | -419.801,23 |
| Assistência Médica - Diretoria | -171.667,65 | -27.862,23 | -199.529,88 | -175.959,34 | -28.586,65 | -204.545,99 | -180.358,32 | -29.301,32 | -209.659,64 |
| Comissões | -1.790.825,79 | -586.366,00 | -2.377.191,79 | -1.835.596,44 | -601.611,52 | -2.437.207,95 | -1.881.486,35 | -616.651,80 | -2.498.138,15 |
| Total da Folha de Pagamento | -7.995.229,87 | -1.243.931,86 | -9.239.161,73 | -8.195.110,62 | -1.276.274,09 | -9.471.384,71 | -8.399.988,38 | -1.308.180,94 | -9.708.169,33 |

GRUPO DERMIWIL

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

| | ANO 10 | | | ANO 11 | | | ANO 12 | | |
|--------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Água e Saneamento | -92.021,15 | -6.907,23 | -98.928,37 | -94.321,67 | -7.086,82 | -101.408,49 | -96.679,72 | -7.263,99 | -103.943,70 |
| Assessoria Jurídica | -672.478,77 | -13.780,10 | -686.258,87 | -689.290,74 | -14.138,38 | -703.429,12 | -706.523,01 | -14.491,84 | -721.014,85 |
| Combustíveis e Lubrificantes | -77.575,67 | -5.788,90 | -83.364,57 | -79.515,06 | -5.939,41 | -85.454,48 | -81.502,94 | -6.087,90 | -87.590,84 |
| Consultoria e Assessoria em Gestão | -1.160.548,35 | | -1.160.548,35 | -1.189.562,05 | | -1.189.562,05 | -1.219.301,11 | | -1.219.301,11 |
| Copa e Cozinha | -25.538,25 | | -25.538,25 | -26.176,70 | | -26.176,70 | -26.831,12 | | -26.831,12 |
| Correios e Entregas Rápidas | -97.208,20 | -2.330,66 | -99.538,86 | -99.638,41 | -2.391,26 | -102.029,66 | -102.129,37 | -2.451,04 | -104.580,41 |
| Despesas e Manutenção de Veículos | -15.085,20 | | -15.085,20 | -15.462,33 | | -15.462,33 | -15.848,89 | | -15.848,89 |
| Internet - Telefonia | -156.132,45 | -22.325,76 | -178.458,22 | -160.035,76 | -22.906,23 | -182.942,00 | -164.036,66 | -23.478,89 | -187.515,55 |
| Lanches e Refeições | -198.093,66 | | -198.093,66 | -203.046,01 | | -203.046,01 | -208.122,16 | | -208.122,16 |
| Limpeza e Conservação | -208.606,38 | | -208.606,38 | -213.821,54 | | -213.821,54 | -219.167,08 | | -219.167,08 |
| Locação Máquinas e equipamentos | -206.184,68 | | -206.184,68 | -211.339,29 | | -211.339,29 | -216.622,78 | | -216.622,78 |
| Materials de Escritório | -92.921,94 | | -92.921,94 | -95.244,99 | | -95.244,99 | -97.626,11 | | -97.626,11 |
| Materials de Limpeza | -84.162,19 | | -84.162,19 | -86.266,24 | | -86.266,24 | -88.422,90 | | -88.422,90 |
| Monitoramento e Alarmes | -19.348,05 | -1.310,34 | -20.658,40 | -19.831,75 | -1.344,41 | -21.176,17 | -20.327,55 | -1.378,02 | -21.705,57 |
| Prestação de Serviços | -178.887,61 | -199.404,98 | -378.292,59 | -183.634,80 | -204.589,51 | -388.229,31 | -188.050,67 | -209.704,25 | -397.904,76 |
| Propaganda e Marketing | -59.905,23 | -832.706,96 | -892.612,19 | -61.402,86 | -2.358,33 | -63.761,20 | -62.937,93 | -2.417,29 | -65.355,23 |
| Segurança e Medicina do Trabalho | -20.213,37 | -2.298,57 | -22.511,94 | -20.718,71 | -50.294,09 | -71.013,80 | -21.236,68 | -51.551,44 | -72.545,29 |
| Serviços Controle de Pragas | -177.645,21 | -49.019,58 | -226.664,79 | -182.086,34 | | -232.380,43 | -186.638,49 | | -238.189,94 |
| Viagens, Estadias e Estacionamentos | -5.153.556,36 | -1.135.873,09 | -6.289.429,45 | -5.282.395,27 | -1.165.405,79 | -6.447.801,06 | -5.414.455,15 | -1.194.540,93 | -6.608.996,08 |
| Total das Despesas Administrativas e Comerciais | | | | | | | | | |
| Juros Passivos - Pagamentos | -1.675.773,09 | -99.190,38 | -1.774.963,48 | -1.709.288,55 | -101.769,33 | -1.811.057,89 | -1.743.474,33 | -104.313,57 | -1.847.787,89 |
| Tarifas Bancárias | -183.758,61 | -84.723,77 | -268.482,38 | -187.433,78 | -86.926,59 | -274.360,37 | -191.182,46 | -89.099,76 | -280.282,21 |
| Juros s/ Operações Financeiras | -672.222,67 | -363.012,31 | -1.035.234,98 | -685.667,12 | -372.450,63 | -1.058.117,76 | -699.380,47 | -381.761,90 | -1.081.142,37 |
| Outras Despesas Financeiras | -101.841,25 | -2.792,99 | -104.634,24 | -103.878,07 | -2.865,61 | -106.743,68 | -105.955,63 | -2.937,25 | -108.892,89 |
| Total das Despesas Financeiras | | | | | | | | | |
| Investimentos | -215.000,00 | | -215.000,00 | -215.000,00 | | -215.000,00 | -215.000,00 | | -215.000,00 |
| Total das Saídas | -33.666.691,64 | -6.767.979,45 | -40.434.671,09 | -34.500.435,61 | -6.943.946,92 | -41.444.382,52 | -35.360.675,97 | -7.117.545,59 | -42.478.221,56 |
| Saldo de Caixa | 2.620.596,23 | 463.926,29 | 3.084.522,51 | 2.614.556,24 | 504.915,99 | 3.119.472,23 | 1.820.057,26 | 517.538,89 | 2.337.596,16 |
| Classe I - Trabalhistas | | | | | | | | | |
| Classe II - Garantia Real | | | | | | | | | |
| Classe III - Quirografários | | | | | | | | | |
| Classe IV - Micro e Pequena Empresa | | | | | | | | | |
| Juros da Recuperação Judicial | | | | | | | | | |
| Não Sujeito + Juros | | | | | | | | | |
| Impostos a Pagar | | | | | | | | | |
| Pgto. a Fornecedor Parceiro | | | | | | | | | |
| Despesas da Recuperação Judicial | | | | | | | | | |
| Total da Recuperação Judicial | | | | | | | | | |
| SaldoTotal de Caixa no Ano | 2.620.596,23 | 463.926,29 | 712.170,89 | 2.614.556,24 | 504.915,99 | 739.353,26 | 1.820.057,26 | 517.538,89 | 804.475,52 |
| Classe I - Trabalhistas | | | | | | | | | |
| Classe II - Garantia Real | | | | | | | | | |
| Classe III - Quirografários | | | | | | | | | |
| Classe IV - Micro e Pequena Empresa | | | | | | | | | |
| Juros da Recuperação Judicial | | | | | | | | | |
| Não Sujeito + Juros | | | | | | | | | |
| Impostos a Pagar | | | | | | | | | |
| Pgto. a Fornecedor Parceiro | | | | | | | | | |
| Despesas da Recuperação Judicial | | | | | | | | | |
| Total da Recuperação Judicial | | | | | | | | | |

GRUPO DERMIWIL

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

| | ANO 13 | | | ANO 14 | | | ANO 15 | | |
|------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| | DERMIWIL | DMW | TOTAL | DERMIWIL | DMW | TOTAL | DERMIWIL | DMW | TOTAL |
| Revenda de Mercadorias | | | | | | | | | |
| Baby Go | 5.860.980,82 | 7.864.137,02 | 13.725.117,83 | 6.013.366,32 | 8.060.740,44 | 14.074.106,76 | 6.169.713,84 | 8.262.259,95 | 14.431.973,79 |
| Pets | 30.453.305,65 | | 30.453.305,65 | 31.245.091,60 | | 31.245.091,60 | 32.057.463,98 | | 32.057.463,98 |
| Receitas Financeiras e Operacionais | 995.576,60 | | 995.576,60 | 1.021.461,59 | | 1.021.461,59 | 1.048.019,59 | | 1.048.019,59 |
| Saldo em Caixa Inicial | 874.922,21 | | 874.922,21 | 898.861,90 | | 898.861,90 | 923.602,44 | | 923.602,44 |
| Total das Receitas | 38.184.785,28 | 7.864.137,02 | 46.048.922,30 | 39.178.781,41 | 8.060.740,44 | 47.239.521,85 | 40.198.799,86 | 8.262.259,95 | 48.461.058,81 |
| ICMS | -2.612.243,19 | -259.606,96 | -2.871.850,14 | -2.680.161,51 | -267.135,56 | -2.947.297,07 | -2.749.845,71 | -274.615,35 | -3.024.461,06 |
| IPI | -1.684.834,36 | -334.201,02 | -2.019.035,38 | -1.728.640,06 | -343.892,85 | -2.072.532,90 | -1.773.584,70 | -353.521,85 | -2.127.106,54 |
| PIS | -377.462,89 | -35.334,03 | -412.796,92 | -387.276,93 | -36.358,71 | -423.635,64 | -397.346,13 | -37.376,76 | -434.722,89 |
| COFINS | -1.769.826,01 | -164.401,38 | -1.934.227,39 | -1.815.841,48 | -169.169,92 | -1.985.010,50 | -1.863.053,36 | -173.905,75 | -2.036.959,12 |
| Substituição Tributária - ST | -2.144.950,42 | -203.620,52 | -2.348.570,93 | -2.200.719,13 | -209.525,51 | -2.410.244,64 | -2.257.937,83 | -215.392,23 | -2.473.330,05 |
| Impostos Diversos | -596.090,79 | -15.534,67 | -611.625,46 | -608.012,60 | -15.985,18 | -623.997,78 | -620.172,85 | -16.432,77 | -636.605,62 |
| IRRF - CSLL | -318.668,57 | -97.437,63 | -416.106,20 | -322.752,22 | -100.263,32 | -423.015,54 | -316.101,18 | -103.070,69 | -419.171,87 |
| Total dos Impostos | -9.504.076,22 | -1.110.136,20 | -10.614.212,42 | -9.743.403,93 | -1.142.330,15 | -10.885.734,08 | -9.978.041,76 | -1.174.315,39 | -11.152.357,15 |
| Custo de Produto Vendido - CPV | -5.226.405,56 | -1.693.308,02 | -6.919.713,58 | -5.357.065,70 | -1.742.413,96 | -7.099.479,65 | -5.490.992,34 | -1.791.201,55 | -7.282.193,89 |
| Mão de Obra Terceirizada | -727.131,67 | | -727.131,67 | -745.309,97 | | -745.309,97 | -763.942,72 | | -763.942,72 |
| Custos Operacionais | | -432.986,52 | -432.986,52 | | -445.543,13 | -445.543,13 | | -458.018,33 | -458.018,33 |
| Industrialização por Terceiros | -39.393,84 | | -39.393,84 | -40.378,68 | | -40.378,68 | -41.388,15 | | -41.388,15 |
| Energia Elétrica | -682.441,87 | -80.822,09 | -763.263,95 | -699.502,91 | -83.165,93 | -782.668,84 | -716.990,49 | -85.494,57 | -802.485,06 |
| Fretes e Carretos | -2.557.282,81 | -832.486,33 | -3.389.769,14 | -2.621.214,88 | -856.628,43 | -3.477.843,31 | -2.686.745,25 | -880.614,03 | -3.567.359,28 |
| Análise laboratório / Certificação prod. | -73.636,65 | | -73.636,65 | -75.477,57 | | -75.477,57 | -77.364,51 | | -77.364,51 |
| Manutenção e Reparos | -256.004,29 | | -256.004,29 | -262.404,40 | | -262.404,40 | -268.964,51 | | -268.964,51 |
| Total dos Custos de Vendas de Produtos | -9.562.296,69 | -3.039.602,96 | -12.601.899,64 | -9.801.354,10 | -3.127.751,44 | -12.929.105,55 | -10.046.387,96 | -3.215.328,48 | -13.261.716,44 |
| Salários | -3.532.205,55 | -190.530,67 | -3.722.736,22 | -3.620.510,69 | -196.056,06 | -3.816.566,74 | -3.711.023,45 | -201.545,63 | -3.912.569,08 |
| INSS | -1.426.065,02 | -72.476,58 | -1.498.541,61 | -1.461.716,65 | -74.578,40 | -1.536.295,05 | -1.498.259,57 | -76.666,60 | -1.574.926,16 |
| FGTS | -366.786,27 | -32.933,48 | -399.719,76 | -375.955,93 | -33.888,55 | -409.844,48 | -385.354,83 | -34.837,43 | -420.192,26 |
| Férias | -531.910,48 | -152.236,48 | -684.146,96 | -545.208,24 | -156.651,33 | -701.859,58 | -558.838,45 | -161.037,57 | -719.876,02 |
| 13º Salário | -294.350,46 | -153.340,40 | -447.690,86 | -301.709,22 | -157.787,27 | -459.496,50 | -309.251,95 | -162.205,32 | -471.457,27 |
| Pró-Labore | -351.617,66 | -79.252,59 | -430.870,25 | -360.408,10 | -81.550,91 | -441.959,01 | -369.418,30 | -83.834,34 | -453.252,64 |
| Assistência Médica - Diretoria | -185.047,64 | -30.121,75 | -215.169,39 | -189.673,83 | -30.995,28 | -220.669,11 | -194.415,68 | -31.863,15 | -226.278,83 |
| Comissões | -1.930.404,99 | -633.918,05 | -2.564.323,05 | -1.978.665,12 | -652.301,68 | -2.630.966,80 | -2.028.131,75 | -670.566,13 | -2.698.697,87 |
| Total da Folha de Pagamento | -8.618.388,08 | -1.344.810,01 | -9.963.198,09 | -8.833.847,78 | -1.383.809,50 | -10.217.657,28 | -9,054.693,98 | -1.422.556,16 | -10.477.250,14 |

GRUPO DERMIWIL

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

| | ANO 13 | ANO 14 | ANO 15 |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Água e Saneamento | -99.096,71 | -106.564,09 | -101.574,13 |
| Assessoria Jurídica | -724.186,08 | -739.083,70 | -742.290,73 |
| Combustíveis e Lubrificantes | -83.540,51 | -89.798,87 | -85.629,03 |
| Consultoria e Assessoria em Gestão | -1.249.783,63 | -1.249.783,63 | -1.281.028,22 |
| Copa e Cozinha | -27.501,90 | -27.501,90 | -28.189,45 |
| Correios e Entregas Rápidas | -104.682,60 | -107.202,27 | -107.299,66 |
| Despesas e Manutenção de Veículos | -16.245,11 | -16.245,11 | -16.651,24 |
| Internet - Telefonia | -168.137,57 | -192.273,87 | -172.341,01 |
| Lanches e Refeições | -213.325,21 | -213.325,21 | -24.836,25 |
| Limpeza e Conservação | -224.646,26 | -224.646,26 | -218.658,34 |
| Locação Máquinas e equipamentos | -222.038,35 | -222.038,35 | -230.262,41 |
| Materiais de Escritório | -100.066,76 | -100.066,76 | -227.589,30 |
| Materiais de Limpeza | -90.633,47 | -90.633,47 | -102.568,43 |
| Monitoramento e Alarmes | -20.835,74 | -22.257,34 | -92.899,31 |
| Prestação de Serviços | -1.927.513,19 | -215.575,97 | -21.356,63 |
| Propaganda e Marketing | -64.511,38 | -900.236,33 | -221.827,67 |
| Segurança e Medicina do Trabalho | -21.767,59 | -2.484,98 | -926.343,18 |
| Serviços Controle de Pragas | -191.304,46 | -52.994,88 | -2.557,04 |
| Viagens, Estádias e Estacionamentos | -5.549.816,53 | -6.777.804,61 | -250.618,80 |
| Total das Despesas Administrativas e Comerciais | | | |

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

| | | | |
|---------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| Juros Passivos - Pagamentos | -1.778.343,81 | -1.885.578,16 | -1.850.188,90 |
| Tarifas Bancárias | -195.006,11 | -91.594,55 | -202.884,35 |
| Juros s/ Operações Financeiras | -713.368,08 | -392.451,23 | -742.186,15 |
| Outras Despesas Financeiras | -108.074,75 | -3.019,50 | -112.440,97 |
| Total das Despesas Financeiras | -2.794.792,74 | -3.389.092,37 | -2.907.702,37 |
| Investimentos | -215.000,00 | -215.000,00 | -215.000,00 |
| Total das Saídas | -36.244.370,27 | -7.316.836,87 | -38.032.602,06 |
| Saldo de Caixa | 1.940.415,01 | 547.300,15 | 2.166.197,80 |
| Classe I - Trabalhistas | | | |
| Classe II - Garantia Real | | | |
| Classe III - Quirografários | | | |
| Classe IV - Micro e Pequena Empresa | | | |
| Juros da Recuperação Judicial | | | |
| Não Sujeito + Juros | | | |
| Impostos a Pagar | | | |
| Pgto. a Fornecedor Parceiro | | | |
| Despesas da Recuperação Judicial | | | |
| Total da Recuperação Judicial | | | |
| Saldo Total de Caixa no Ano | 1.940.415,01 | 547.300,15 | 2.166.197,80 |

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

| | | | |
|---------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| Juros Passivos - Pagamentos | -1.778.343,81 | -1.885.578,16 | -1.850.188,90 |
| Tarifas Bancárias | -195.006,11 | -91.594,55 | -202.884,35 |
| Juros s/ Operações Financeiras | -713.368,08 | -392.451,23 | -742.186,15 |
| Outras Despesas Financeiras | -108.074,75 | -3.019,50 | -112.440,97 |
| Total das Despesas Financeiras | -2.794.792,74 | -3.389.092,37 | -2.907.702,37 |
| Investimentos | -215.000,00 | -215.000,00 | -215.000,00 |
| Total das Saídas | -36.244.370,27 | -7.316.836,87 | -38.032.602,06 |
| Saldo de Caixa | 1.940.415,01 | 547.300,15 | 2.166.197,80 |
| Classe I - Trabalhistas | | | |
| Classe II - Garantia Real | | | |
| Classe III - Quirografários | | | |
| Classe IV - Micro e Pequena Empresa | | | |
| Juros da Recuperação Judicial | | | |
| Não Sujeito + Juros | | | |
| Impostos a Pagar | | | |
| Pgto. a Fornecedor Parceiro | | | |
| Despesas da Recuperação Judicial | | | |
| Total da Recuperação Judicial | | | |
| Saldo Total de Caixa no Ano | 1.940.415,01 | 547.300,15 | 2.166.197,80 |

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

| | | | |
|---------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| Juros Passivos - Pagamentos | -1.778.343,81 | -1.885.578,16 | -1.850.188,90 |
| Tarifas Bancárias | -195.006,11 | -91.594,55 | -202.884,35 |
| Juros s/ Operações Financeiras | -713.368,08 | -392.451,23 | -742.186,15 |
| Outras Despesas Financeiras | -108.074,75 | -3.019,50 | -112.440,97 |
| Total das Despesas Financeiras | -2.794.792,74 | -3.389.092,37 | -2.907.702,37 |
| Investimentos | -215.000,00 | -215.000,00 | -215.000,00 |
| Total das Saídas | -36.244.370,27 | -7.316.836,87 | -38.032.602,06 |
| Saldo de Caixa | 1.940.415,01 | 547.300,15 | 2.166.197,80 |
| Classe I - Trabalhistas | | | |
| Classe II - Garantia Real | | | |
| Classe III - Quirografários | | | |
| Classe IV - Micro e Pequena Empresa | | | |
| Juros da Recuperação Judicial | | | |
| Não Sujeito + Juros | | | |
| Impostos a Pagar | | | |
| Pgto. a Fornecedor Parceiro | | | |
| Despesas da Recuperação Judicial | | | |
| Total da Recuperação Judicial | | | |
| Saldo Total de Caixa no Ano | 1.940.415,01 | 547.300,15 | 2.166.197,80 |

REDASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

**AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEL INDUSTRIAL
NA RUA HASDRUBAL BELLEGARD, Nº 721 LOTE A2
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA
CURITIBA - PR**

Data-base: Setembro de 2018




REDASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEL INDUSTRIAL
EM CURITIBA - PR**

| Sumário | Pág. |
|---------------------------------------------|-------------|
| Objetivo e alcance do trabalho | 1 |
| Zona de localização | 2 |
| Descrição do imóvel | 4 |
| Aspectos de mercado | 6 |
| Metodologia da Avaliação | 7 |
| Resultado da Avaliação | 14 |
| Mapa de Localização | |
| Documentação Fotográfica | |
| Documentação do Imóvel | |
| Anexos | |
| Planilha de Homogeneização de Valores | |
| Planilha de Elementos Pesquisados | |
| Resumo das Construções Civas e Benfeitorias | |



APPROVAL

Avaliações e Engenharia

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|
| Empresa: Approval Avaliações e Engenharia Eireli. | | Data: setembro/2018 | |
| Proprietário: Dermiwil Indústria Plástica Ltda | | Referência: Imóvel Industrial | |
| Dados do Imóvel: | Endereço: Rua Hasdrubal Bellegard, n.º 721 - Lote: A-2 - Cidade Industrial de Curitiba. | | |
| | Município: Curitiba/PR. | | |
| Características: | | | |
| Área (m²) | | Observações: | |
| 23.052,35 | | Matrícula | |
| Construção (m²) | | Área (m²) | Observações: |
| Área Averbada | | 676,00 | Matrícula |
| Área Não Averbada | | 2.750,00 | Estimativa |
| Área Total: | | 2.750,00 | - |
| Observações: | | | |
| Ocupação do imóvel: | Proprietário (X) | Terceiros () | Vago () |
| Foi realizada a vistoria interna do imóvel: | Sim (X) | Não () | |
| Documentação Fornecida: | Matrícula: 123.484 do CRI de Curitiba/PR. | | |
| Metodologia: | Método Evolutivo: Comparativo de Dados de Mercado (Terreno) + Reprodução (Benfeitorias) | | |
| Especificação: | Grau de fundamentação: II Segundo a NBR 14653-2 da ABNT | | Grau de Precisão: III |
|  | | | |
| | Valor de Mercado (R\$) | | Valor de Liquidação Forçada (R\$) |
| Valor Total do Imóvel: | 10.030.000,00 | | 5.445.000,00 |
| <p>Resguardamo-nos o direito de revisão de valores caso novos documentos fornecidos apontem que nossos parâmetros utilizados para esta avaliação não condizem com a realidade do imóvel.</p> <p>Recomendamos que, antes de qualquer negociação com o imóvel avaliando, seja apresentada a sua planta atualizada das construções para a verificação da real área construída do imóvel, o que pode impactar diretamente no seu valor de mercado.</p> | | | |
| Data Base: Setembro/2018 | | | |



Av. Giovanni Gronchi, 6.195 - Conj. 514
CEP 05724-003 - Vila Andrade
São Paulo - SP - Brasil
Fone/Fax: (0xx11) 3872-3116

São Paulo, 25 de setembro de 2018.

Redasset Gestão de Recursos Ltda.
Av. Cidade Jardim, 400 - 14º andar
São Paulo - SP

Prezados Senhores,

Temos o prazer de apresentar a V.Sas. o Relatório de Avaliação Técnica do imóvel industrial localizado na Rua Hasdrubal Bellegard, n.º 721 - Lote: A-2 - Cidade Industrial de Curitiba - Curitiba/PR, elaborado de acordo com nossa proposta de setembro de 2018.

As áreas consideradas na avaliação foram obtidas através de informações que nos foram fornecidas pelo solicitante da avaliação, com base em matrícula, medições realizadas através de satélite e vistoria in loco.

Não faz parte do escopo do presente trabalho a verificação da efetiva propriedade do imóvel, nem se sobre ele incide quaisquer tipos de ônus, tais como, vinculação a financiamentos etc.

Neste relatório são apresentados capítulos específicos referentes ao objetivo e alcance do trabalho, à descrição e aspectos físicos do imóvel, à metodologia adotada e o resultado da avaliação. Ao final do relatório são apresentadas fotografias, mapa de localização do imóvel e documentação apresentada.

Objetivo e alcance do trabalho

A avaliação técnica foi efetuada para a obtenção do valor de mercado para venda e liquidação forçada do imóvel de uso industrial localizado à Rua Hasdrubal Bellegard, n.º 721 - Lote: A-2 - Cidade Industrial de Curitiba - Curitiba/PR.

Entendemos assim, que a utilização dos resultados parciais ou totais deste relatório com outro objetivo que não o especificado acima, somente deverá ser efetuado com nossa prévia autorização.

Zona de localização

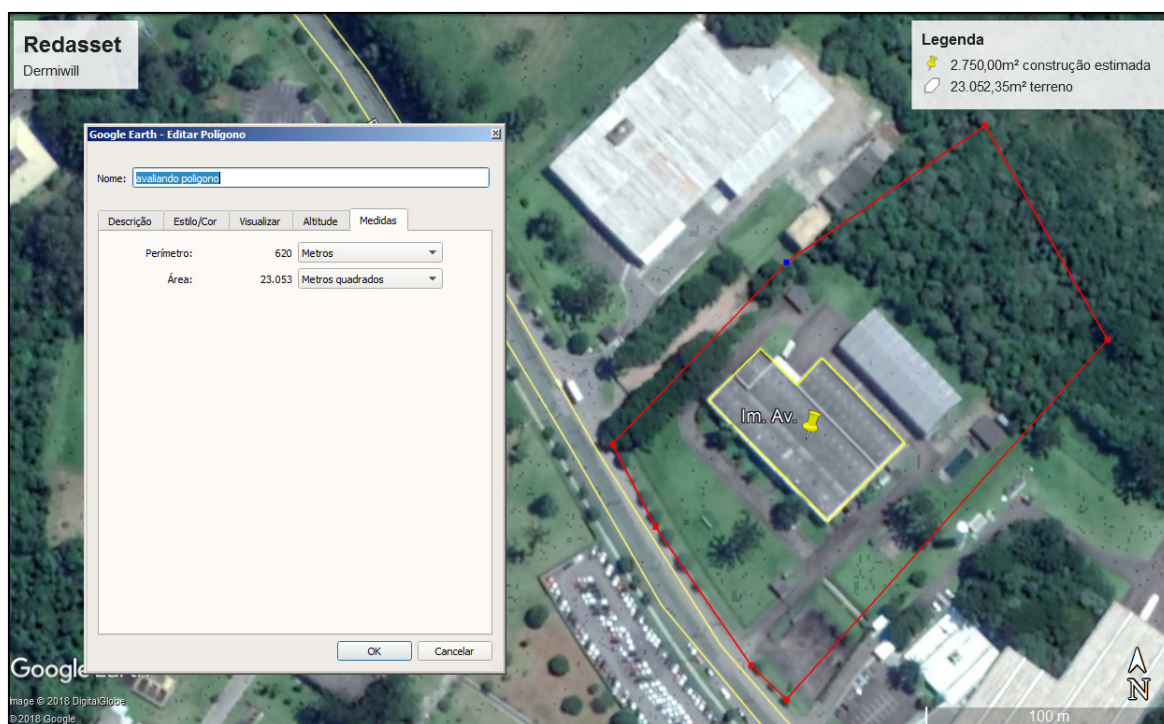
• Localização e infraestrutura

O objeto da avaliação é constituído por imóvel industrial, localizado na Rua Hasdrubal Bellegard, n.º 721 - Lote: A-2 - Cidade Industrial de Curitiba - Curitiba/PR, situado em região de uso predominantemente industrial.

O local é de fácil acesso apresentando algumas vias urbanas, tais como a Rod. Régis Bitencourt (BR/476), R. Wiegando Olsen e Rodonorte (BR/376), além de vias de acesso secundárias servidas por linhas de transporte público (ônibus).

A região possui parte da infraestrutura urbana disponível na cidade e os principais melhoramentos públicos, tais como, pavimentação, telefone, limpeza urbana, iluminação e correio.

Imagem de Satélite



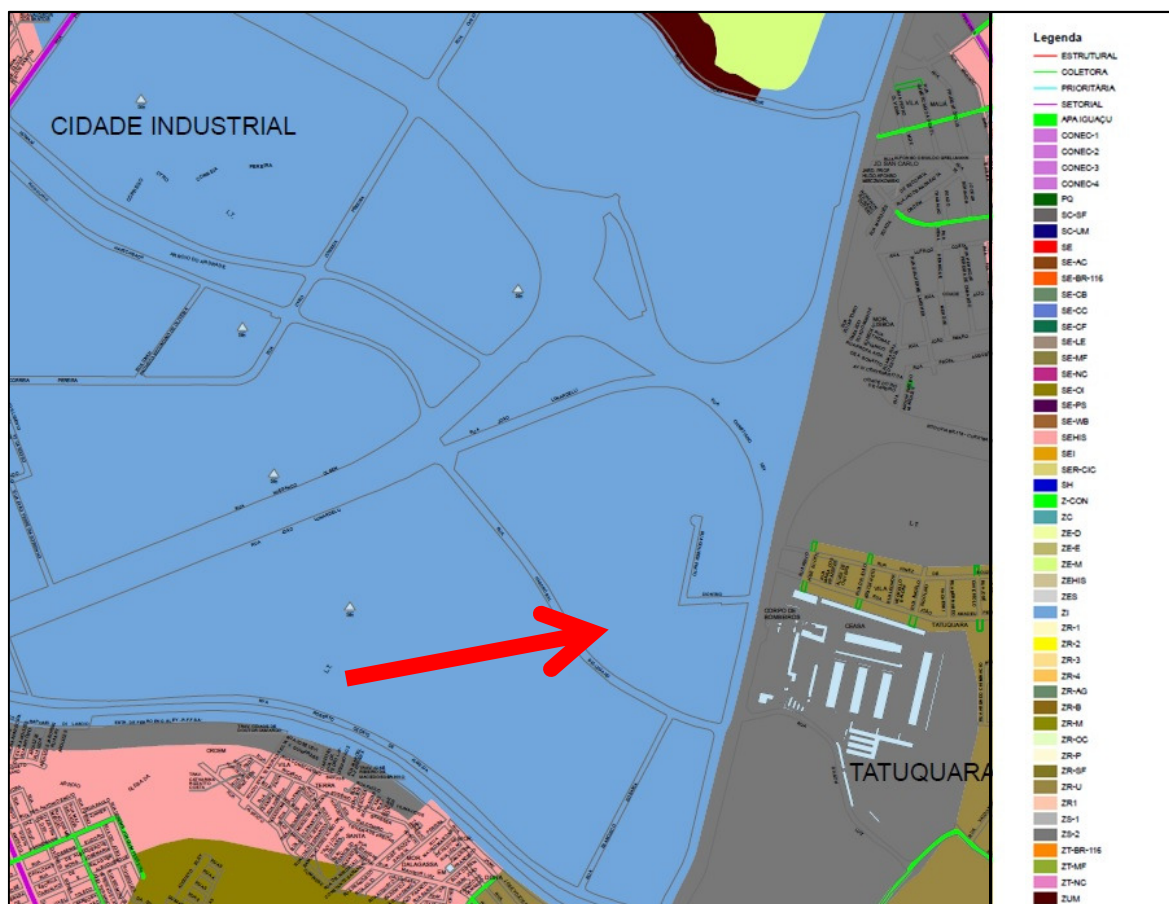
Fonte: Elaborado pelo autor através de imagem de satélite (Google Earth).



• **Zoneamento urbano**

De acordo com o Plano Diretor Estratégico do Município de Curitiba/PR, através da Lei n.º 14.771/2015, o imóvel está enquadrado em **ZI – Zona Industrial**.

Mapa de Uso e Ocupação do Solo:



Fonte: Site da Prefeitura do Município de Curitiba /PR.



• Parâmetros Urbanísticos

| QUADRO XVII | | | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------|------------|---------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| ZONA INDUSTRIAL - ZI | | | | | | | | | | |
| PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO | | | | | | | | | | |
| USOS | | | OCUPAÇÃO | | | | | | | |
| PERMITIDOS | TOLERADOS | PERMISSÍVEIS | PORTE (m²) | COERC. APROV. | TAXA OCUP. MÁX. (%) | ALTURA MÁXIMA (PAV.) | RECULO MÍN. ALIN. FRENTEAL (m) | TAXA PERMEAB. MÍN. (%) | AFAST. DAS DIVISAS (m) | LOTE MÍN. (Lado x Área) |
| - Indústrias (1) | | | | 1 | 50% | - | 15m (3) | 25% | Lotês com afastado até 50m = mín. de 3m soma 7m Lotês com afastado maior que 50m = 5m (4) | 20 x 600 |
| | | - Habitação Unifamiliar (2) - Comércio e Serviço Geral (2) | | 0,6 | 50% | - | 15m (3) | 25% | 5m (4) 5m (5) | 20 x 600 |
| Observações: (1) Serão permitidas atividades complementares vinculadas ao uso industrial. (2) Ouvida a Companhia de Desenvolvimento de Curitiba - CIC. (3) Na área de abrangência da Cidade Industrial de Curitiba, o recuo será estabelecido pela Companhia de Desenvolvimento de Curitiba - CIC. (4) Na área correspondente ao afastamento das divisas deverá ser implantada arborização intensiva para atividades de Transportadora e Garagem de Ônibus. (5) Exceto para habitação unifamiliar onde o afastamento mínimo deve ser de 2,50m. | | | | | | | | | | |

Fonte: Site da Prefeitura do Município de Curitiba /PR.

Descrição do imóvel

Trata-se de um imóvel de uso industrial localizado na Rua Hasdrubal Bellegard, n.º 721 - Lote: A-2 - Cidade Industrial de Curitiba - Curitiba/PR.

Terreno:

Área do terreno: 23.052,35m² (Matrícula)

Formato: irregular **Topografia:** predominantemente plano

Situação: meio de quadra.

Drenagem: Firme e seco

Área não aproveitável: Estimada em 7.000,00m² (30,36%), o que não impacta em nada em nossa avaliação, já que a taxa de ocupação permitida para o Zoneamento ZI é de 50%.



Construção:

Área Total Construída: 2.750,00m² (Estimativas "in loco" e medições realizadas através de Imagens de satélite), pois área averbada em matrícula é inferior a existente no local;

Quadro de áreas

| N.º | Descrição | Área Constr.(m ²) | Observações |
|--------------|-----------|-------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1 | Galpão | 2.750,00 | Estimado "in loco". Não recebemos cópia da planta. |
| Total | | 2.750,00 | |

Descrição das edificações / benfeitorias:**1. Galpão.**

Trata-se de um galpão industrial composto por área de produção e salas administrativas todo em nível térreo.

Foi erigido em estrutura de concreto armado, com vedação em alvenaria revestida por pintura em látex, e a cobertura em telhas de fibrocimento.

| Ambiente | Piso | Parede | Teto |
|----------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Galpão | Concreto de alta resistência | Pintura em látex | Telhas de fibrocimento |
| WC's | Cerâmica | Azulejo 1/2 altura | Forro de PVC |
| Salas | Granilite | Cerâmica | Forro de PVC |

Padrão construtivo: 2.2.3 – Galpão Médio

Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: (e) – Necessitando de reparos simples

Documentação apresentada:

- **Matrícula:** 123.484 – Do CRI de Curitiba/PR, datado de 18 de abril de 2007, onde consta lote A-2, resultante da subdivisão do Lote A, na Cidade Industrial de Curitiba com frente para a Rua Hasdrubal Bellegard com área de 23.052,35m² e área construída de 676,00m².
- Segundo matrícula extraída em 02 de março de 2015, o imóvel pertence á Dermiwil Indústria Plástica Ltda.



Utilizamos para fins de avaliação a área construída conforme estimativas "in loco" e medições realizadas através de imagem de satélite, pois não recebemos cópia da planta do imóvel. Recomendamos que antes de qualquer negociação com o imóvel avaliando, sua área construída e sua área de APP sejam averbadas em matrícula, como forma de assegurar-lhe uma boa liquidez.

Resguardamo-nos o direito de revisão de laudo e valores avaliados caso qualquer documentação fornecida futuramente comprove que as características físicas do imóvel sejam diferentes das que utilizamos em nossos estudos.

Aspectos de Mercado

Curitiba é um município brasileiro, capital do estado do Paraná. É o município mais populoso do Paraná e da região Sul, além de ser o 8º mais populoso do país, segundo estimativa populacional calculada pelo IBGE para 2017.

Curitiba experimentou diversos planos urbanísticos e legislações que visavam controlar seu crescimento, que a levaram a ficar famosa internacionalmente pelas suas inovações urbanísticas e cuidado com o meio ambiente. A maior delas foi no transporte público, cujo sistema inspirou o TransMilenio, implantado em Bogotá, na Colômbia.

Conta como aspecto positivo o fato de o imóvel avaliando ser uma gleba de grandes proporções em zona industrial, localizado próximo da alça de acesso da Rodovia Régis Bitencourt, o que o torna muito atrativo para investidores do ramo industrial, que podem instalar uma empresa de médio ou grande porte no local, ou até mesmo reaproveitar a estrutura industrial já existente.

No mercado local foi verificado que as glebas disponíveis para venda na região possuem um valor de mercado no patamar de R\$ 500,00/m² a R\$ 600,00/m² bruto, dependendo principalmente a composição final do valor da localização, topografia e área da gleba, além do aproveitamento construtivo possível.



Devemos ressaltar que durante nossa pesquisa identificamos um alto número de ofertas de galpões, tanto para venda quanto para locação, o que dificulta a absorção do imóvel avaliando em curto prazo no mercado, porém optamos pelo método evolutivo devido às características diferenciadas entre o imóvel avaliando e os galpões disponíveis para venda.

Negativamente devemos destacar também, o alto valor de investimento que o imóvel representa para os padrões da microrregião, não havendo nenhuma perspectiva para venda em curto prazo, muito disso em razão do mau momento pelo qual passa a economia nacional, além, da ausência de planta para comprovar sua real área construída, aspecto que incide diretamente no valor final do imóvel.

Metodologia do trabalho

Para determinarmos o valor de mercado para venda do imóvel atingimos o **Grau II de Fundamentação (Método Evolutivo) e Grau III de precisão**, segundo a NBR 14653-2/2011. Foi considerado separadamente o valor do terreno e das construções civis.

Grau de Precisão – Tratamento por Fatores

| Descrição | Grau | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|-------|
| | III | II | I |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30% | ≤ 40% | ≤ 50% |
| Valor Obtido | 12,42% | Grau de Precisão III | |

Graus de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

| 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 | Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo | Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo | Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo |
| 3 | Fator de comercialização | Inferido em mercado semelhante | Justificado | Arbitrado |
| Total de Pontos = 05 | | | | |



Tabela – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

| Graus | III | II | I |
|-------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos | 8 | 5 | 3 |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | Itens 1 e 2, com o 3 no mínimo grau II | Itens 1 e 2, no mínimo grau II | Todos, no mínimo no grau I |
| Grau adotado: II | | | |

Metodologia para o Cálculo de Valor do Terreno

O terreno foi avaliado pelo método **comparativo de dados do mercado**, através de pesquisas efetuadas na região, bem como de informações das últimas transações realizadas. Essas informações nos permitiram selecionar amostras semelhantes ao imóvel.

Graus de Fundamentação – Tratamento por Fatores

| Item | Descrição | Grau | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | III | II | I |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | Adoção de situação paradigma |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado | 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 cada fator e 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 | | | | |
| Total de Pontos = 08 | | | | |



Tabela – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

| Graus | III | II | I |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos | 10 | 06 | 04 |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | Itens 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no Grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | Todos, no mínimo no grau I |
| Grau adotado: II | | | |

As amostras mercadológicas foram analisadas objetivando a adequação às características físicas do imóvel em estudo, a partir dos seguintes fatores:

ESPEC = FATOR FONTE:

Corresponde à elasticidade da negociação. O anunciante muitas vezes majora os preços dos imóveis anunciados à vista, motivo pelo qual adotamos um coeficiente de deságio para os imóveis encontrados à disposição no mercado, a título de negociação comum entre as partes.

F_a = FATOR DE CORREÇÃO DE ÁREA:

Tem como objetivo adequar às amostras utilizadas às características físicas do imóvel em estudo, respeitando a premissa de que quanto maior a área ofertada menor será o valor unitário.

$$F_a = \frac{\text{Área do imóvel pesquisado}}{\text{Área do imóvel avaliado}}^{1/4} \text{ _ Diferença inferior a 30 \%}$$

$$F_a = \frac{\text{Área do imóvel pesquisado}}{\text{Área do imóvel avaliado}}^{1/8} \text{ _ Diferença superior a 30 \%}$$



Ft = FATOR TOPOGRAFIA:

Possuindo os elementos componentes do universo amostral diferentes topografias, adotamos percentuais de incremento ou desvalorização para adequá-los às características específicas do local onde se situa o imóvel avaliando, segundo norma para avaliações de imóveis urbanos do IBAPE/SP-2005.

***Ft = Fator topografia amostra
Fator topografia avaliando***

| | |
|------------------------------------------|------|
| Situação paradigma: Terreno Plano | 1,00 |
| Caído para os fundos até 5% | 0,95 |
| Caído para os fundos de 5% até 10% | 0,90 |
| Caído para os fundos de 10% a 20% | 0,80 |
| Caído para os fundos mais de 20% | 0,70 |
| Em aclave até 10% | 0,95 |
| Em aclave até 20% | 0,90 |
| Em aclave acima de 20% | 0,85 |
| Abaixo do nível da rua até 1,0m | 1,00 |
| Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m | 0,90 |
| Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m | 0,80 |
| Acima do nível da rua até 2,0m | 1,00 |
| Acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m | 0,90 |

TRANSP = FATOR TRANSPOSIÇÃO (LOCALIZAÇÃO):

Possuindo os elementos componentes do universo amostral diferentes localizações, adotamos percentuais de incremento ou desvalorização para adequá-los às características específicas do local onde se situa o imóvel avaliando, analisando a relação entre os fatores de localização de cada amostra com o imóvel avaliando, respeitando a seguinte classificação:

| Localização | Nota de Localização |
|--------------------|----------------------------|
| Excelente | 2,00 |
| Privilegiada | 1,80 |
| Muito Boa | 1,60 |
| Boa | 1,40 |
| Intermediária | 1,20 |
| Secundária | 1,00 |



| Classe | Grupo/Tipo | Padrão Construtivo | Intervalo de valores | | |
|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|---------|-------|
| | | | Y=LI | Y=Média | Y=LS |
| 2-Comercial Serviços Industrial | Grupo 2.1 - Escritórios | 2.1.1.Padrão Econômico | 0,600 | 0,780 | 0,960 |
| | | 2.1.2.Padrão Simples s/elev. | 0,972 | 1,206 | 1,440 |
| | | 2.1.2.Padrão Simples c/elev. | 1,200 | 1,410 | 1,620 |
| | | 2.1.3.Padrão Médio s/elev. | 1,452 | 1,656 | 1,860 |
| | | 2.1.3.Padrão Médio c/elev. | 1,632 | 1,836 | 2,040 |
| | | 2.1.4.Padrão Superior s/elev. | 1,872 | 2,046 | 2,220 |
| | Grupo 2.2 - Galpão | 2.1.4.Padrão Superior c/ elev. | 2,052 | 2,286 | 2,520 |
| | | 2.1.5.Padrão Fino | 2,532 | 3,066 | 3,600 |
| | | 2.1.6.Padrão Luxo | Acima de 3,61 | | |
| | | 2.2.1. Padrão Econômico | 0,240 | 0,360 | 0,480 |
| | | 2.2.2.Padrão Simples | 0,492 | 0,726 | 0,960 |
| | | 2.2.3.Padrão Médio | 0,972 | 1,326 | 1,680 |
| 3- Especial | Grupo 3.1 - Cobertura | 2.2.4.Padrão Superior | Acima de 1,69 | | |
| | | 3.1.1.Padrão Simples | 0,060 | 0,120 | 0,180 |
| | | 3.1.2. Padrão Médio | 0,192 | 0,246 | 0,300 |
| | | 3.1.3.Padrão Superior | 0,312 | 0,456 | 0,600 |

Os valores de reposição foram depreciados com base no índice de depreciação de Ross – Heidecke, que leva em consideração a idade aparente e o estado de conservação do imóvel.

Tabela – Graus de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

| Item | Descrição | Grau | | |
|----------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | III | II | I |
| 1 | Estimativa do custo direto | Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético | Pela elaboração de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão | Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes |
| 2 | BDI | Calculado | Justificado | Arbitrado |
| 3 | Depreciação física | Calculada por levantamento do custo | Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação | Arbitrada |
| Total de pontos: 06 | | | | |

Tabela – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

| Graus | III | II | I |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos | 07 | 05 | 03 |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 1. com os demais no mínimo no grau II | 1 e 2, no mínimo no grau II | Todos, no mínimo no grau I |
| Grau adotado: II | | | |



Enquadramentos das Construções

| Item | Descrição | Área Constr. (m ²) | Padrão | Fator R8N | Unitário Básico (R\$/m ²) | Valor de Reposição (R\$) | KD | Justo Valor (R\$) |
|---------------------|-----------|--------------------------------|--------------|-----------|---------------------------------------|--------------------------|--------|---------------------|
| 1 | 2.750,00 | 2.750,00 | Galpão Médio | 1,326 | 1.988,96 | 5.469.641,00 | 0,6863 | 3.753.815,00 |
| Total Imóvel | | 8.530,00 | | - | | 5.469.641,00 | - | 3.753.815,00 |

R8N=R\$ 1.499,97

III - Valor de Mercado:

Para adequar o valor patrimonial obtido no item II, foi utilizado coeficiente de comercialização, baseado em consultas ao mercado, que ajusta o resultado ao valor de mercado.

| Resumo I + II Terreno + construções | Valor patrimonial (R\$) | Fator de comercialização | Valor de mercado (R\$) |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|
| 1. terreno | 8.045.961,72 | | |
| 2. construções civis | 3.753.815,00 | | |
| Total | 11.799.776,72 | 0,85 | 10.029.810,21 |

Valor Arredondado Imóvel = R\$ 10.030.000,00
(dez milhões e trinta mil reais)



Resultado da avaliação

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o valor de mercado para venda do imóvel atinge o montante de R\$ 10.030.000,00 (dez milhões e trinta mil reais), e liquidação forçada de R\$ 5.445.000,00 (cinco milhões, quatrocentos e quarenta e cinco mil reais) para a data-base de setembro de 2018.

O valor de liquidação forçada (VLF) foi calculado a partir do justo valor de mercado para venda (JVMV), considerando-se o prazo de desmobilização de 48 meses (4 anos) e taxa de desconto de 16,50% ao ano (SELIC + risco), a saber:

$$VLF = \frac{JVMV}{1,1650^4} = \frac{R\$ 10.030.000,00}{1,8421} \approx R\$ 5.445.000,00$$

Resguardamo-nos o direito de revisão de valores caso novos documentos fornecidos apontem que nossos parâmetros utilizados para esta avaliação não condizem com a realidade do imóvel.

Recomendamos que, antes de qualquer negociação com o imóvel avaliando, seja apresentada a sua planta atualizada das construções para a verificação da real área construída do imóvel, o que pode impactar diretamente no seu valor de mercado.

APPROVAL
Avaliações e Engenharia Eireli
CREA n.º 1157043

Eng.º Rubens Monteiro de Arruda Filho
CREA 129.341-D 6ª Região



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



01 – Entrada do imóvel



02 – Via de acesso



03 - Portaria



04 - Galpão



05 - Galpão



06 – Área de produção



07 - Área de produção



08 - Área de produção



09 - Área de produção



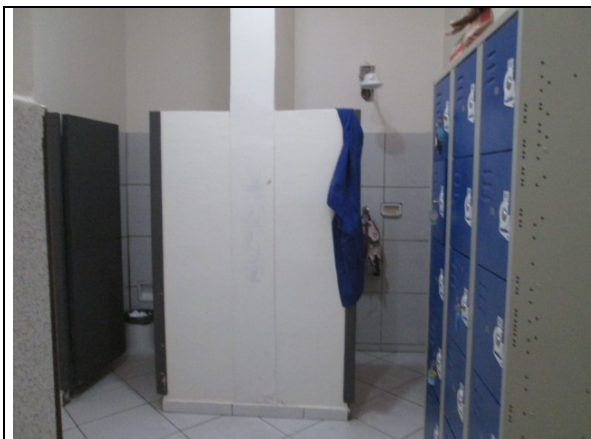
10 - Área de produção



11 - Área de produção



12 - Sala



13 - WC



14 - Galpão (posterior)



15 - Estrutura móvel



16 - Estrutura móvel



17 - Fundos (área não aproveitável)



18 - Panorama da área



19 - Panorama da área



20 - Amostra 1



21 - Amostra 2



22 - Amostra 3



23 - Amostra 4



24 - Amostra 5



APPROVAL AVALIAÇÕES E ENGENHARIA.

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - TERRENOS

Ciente: Redasset Gestão de Recursos Ltda.

Local: Rua Hasdrubal Bellegard, n.º 721 - Lote: A-2 - Cidade Industrial de Curitiba - Curitiba/PR.

Data Base: setembro/2018

| Item | Fontes Consultadas | Valor do Imóvel (R\$) | Área de Terreno (m ²) | Valor Unitário Ofertado (R\$/ m ²) | Especul. | Valor Unitário Negociado (R\$/ m ²) | Fatores de Correção | | | Fator Acumulado | Valor unitário Corrigido (R\$/ m ²) |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------|---------------------|------|-------------|-----------------|-------------------------------------------------|
| | | | | | | | Topografia | Área | Localização | | |
| 1 | Rua Wiegando Olsen, n.º 1.100 Senzala Imóveis - Sr. Reinaldo - (41) 3025-3366 | 22.000.000,00 | 43.984,00 | 500,18 | 0,85 | 425,15 | 1,00 | 1,08 | 0,78 | 0,84 | 358,49 |
| 2 | Rua Cyro Correia Pereira, n.º 1.900 Senzala Imóveis - Sr. Reinaldo - (41) 3025-3366 | 7.500.000,00 | 17.006,25 | 441,01 | 0,85 | 374,86 | 1,00 | 0,93 | 1,00 | 0,93 | 347,41 |
| 3 | Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, n.º 13.335 Top Imóveis - Sr. Jaime - (41) 2105-0505 | 36.000.000,00 | 102.748,00 | 350,37 | 0,85 | 297,82 | 1,05 | 1,21 | 0,78 | 0,99 | 293,91 |
| 4 | Av. das Indústrias, à 220m da Rua João Bettega Delimas Imóveis - Sr. Moratti - (41) 3333-4405 | 8.000.000,00 | 11.821,00 | 676,76 | 0,85 | 575,25 | 1,00 | 0,92 | 0,70 | 0,64 | 370,42 |
| 5 | Rua João Bettega, em frente ao n.º 2.493 Corretor - Sr. Caetnao - (41) 3501-3031 | 7.500.000,00 | 10.830,00 | 692,52 | 0,85 | 588,64 | 1,00 | 0,91 | 0,70 | 0,64 | 374,92 |

| | |
|-------------------------------------|-----|
| Número de amostras utilizadas | 5 |
| Grau de Fundamentação (NBR 14653-2) | II |
| Grau de Precisão (NBR 14653-2) | III |

| | |
|------------------------------------------------------------------|--------|
| Preço Unitário Médio (R\$/ m ²) | 349,03 |
| Desvio Padrão (D.P) | 32,63 |
| Coefficiente de Variação | 9,3% |
| Valor máximo (R\$/ m ²) | 370,70 |
| Valor mínimo (R\$/ m ²) | 327,36 |
| Amplitude do Intervalo de Confiança (80% da Est.da Tend.Central) | 12,42% |



PLANILHA DE ELEMENTOS - TERRENOS

Cliente: **Redasset Gestão de Recursos Ltda.**

Local: **Rua Hasdrubal Bellegard, n.º 721 - Lote: A-2 - Cidade Industrial de Curitiba - Curitiba/PR.**

Data Base: setembro/2018

| Item | Fontes Consultadas | Valor do Imóvel (R\$) | Área de Terreno (m²) | Valor Unitário Ofertado (R\$/ m²) - At | Localização | Nota da Localiz. | Topografia | | | Infraestrutura | Observações |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------------------------|--------------|------------------|------------|----------------------------|-------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | | | Cód. | Descrição | Fator | | |
| 1 | Rua Wiegando Olsen, n.º 1.100 Senzala Imóveis - Sr. Reinaldo - (41) 3025-3366 | 22.000.000,00 | 43.984,00 | 500,18 | privilegiada | 1,8 | 2 | plano / praticamente plano | 1,00 | água, luz, esgoto, telefone e asfalto | O terreno possui 43.984m² de área total com 237m² de frente; Próx. a WHB Usinagem. Localizado em via de alto fluxo e boa visibilidade. Cód. Na imob. 3308 |
| 2 | Rua Cyro Correia Pereira, n.º 1.900 Senzala Imóveis - Sr. Reinaldo - (41) 3025-3366 | 7.500.000,00 | 17.006,25 | 441,01 | boa | 1,4 | 2 | plano / praticamente plano | 1,00 | água, luz, esgoto, telefone e asfalto | Contendo 19.047 m² de área total com 92,6m² de frente. Porém só aproveita 17.006,25m² devido a APP que está no imóvel vizinho. Localizado em via de baix/médio fluxo, igual a via do imóvel avaliando. Cód. Na imob. 3307 |
| 3 | Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, n.º 13.335 Top Imóveis - Sr. Jaime - (41) 2105-0505 | 36.000.000,00 | 102.748,00 | 350,37 | privilegiada | 1,8 | 7 | aclive até 10% | 0,95 | água, luz, esgoto, telefone e asfalto | Zoneamento: ZI.Zona Industrial (CIC); Área total do terreno: 102.747,82 m²; Localizado próximo à BR 376 e BR 476. Projeto de Implantação Condomínio Industrial com área total de 55.758,63 m². Localizado em via de alto fluxo e boa visibilidade. Cód. Na imob. 3169 |
| 4 | Av. das Indústrias, à 220m da Rua João Bettega Delimas Imóveis - Sr. Moratti - (41) 3333-4405 | 8.000.000,00 | 11.821,00 | 676,76 | excelente | 2,0 | 2 | plano / praticamente plano | 1,00 | água, luz, esgoto, telefone e asfalto | Zoneamento ZI - 122,50m X 97,07m. Localizado em via de alto fluxo e boa visibilidade em região com melhor infraestrutura. Cód. Na imob. TE0004 |
| 5 | Rua João Bettega, em frente ao n.º 2.493 Corretor - Sr. Caetnao - (41) 3501-3031 | 7.500.000,00 | 10.830,00 | 692,52 | excelente | 2,0 | 2 | plano / praticamente plano | 1,00 | água, luz, esgoto, telefone e asfalto | Dimensão 50,00 frente / 53,62 fundos lateral 206,37. Localizado em via de alto fluxo e boa visibilidade em região com melhor infraestrutura. Cód. Na imob. TE10 |
| AV | Rua Hasdrubal Bellegard, n.º 721 Imóvel Avaliando | - | 23.052,35 | - | boa | 1,4 | 2 | plano / praticamente plano | 1,00 | água, luz, esgoto, telefone e asfalto | |



PLANILHA DE ENQUADRAMENTO DAS CONSTRUÇÕES CIVIS

Cliente: Redasset Gestão de Recursos Ltda

Local: Rua Hasdrubal Bellegard, n.º 721 - Lote: A-2 - Cidade Industrial de Curitiba - Curitiba/PR.

Data Base: setembro/2018

| Item | Descrição | Área Construída (m²) | Padrão Construtivo - IBAPE SP | | | R&N (R\$/ m²) | Unit. Básico (R\$/ m²) | Valor de Reposição (R\$) | Idade Aparente (anos) | Vida Útil (anos) | Vida Reman. (anos) | Depreciação - Método de Ross-Heidecke | | | | | Justo Valor (R\$) | Unitário Depreciado (R\$/ m²) | % do Total | Observações | |
|---------------|-----------|----------------------|-------------------------------|--------------|-----------|---------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------|--------------------|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------|----|-------------------|-------------------------------|------------|----------------|---------------------|
| | | | Cód. | Padrão | Fator R&N | | | | | | | Ross | Heidecke | | % Resid. IBAPE | KD | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | Fator | Estado de Conservação | Fator | | | | | | | |
| 1 | Galpão | 2.750,00 | 2.2.3 | Galpão Médio | 1,326 | 1.499,97 | 1.988,96 | 5.469.641,00 | 30 | 80 | 50 | 0,2578 | e | Necessitando de reparos simples | 0,1810 | 20 | 0,6863 | 3.753.815,00 | 1.365,02 | 100,00% | Construção estimada |
| Totais | | 2.750,00 | | | | | | 5.469.641,00 | | | | | | | | | | 3.753.815,00 | | 100,00% | |



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1317 / 2019

ENGEBANC - ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA
RUA AGOSTINHO CANTU, 190 – BUTANTÃ – SÃO PAULO / SP - CEP. 05501-010 – TEL. 0xx 11 3039-3500

OS:
PJ-14436-0919-AV-SPM

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE**DERMIWIL INDÚSTRIA PLÁSTICA LTDA****INTERESSADO****DERMIWIL INDÚSTRIA PLÁSTICA LTDA****ENDEREÇO DO IMÓVEL**

ENDEREÇO

RUA PEDRO DOLL, 503 - APTO 72 - EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERSAILLES

CEP

02404-001

BAIRRO

SANTANA

CIDADE

SÃO PAULO

UF

SP**ÁREAS**

| TIPO | APTO 72 |
|----------------|-----------------------|
| ÁREA PRIVATIVA | 198,00 m ² |
| ÁREA COMUM | 166,92 m ² |
| ÁREA TOTAL | 364,92 m ² |
| FRAÇÃO IDEAL | 2,500% |

VALOR DE AVALIAÇÃO

| | |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|
| VALOR DE MERCADO | R\$ 1.100.000,00 (Um Milhão Cem Mil Reais) |
| VALOR DE LIQUIDEZ | R\$ 770.000,00 (Setecentos e Setenta Mil Reais) |

01. DATA DA VISITA

23/09/2019

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rua Pedro Doll, 503 - Apto 72 - Edifício Residencial Versailles

CEP

02404-001

BAIRRO

Santana

CIDADE

São Paulo

UF

SP

03. FINALIDADE

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

“Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1, item 3.44)

04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação mista (comercial/residencial), predominando ainda edificações residenciais de padrão médio - médio alto.

O bairro de Santana possui fácil acesso dispondo de toda infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefônica, sistema de abastecimento de água, coleta de lixo, sistema de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, transporte coletivo, gás, escolas e igrejas.

| | | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO | Bairro | Antigo |
| | Ocupação Principal | Misto |
| | Padrão Predominante | Médio |
| | Tráfego Local | Moderado |
| SERVIÇOS PÚBLICOS | <input checked="" type="checkbox"/> Água Tratada | <input checked="" type="checkbox"/> Gás Encanado |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Coletivo |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> Lazer |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação Asfáltica | <input checked="" type="checkbox"/> Comércio |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Telefonia | <input checked="" type="checkbox"/> Arborização |

04.01 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

| EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS | Tipo / Distância | Até 500 m | De 500 a 1000 m | Acima de 1000m |
|---------------------------|---------------------|-----------|-----------------|----------------|
| | Transporte coletivo | X | | |
| | Comércio | X | | |
| | Rede bancária | X | | |
| | Escola | X | | |
| | Saúde | | | X |
| | Segurança | X | | |
| | Lazer | X | | |

05. DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

| | | | | |
|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|----------------------|
| NOME DO CONDOMÍNIO | Edifício Residencial Versailles | | | |
| NÚMERO DE BLOCOS | 1 | | | |
| TIPO | QTDD | DESCRIÇÃO | | |
| SUBSOLOS | 2 | Garagem | | |
| TÉRREO | 1 | Hall, áreas de lazer | | |
| PAVIMENTOS TIPO | 19 | 02 aptos por andar | | |
| ÁTICO | 1 | Caixa d'água e casa de máquinas | | |
| ÁREAS DE LAZER | X | Salão de Festas | X | Quadra Poliesportiva |
| | X | Sala de Ginástica | X | Churrasqueira |
| | X | Salão de Jogos | X | Playground |
| | X | Piscinas | | |
| | X | Sauna | | |

05.01 DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO

| COMPARTIMENTO | QTDD | PAREDES | PISOS | TETOS | PINTURA |
|----------------------|------|-----------------------------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------|
| Área de Serviço | 1 | ADT | Cerâmico | Massa Corrida | ADT |
| Banheiro empregada | 1 | ADT | Cerâmico | Forro Gesso | ADT |
| Dormitório empregada | 1 | Massa Corrida | Cerâmico | Massa Corrida | Latex |
| Cozinha | 1 | ADT | Cerâmico | Massa Corrida | ADT |
| Sala Jantar | 1 | Massa Corrida | Cerâmico / Madeira | Massa Corrida | Latex |
| Varanda | 5 | Cerâmico | Cerâmico | Madeira | Cerâmico |
| Lavabo | 1 | ADT | Cerâmico | Forro Gesso | ADT |
| Sala Estar | 1 | Massa Corrida | Madeira | Massa Corrida | Latex |
| Suíte | 2 | M. Corrida / P. Parede / ADT / Pastilha | Laminado / Cerâmico | M. Corrida / Gesso | Latex / P. Par. / ADT / Pastilha |
| Dormitório | 2 | Massa Corrida | Laminado | Massa Corrida | Latex |
| Banheiro Social | 1 | ADT | Cerâmico | Forro Gesso | Latex |
| VAGAS | 4 | Massa Corrida | Cimentado | Laje | Latex |

05.02 DADOS GERAIS

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| IDADE APARENTE | 26 ano(s) |
| ESTADO DE CONSERVAÇÃO | Regular |
| PADRÃO CONSTRUTIVO | Médio Alto |
| NÚMERO DE ELEVADORES | 02 Sociais e 01 Serviço |
| ESTADO DE OCUPAÇÃO | Desocupado |

06. AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Comparativo de Dados do Mercado, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho.

Para a determinação do valor do imóvel em estudo, procedemos uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.

06.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

| | | |
|------------------------------|------------------------------|------------------|
| Área Privativa | 198,00 m ² | |
| Valor Unitário Homogeneizado | R\$ 5.507,33 /m ² | (Conforme Anexo) |
| Valor de Avaliação | R\$ 1.090.452,04 | |

Valor de Mercado:

R\$ 1.100.000,00 (Um Milhão Cem Mil Reais)

06.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

| | |
|-------------------|------------------|
| Valor de Mercado | R\$ 1.100.000,00 |
| Fator de Liquidez | 70,00% |
| Valor de Liquidez | R\$ 770.000,00 |

Valor de Liquidez:

R\$ 770.000,00 (Setecentos e Setenta Mil Reais)

07. COMENTÁRIOS

| | |
|------------------------|-------------------------------------------------------|
| Nº da Matrícula | Cartório |
| 79.301 | 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo / SP. |

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Outra documentação | |
| IPTU | Exercício de 2019 |

| | | | |
|---------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Comercialização | | | |
| <input type="checkbox"/> Normal | <input checked="" type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Lenta | <input type="checkbox"/> Ruim |

| | | | |
|--------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Localização | | | |
| <input type="checkbox"/> Ótima | <input checked="" type="checkbox"/> Boa | <input type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Ruim |

| |
|--------------------------------|
| Coordenadas Geográficas |
| 23°29'27.6"S 46°37'51.5"O |

| |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Outros Comentários |
| - A documentação fornecida e utilizada na elaboração deste Laudo de Avaliação é por premissa considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo. |
| - Avaliação considerando-se o imóvel livre de ônus e/ou dívidas de quaisquer natureza. |
| - Comercialização regular face a instabilidade do mercado imobiliário atual. |
| - Na fachada do condomínio foi observado que o imóvel tem os nº s 503 e 485. |
| - |

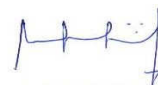
08. ANEXOS

- I. Croqui de Localização
- II. Documentação Fotográfica
- III. Elementos Comparativos
- IV. Situação Paradigma e Homogeneização
- V. Fundamentação

09. ENCERRAMENTO

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

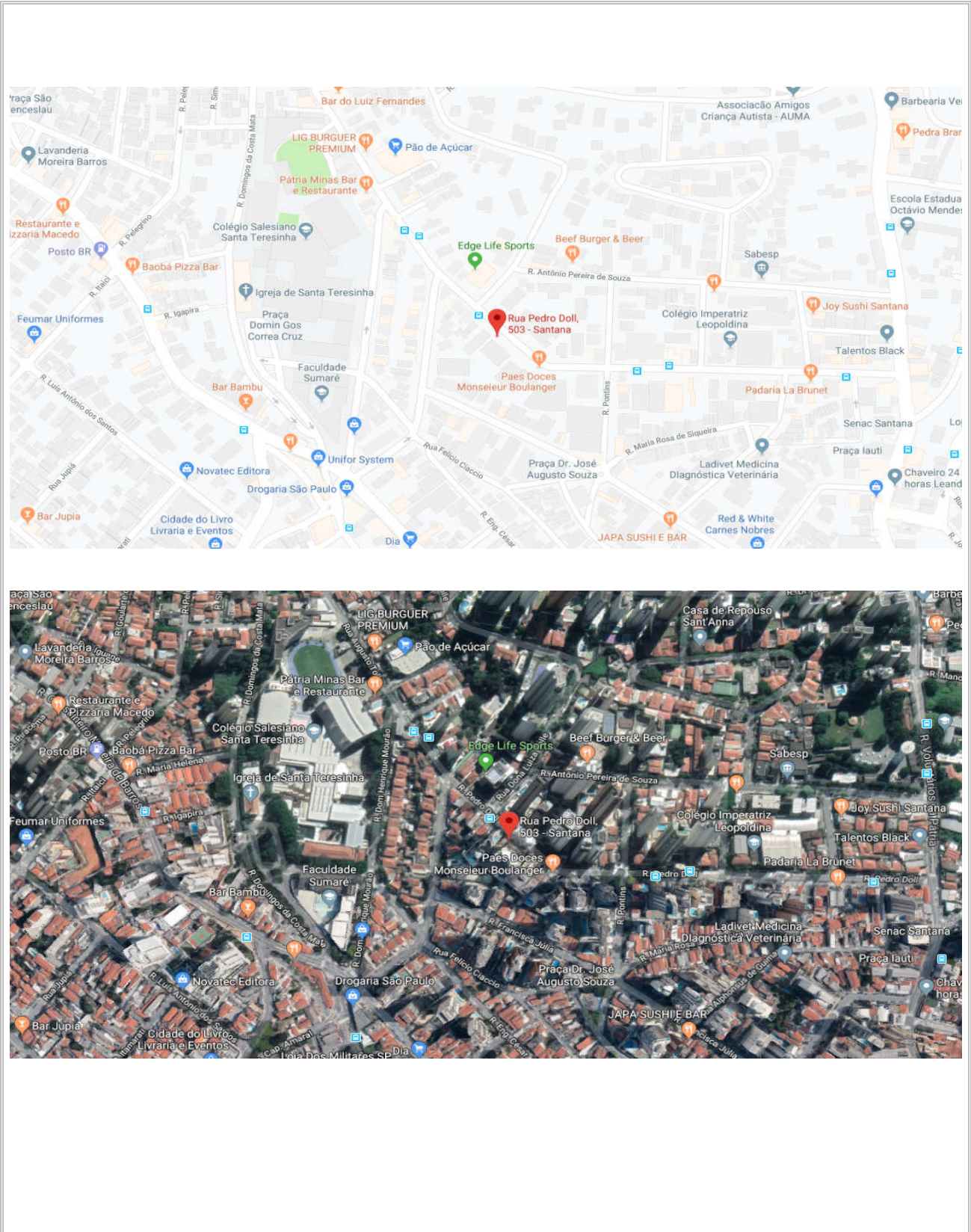
São Paulo, 26 de setembro de 2019



Arqta. Fernanda Borges dos Santos Martins

Cau: A39986-8

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Laudo Nº 1317 / 2019 - Croqui de Localização

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FACHADA



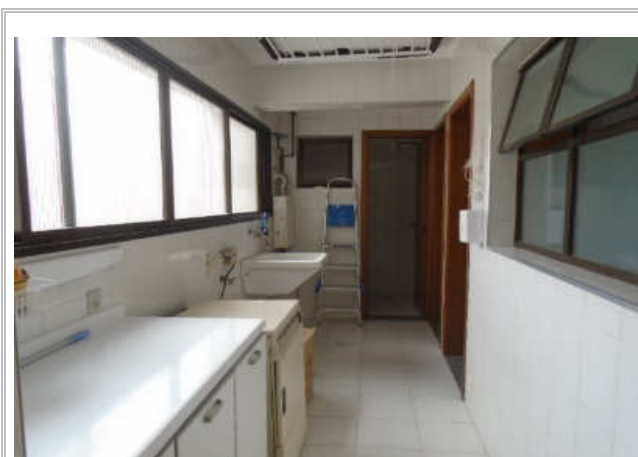
LOGRADOURO



DETALHE DO NOME DO CONDOMÍNIO



DETALHE IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



ÁREA DE SERVIÇO



BANHEIRO EMPREGADA

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



DORMITÓRIO EMPREGADA



COZINHA



COPA



SALA JANTAR

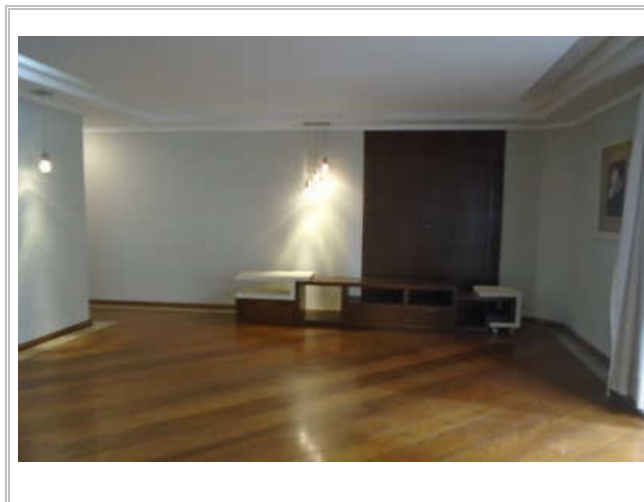


VARANDA

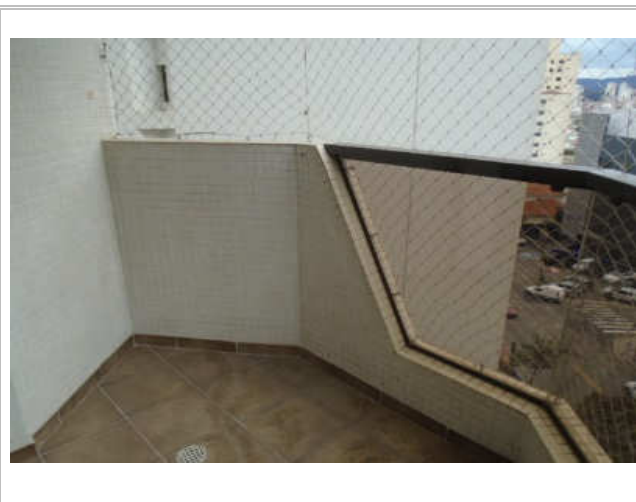


LAVABO

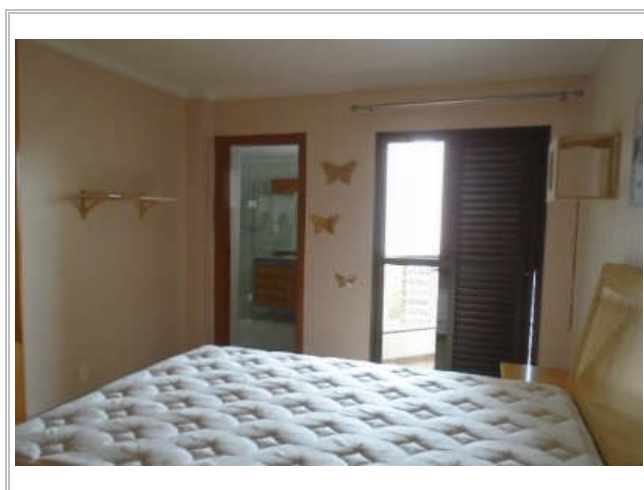
ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



SALA ESTAR



VARANDA



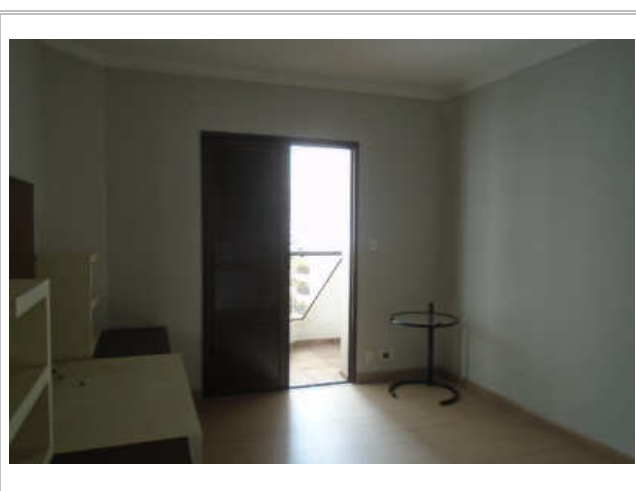
SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



VARANDA



DORMITÓRIO

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VARANDA



SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



CLOSET SUÍTE

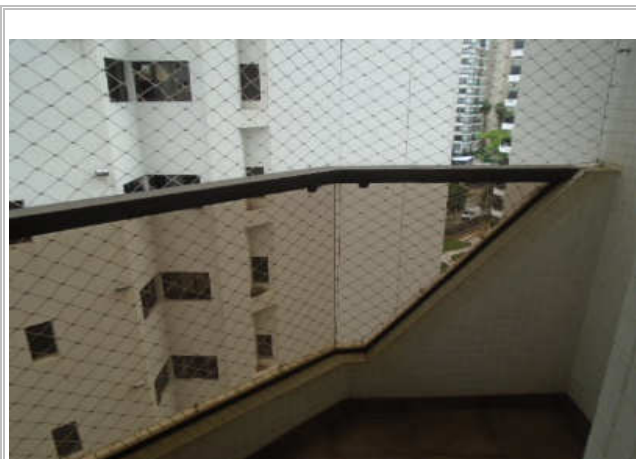


BANHEIRO SOCIAL



DORMITÓRIO

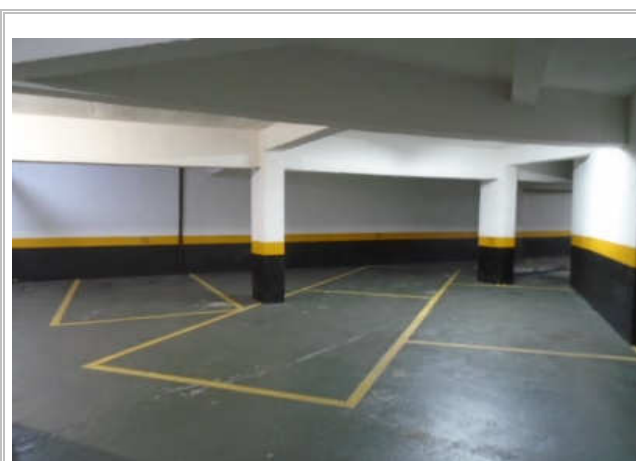
ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VARANDA



IDENTIFICAÇÃO DO APARTAMENTO



VAGAS DE GARAGEM



IDENTIFICAÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM

| ENGEBANC | | ELEMENTO COMPARATIVO | | | | | |
|--------------|------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------|--------------|-------------|----------------------|---|
| 1 | INFORMANTE | | | | | | 1 |
| | CONTATO | CARLOS FERRARI IMÓVEIS - CORRETOR - 11 - 2287-6666 | | | | | |
| | ENDEREÇO DO IMÓVEL | | | | | | |
| | ENDEREÇO | RUA PEDRO DOLL, 503 | | | | | |
| | BAIRRO | SANTANA | MUNICIPIO | SÃO PAULO | UF | SP | |
| | DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS | | | | | | |
| | ÁREA ÚTIL | 198,00 m ² | VAGAS | 4,00 vaga(s) | ANDAR | BAIXO | |
| | CLASSE | Residencial | TIPO | Apto | PADRÃO | Médio Alto | |
| | IDADE | 26 anos | IDADE REFERENCIAL | 80 anos | CONSERVAÇÃO | Entre regular e novo | |
| | FOC | 0,789 | INDICE LOCAL | 100,00 | DORM/SUITE | 1 3 | |
| | COMENTÁRIOS | APTO. COM ARMÁRIOS | | | | | |
| | VALOR DE VENDA | | | | | | |
| FATOR OFERTA | 0,90 | VALOR | R\$ 1.190.000,00 | | | | |
| 2 | INFORMANTE | | | | | | 2 |
| | CONTATO | LOPES CONDESSA IMÓVEIS - CORRETOR - 11 - 2971-4600 | | | | | |
| | ENDEREÇO DO IMÓVEL | | | | | | |
| | ENDEREÇO | RUA PEDRO DOLL, 333 | | | | | |
| | BAIRRO | SANTANA | MUNICIPIO | SÃO PAULO | UF | SP | |
| | DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS | | | | | | |
| | ÁREA ÚTIL | 232,00 m ² | VAGAS | 4,00 vaga(s) | ANDAR | MÉDIO | |
| | CLASSE | Residencial | TIPO | Apto | PADRÃO | Médio Alto | |
| | IDADE | 20 anos | IDADE REFERENCIAL | 80 anos | CONSERVAÇÃO | Entre regular e novo | |
| | FOC | 0,851 | INDICE LOCAL | 100,00 | DORM/SUITE | 0 4 | |
| | COMENTÁRIOS | APTO. COM ARMÁRIOS | | | | | |
| | VALOR DE VENDA | | | | | | |
| FATOR OFERTA | 0,90 | VALOR | R\$ 1.500.000,00 | | | | |
| 3 | INFORMANTE | | | | | | 3 |
| | CONTATO | USUÁRIO NEWCORE IMÓVEIS - CORRETOR - 11 - 98925-1160 | | | | | |
| | ENDEREÇO DO IMÓVEL | | | | | | |
| | ENDEREÇO | RUA POTINS | | | | | |
| | BAIRRO | SANTANA | MUNICIPIO | SÃO PAULO | UF | SP | |
| | DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS | | | | | | |
| | ÁREA ÚTIL | 230,00 m ² | VAGAS | 4,00 vaga(s) | ANDAR | ALTO | |
| | CLASSE | Residencial | TIPO | Apto | PADRÃO | Médio Alto | |
| | IDADE | 15 anos | IDADE REFERENCIAL | 80 anos | CONSERVAÇÃO | Entre regular e novo | |
| | FOC | 0,894 | INDICE LOCAL | 100,00 | DORM/SUITE | 1 3 | |
| | COMENTÁRIOS | APTO. COM ARMÁRIOS | | | | | |
| | VALOR DE VENDA | | | | | | |
| FATOR OFERTA | 0,90 | VALOR | R\$ 1.650.000,00 | | | | |
| 4 | INFORMANTE | | | | | | 4 |
| | CONTATO | MGP IMÓVEIS - CORRETOR - 11 - 2632-1999 | | | | | |
| | ENDEREÇO DO IMÓVEL | | | | | | |
| | ENDEREÇO | RUA PEDRO DOLL | | | | | |
| | BAIRRO | SANTANA | MUNICIPIO | SÃO PAULO | UF | SP | |
| | DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS | | | | | | |
| | ÁREA ÚTIL | 204,00 m ² | VAGAS | 4,00 vaga(s) | ANDAR | MÉDIO | |
| | CLASSE | Residencial | TIPO | Apto | PADRÃO | Alto | |
| | IDADE | 2 anos | IDADE REFERENCIAL | 80 anos | CONSERVAÇÃO | Entre regular e novo | |
| | FOC | 0,990 | INDICE LOCAL | 100,00 | DORM/SUITE | 0 4 | |
| | COMENTÁRIOS | APTO. COM ARMÁRIOS | | | | | |
| | VALOR DE VENDA | | | | | | |
| FATOR OFERTA | 0,90 | VALOR | R\$ 2.000.000,00 | | | | |
| 5 | INFORMANTE | | | | | | 5 |
| | CONTATO | PELOSO IMÓVEIS - CORRETOR - 11 - 2283-0843 | | | | | |
| | ENDEREÇO DO IMÓVEL | | | | | | |
| | ENDEREÇO | RUA DOUTOR GUILHERME CRISTOFELL | | | | | |
| | BAIRRO | SANTANA | MUNICIPIO | SÃO PAULO | UF | SP | |
| | DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS | | | | | | |
| | ÁREA ÚTIL | 292,00 m ² | VAGAS | 4,00 vaga(s) | ANDAR | BAIXO | |
| | CLASSE | Residencial | TIPO | Apto | PADRÃO | Médio Alto | |
| | IDADE | 20 anos | IDADE REFERENCIAL | 80 anos | CONSERVAÇÃO | Entre regular e novo | |
| | FOC | 0,851 | INDICE LOCAL | 100,00 | DORM/SUITE | 0 4 | |
| | COMENTÁRIOS | APTO. COM ARMÁRIOS | | | | | |
| | VALOR DE VENDA | | | | | | |
| FATOR OFERTA | 0,90 | VALOR | R\$ 1.800.000,00 | | | | |

| INFORMAÇÕES BÁSICAS | | | | | |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|--------|------------|
| ENDEREÇO | Rua Pedro Doll, 503 - Apto 72 - Edifício Residencial Versailles | | | | |
| BAIRRO | Santana | MUNICÍPIO | São Paulo | UF | SP |
| CLASSE | Residencial | TIPO | Apto | PADRÃO | Médio Alto |
| INFORMAÇÕES GERAIS | | | | | |
| ÁREA ÚTIL | 198,00 m ² | VAGAS | 4,00 vaga(s) | | |
| SITUAÇÃO | Condomínio | IDADE | 26 anos | | |
| CONSERVAÇÃO | Regular | IDADE REFERENCIAL | 80 anos | | |
| ÍNDICE LOCAL | 100,00 | FOC | 0,769 | | |

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº | Valor 1 (R\$) | F. fonte | Valor 2 (R\$) | Área Útil | R\$ / m ² | Fpc | F vagas | Ftr | Foc | Fa | F | Homog |
|----|------------------|----------|------------------|-----------|----------------------|------|---------|------|------|------|------|--------------|
| 1 | R\$ 1.190.000,00 | 0,90 | R\$ 1.071.000,00 | 198,00 | R\$ 5.409,09 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,97 | 1,00 | 1,05 | R\$ 5.535,58 |
| 2 | R\$ 1.500.000,00 | 0,90 | R\$ 1.350.000,00 | 232,00 | R\$ 5.818,97 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,04 | 1,00 | R\$ 5.470,77 |
| 3 | R\$ 1.650.000,00 | 0,90 | R\$ 1.485.000,00 | 230,00 | R\$ 6.456,52 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,86 | 1,04 | 0,95 | R\$ 5.477,43 |
| 4 | R\$ 2.000.000,00 | 0,90 | R\$ 1.800.000,00 | 204,00 | R\$ 8.823,53 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 0,78 | 1,01 | 1,00 | R\$ 5.526,93 |
| 5 | R\$ 1.800.000,00 | 0,90 | R\$ 1.620.000,00 | 292,00 | R\$ 5.547,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,05 | 1,05 | R\$ 5.525,96 |

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES

| AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------|--|---------|--|---------|
| | GRAU III | | GRAU II | | GRAU I |
| | <= 30% | | <= 40% | | <= 50% |
| Intervalo de confiabilidade | | | | | 0,86% |
| Grau de Precisão | | | | | III |
| Grau de Fundamentação | | | | | GRAU II |

CÁLCULOS

| | | |
|------------------------------|--------|-------------------------|
| Média Aritmética | R\$ | 5.507,33 |
| Limite superior | R\$ | 7.159,53 |
| Limite inferior | R\$ | 3.855,13 |
| Média Sanada | R\$ | 5.507,33 |
| Desvio Padrão | R\$ | 30,66 |
| Coefficiente de variação | | 0,56% |
| Total de elementos saneados | | 5 |
| t de Student | | 1,53 |
| Intervalo de confiança | | |
| Superior | 0,43% | R\$ 5.530,79 |
| Inferior | -0,43% | R\$ 5.483,88 |
| Valor Total do Imóvel | | R\$ 1.090.452,04 |

FATORES

| | | |
|--------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fpc | Fator Padrão Construtivo | Corrige os diferentes padrões construtivos das amostras (Médio - Médio Baixo - Baixo - Alto - Luxo) |
| Fvagas | Fator Vagas | Corrige a diferença do número de vagas entre as amostras e o imóvel avaliando |
| Ftr | Fator Transposição | Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada |
| Foc | Fator Obsolescência e Conservação | Corrige pelo método Ross Reidecke a idade aparente e estado de conservação dos elementos amostrais |
| Fa | Fator Área | Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando |
| F | Fator | Corrige a variação dos andares |

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

| ITEM | DESCRIÇÃO | GRAU | | | PONTOS |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| | | III | II | I | |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todos os fatores analisados | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | Adoção de situação paradigma | 2 |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 12 | 5 | 3 | 2 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 2 |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores | 0,80 a 1,25 | 0,50 a 2,00 | 0,40 a 2,50* | 2 |
| * No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea. | | | | | |
| SOMATÓRIA | | | | | 8 |

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

| GRAUS | III | II | I |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos 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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I | todos, no mínimo no grau I |

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:
GRAU II
TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

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

INTERVALO DE CONFIANÇA
0,86%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:
GRAU III

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

| | | DATA DA VISITA: | 23/09/2019 | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|--|
| 1. | DADOS GERAIS DO IMÓVEL | | | |
| 1.1 | Identificação do imóvel: Apartamento | | | |
| 1.2 | Endereço: Rua Pedro Doll, 503 | | | |
| | Cidade: São Paulo | UF: | SP | |
| 1.3 | Uso Atual do Imóvel: Residencial | Uso Pretendido: | Residencial | |
| 1.4 | Coordenadas Geográficas: 23°29'27.6"S 46°37'51.5"O | | | |
| 1.5 | Foto aérea ou imagem de satélite (Google Earth): Anexo I | | | |

| | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 2. | IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO | | | |
| <p>2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Municípios de São Paulo).</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não existe lista pública de áreas contaminadas </p> | | | | |
| Citar as fontes consultadas: | | | | |
| Órgão Ambiental Estadual: | Cetesb - SP | | | |
| Órgão Ambiental Municipal: | | | | |
| Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o item 6, indicando "sim" na pergunta 6.1. | | | | |
| <p>2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim Que tipo? Quando? </p> | | | | |
| <p>2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Municípios de São Paulo e São Caetano do Sul/SP).</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim Qual endereço do imóvel na vizinhança? </p> <p> <input type="checkbox"/> Não existe lista pública de áreas contaminadas </p> | | | | |
| Citar as fontes consultadas: | | | | |
| Órgão Ambiental Estadual: | Cetesb - SP | | | |
| Órgão Ambiental Municipal: | | | | |

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS
3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1. Há indícios de que no **imóvel** existiu ou existe:

| Ocorrências no imóvel | Passado | Presente |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Outros. Descrever: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Fonte de Informação:

Observações e/ou justificativas:

3.2. No **entorno*** do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

Resposta: Não

Caso afirmativo, indicar:

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

3.3. No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades potencialmente poluidoras como:

| Atividade | Existe | Não Existe | Informação não acessível |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Indústrias. Quais? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Mineradora. Quais? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Outros. Descrever: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Fonte de Informação:

Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? Não.

Observações e/ou justificativas:

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS
4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o **imóvel** teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

| Ocorrências no imóvel | Passado | Presente |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Indústrias. Quais? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Comércio. Que tipo: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Outros. Descrever: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Fonte de Informação:

Observações e/ou justificativas:

4.2. Informações ou observações complementares:

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES**

5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6. RESUMO

6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

6.2 No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

Não Sim - Indique o local:

Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3 No entorno foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

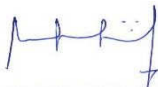
Não Sim - Indique o local:

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

Arquta. Fernanda Borges dos Santos Martins
A39986-8

CAU

Nome do Responsável pelo preenchimento



Assinatura do responsável pelo preenchimento

Engebanc Engenharia e Serviços Ltda

Nome da Empresa representada

69.026.144/0001-13

CNPJ da empresa representada

Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015.

Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1318 / 2019

ENGEBANC - ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA
RUA AGOSTINHO CANTU, 190 – BUTANTÃ – SÃO PAULO / SP - CEP. 05501-010 – TEL. 0xx 11 3039-3500

OS:
PJ-14435-0919-AV-SPM

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE**DERMIWIL INDÚSTRIA PLÁSTICA LTDA****INTERESSADO****DERMIWIL INDÚSTRIA PLÁSTICA LTDA****ENDEREÇO DO IMÓVEL**

ENDEREÇO

RUA ARAGUAIA, 38 - 46

BAIRRO

CANINDÉ

CIDADE

SÃO PAULO

CEP

03034-000

UF

SP**ÁREAS**

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| TERRENO | 211,00 m² |
| CONSTRUÇÃO | 615,00 m² |

VALOR DE AVALIAÇÃO**VALOR DE MERCADO****R\$ 2.890.000,00****(Dois Milhões Oitocentos e Noventa Mil Reais)****VALOR DE LIQUIDEZ****R\$ 2.020.000,00****(Dois Milhões Vinte Mil Reais)**

01. DATA DA VISITA

23/09/2019

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rua Araguaia, 38 - 46

CEP

03034-000

BAIRRO

Canindé

CIDADE

São Paulo

UF

SP

03. FINALIDADE

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

“Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1, item 3.44)

04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação mista (comercial/residencial), predominando edificações comerciais de padrão médio.

O bairro do Canindé possui fácil acesso dispondo de toda infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefônica, sistema de abastecimento de água, coleta de lixo, sistema de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, transporte coletivo, gás, escolas e igrejas.

| | | |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------|
| CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO | Bairro | Antigo |
| | Ocupação Principal | Misto |
| | Padrão Predominante | Médio |
| | Tráfego Local | Intenso |

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

| | | | | |
|-------------------|---|------------------------|---|---------------------|
| SERVIÇOS PÚBLICOS | x | Água Tratada | x | Gás Encanado |
| | x | Esgoto Sanitário | x | Coleta de Lixo |
| | x | Energia Elétrica | x | Transporte Coletivo |
| | x | Iluminação Pública | x | Lazer |
| | x | Pavimentação Asfáltica | x | Comércio |
| | x | Rede de Telefonia | | Arborização |

| EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS | Tipo / Distância | Até 500 m | De 500 a 1000 m | Acima de 1000m |
|---------------------------|---------------------|-----------|-----------------|----------------|
| | Transporte coletivo | X | | |
| | Comércio | X | | |
| | Rede bancária | X | | |
| | Escola | X | | |
| | Saúde | X | | |
| | Segurança | X | | |
| | Lazer | X | | |

05. ZONEAMENTO

| | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| ZONEAMENTO | ZDE-1 |
| TAXA DE OCUPAÇÃO | 0,70 |
| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | Básico - 1,00 / Máximo - 2,00 |

06. TERRENO

DADOS GERAIS DO TERRENO

Trata-se de um terreno plano, localizado em meio de quadra, de formato irregular.

| | | |
|-----------------|------------------|-----------------------|
| FORMATO | Irregular | |
| TOPOGRAFIA | Plano | |
| DIMENSÕES | FRENTE | 10,00 m |
| | LATERAL DIREITA | 20,00 m |
| | LATERAL ESQUERDA | 22,20 m |
| | FUNDOS | 10,00 m |
| ÁREA DO TERRENO | ÁREA TOTAL | 211,00 m ² |

COMENTÁRIOS

Dados extraídos da Matrícula.

07. CONSTRUÇÃO

| | |
|-----------------------|-----------|
| IDADE APARENTE | 32 ano(s) |
| ESTADO DE CONSERVAÇÃO | Regular |
| PADRÃO CONSTRUTIVO | Médio |
| ESTADO DE OCUPAÇÃO | Ocupado |

07.01 ÁREA DE CONSTRUÇÃO

| TIPO | ÁREA (m ²) |
|----------------------|------------------------|
| CONSTRUÇÃO PRINCIPAL | 615,00 m ² |
| TOTAL | 615,00 m ² |

07.02 DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO GERAL

Trata-se de um prédio comercial com 03 pavimentos, possuindo elevador PNE, edificado no alinhamento da calçada, prática comum na rua onde se localiza.

07.03 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - COMPARTIMENTOS PRINCIPAIS

| COMPARTIMENTO | QTDD | PAREDES | PISOS | TETOS | PINTURA |
|-------------------------|------|------------------------|-----------|---------------|---------|
| Pavimento Térreo | | | | | |
| Estacionamento | 1 | M. Corrida / Divisória | Cimentado | Massa Corrida | Latex |
| Salão | 1 | Massa Corrida | Cimentado | Massa Corrida | Latex |
| Banheiro | 2 | ADT | Cerâmico | Massa Corrida | ADT |
| Jardim inverno | 1 | Textura | Cimentado | Vidro | Latex |
| 1º Pavimento | | | | | |
| Salão | 1 | Massa Corrida | Borracha | Massa Corrida | Latex |
| Banheiro | 2 | ADT | Cerâmico | Massa Corrida | ADT |
| Cozinha | 1 | M. Corrida / Divisória | Borracha | Massa Corrida | Latex |
| 2º Pavimento | | | | | |
| Salão (escritório) | 1 | M. Corrida / Divisória | Borracha | Massa Corrida | Latex |
| Banheiro | 2 | ADT | Cerâmico | Massa Corrida | ADT |

08. AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Comparativo de Dados do Mercado, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho.

Para a determinação do valor do imóvel em estudo, procedemos uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.

08.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

| | | |
|------------------------------|------------------------------|------------------|
| Área Construída | 615,00 m ² | |
| Valor Unitário Homogeneizado | R\$ 4.697,76 /m ² | (Conforme Anexo) |
| Valor de Avaliação | R\$ 2.889.123,20 | |

Valor de Mercado:

R\$ 2.890.000,00 (Dois Milhões Oitocentos e Noventa Mil Reais)

08.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

| | |
|-------------------|------------------|
| Valor de Mercado | R\$ 2.890.000,00 |
| Fator de Liquidez | 70,00% |
| Valor de Liquidez | R\$ 2.023.000,00 |

Valor de Liquidez:

R\$ 2.020.000,00 (Dois Milhões Vinte Mil Reais)

09. COMENTÁRIOS

| | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Nº da Matrícula | Cartório | | |
| 23.798 | 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo / SP. | | |
| Outra documentação | | | |
| IPTU | Exercício de 2019 | | |
| Comercialização | | | |
| <input type="checkbox"/> Normal | <input checked="" type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Lenta | <input type="checkbox"/> Ruim |
| Localização | | | |
| <input type="checkbox"/> Ótima | <input checked="" type="checkbox"/> Boa | <input type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Ruim |
| Coordenadas Geográficas | | | |
| 23°31'38.2"S 46°37'18.8"O | | | |
| Outros comentários | | | |
| - A documentação fornecida e utilizada na elaboração deste Laudo de Avaliação é por premissa considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo. | | | |
| - Avaliação considerando-se o imóvel livre de ônus e/ou dívidas de quaisquer natureza. | | | |
| - Comercialização regular face a instabilidade do mercado imobiliário atual. | | | |
| - Na fachada foi observado que o imóvel tem os nº s 38 e 46. | | | |

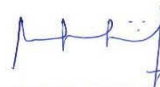
10. ANEXOS

- I. Croqui de Localização
- II. Documentação Fotográfica
- III. Elementos Comparativos
- IV. Situação Paradigma e Homogeneização
- V. Fundamentação

11. ENCERRAMENTO

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

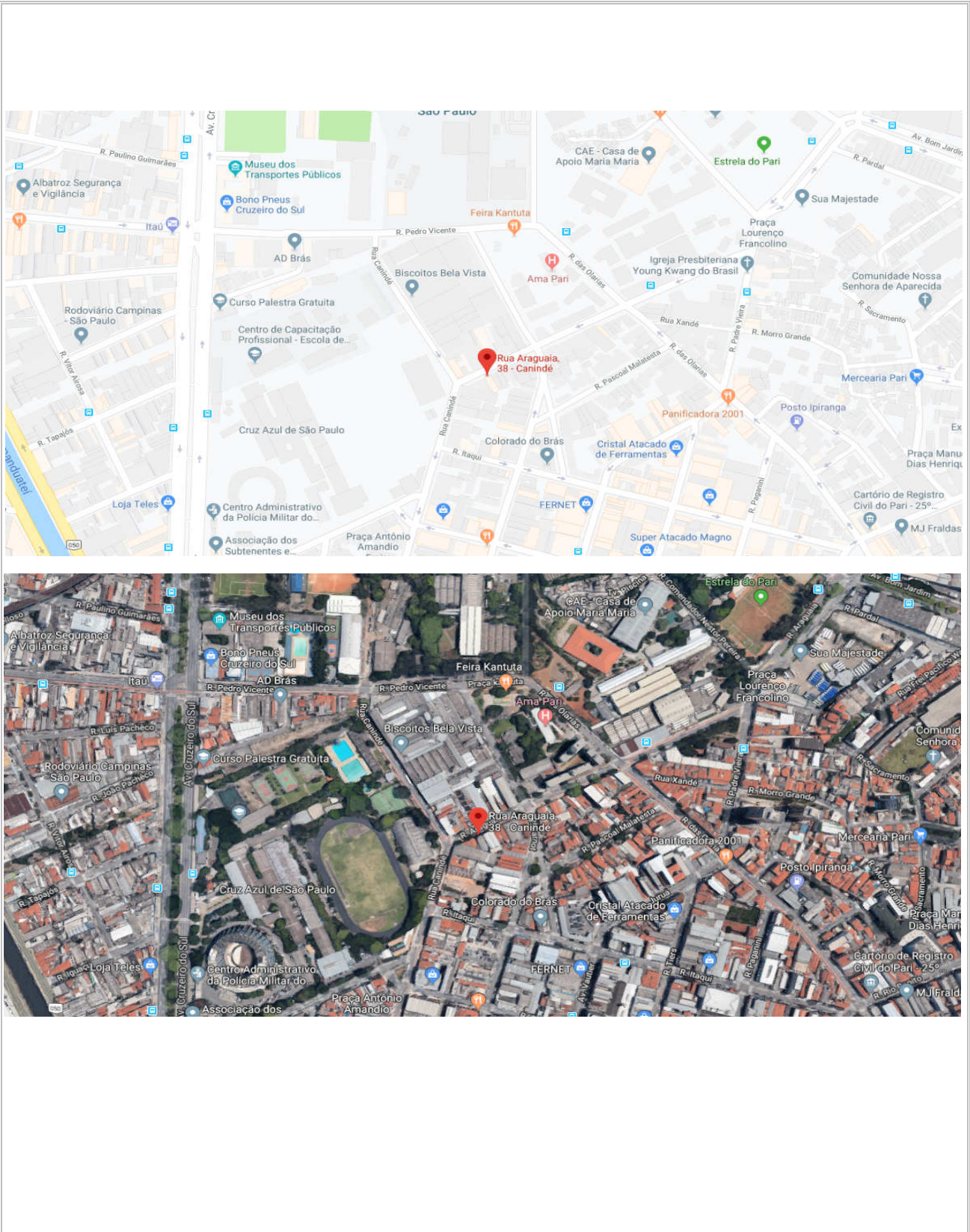
São Paulo, 24 de setembro de 2019



Arqta. Fernanda Borges dos Santos Martins

Cau: A39986-8

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Lauda Nº 1318 / 2019 - Croqui de Localização

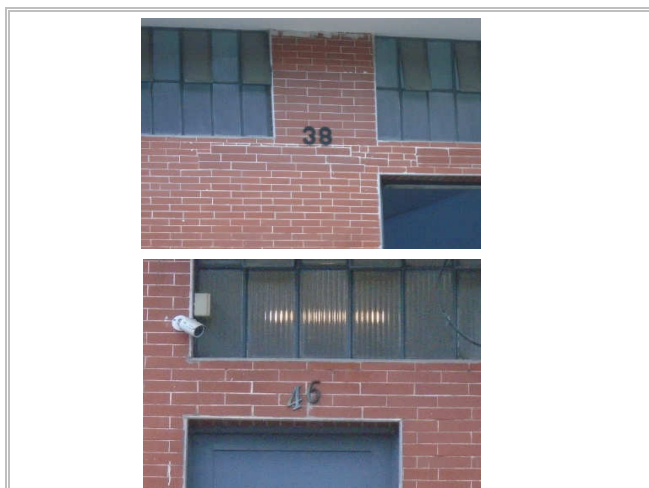
ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FACHADA



LOGRADOURO



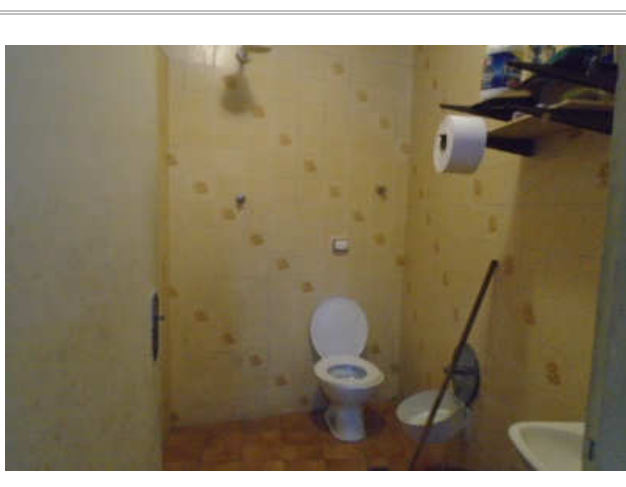
IDENTIFICAÇÃO NA FACHADA



ESTACIONAMENTO

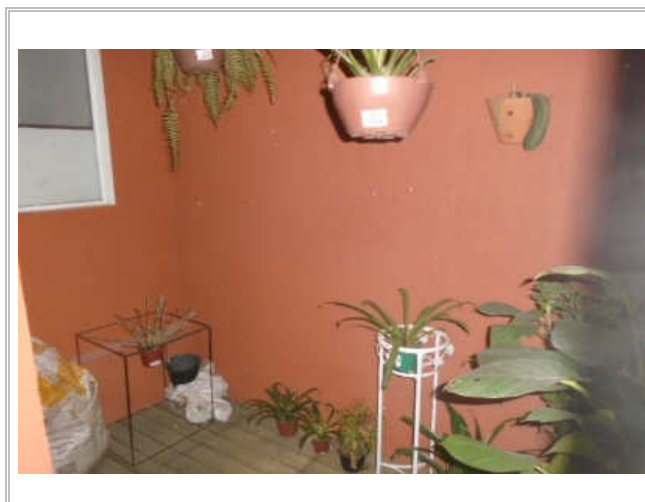


SALÃO TÉRREO

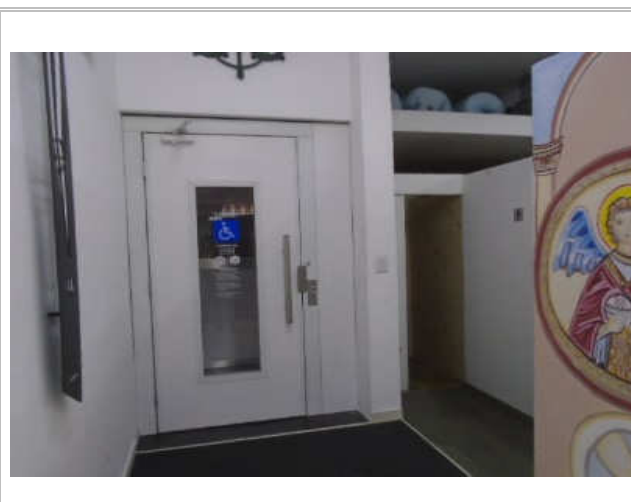


BANHEIRO TÉRREO

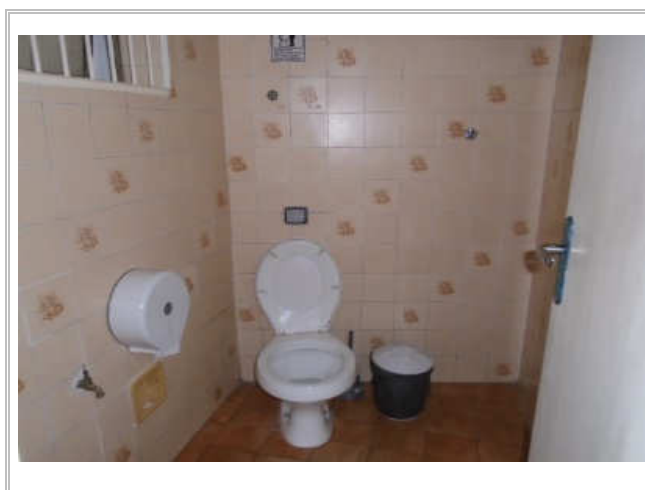
ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



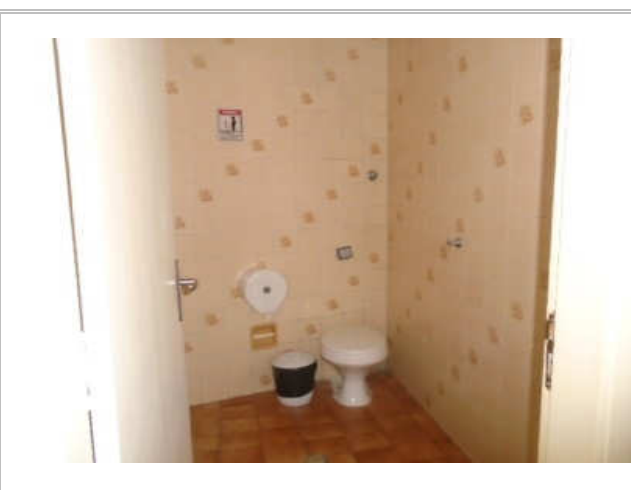
JARDIM INVERNO



ELEVADO PNE



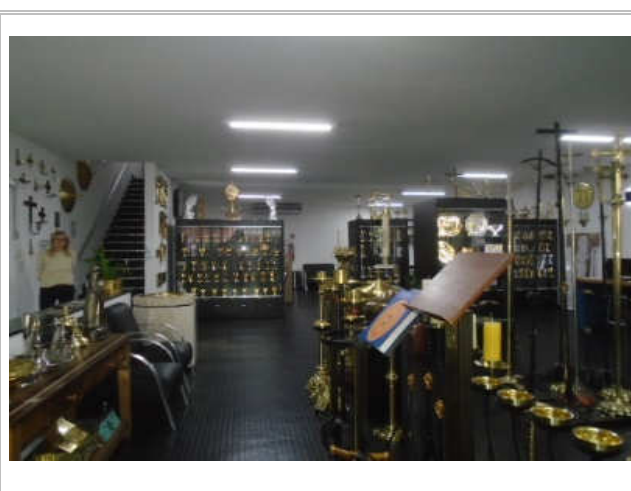
BANHEIRO 1º PAVIMENTO



BANHEIRO 1º PAVIMENTO



SALÃO 1º PAVIMENTO



SALÃO 1º PAVIMENTO

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



COZINHA



BANHEIRO 2º PAVIMENTO



BANHEIRO 2º PAVIMENTO




SALÃO 2º PAVIMENTO



SALÃO 2º PAVIMENTO



SALÃO 2º PAVIMENTO

|  | | ELEMENTOS COMPARATIVOS | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------|----------------------|
| 1 | INFORMANTE | | | | | 1 |
| | CONTATO | BAIRRO NOBRE IMÓVEIS - CORRETOR - 11 - 2157-1122 | | | | |
| | ENDEREÇO DO IMÓVEL | | | | | |
| | ENDEREÇO | RUA CORONEL MORAIS | | | | |
| | BAIRRO | CANINDÉ | MUNICIPIO | SÃO PAULO | UF | SP |
| | DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS | | | | | |
| | ÁREA CONSTRUÍDA | 400,00 m ² | ÁREA TERRENO | 200,00 m ² | | |
| | CLASSE | Comercial | TIPO | Predio | PADRÃO | Médio |
| | IDADE | 25 ano(s) | IDADE REFERENCIAL | 80 anos | CONSERVAÇÃO | Entre regular e novo |
| | FOC | 0,805 | INDICE LOCAL | 100,00 | | |
| | COMENTÁRIOS | | | | | |
| | VALOR DE VENDA | | | | | |
| FATOR OFERTA | 0,90 | VALOR | R\$ 2.500.000,00 | | | |
| 2 | INFORMANTE | | | | | 2 |
| | CONTATO | BELA CASA IMÓVEIS - CORRETOR - 11 - 2081-1461 | | | | |
| | ENDEREÇO DO IMÓVEL | | | | | |
| | ENDEREÇO | RUA RIO BONITO | | | | |
| | BAIRRO | BRÁS | MUNICIPIO | SÃO PAULO | UF | SP |
| | DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS | | | | | |
| | ÁREA CONSTRUÍDA | 473,00 m ² | ÁREA TERRENO | 180,00 m ² | | |
| | CLASSE | Comercial | TIPO | Predio | PADRÃO | Médio |
| | IDADE | 30 ano(s) | IDADE REFERENCIAL | 80 anos | CONSERVAÇÃO | Entre regular e novo |
| | FOC | 0,755 | INDICE LOCAL | 110,00 | | |
| | COMENTÁRIOS | | | | | |
| | VALOR DE VENDA | | | | | |
| FATOR OFERTA | 0,90 | VALOR | R\$ 3.100.000,00 | | | |
| 3 | INFORMANTE | | | | | 3 |
| | CONTATO | BAIRRO NOBRE IMÓVEIS - CORRETOR - 11 - 2157-1122 | | | | |
| | ENDEREÇO DO IMÓVEL | | | | | |
| | ENDEREÇO | RUA SIQUEIRA AFONSO | | | | |
| | BAIRRO | PARI | MUNICIPIO | SÃO PAULO | UF | SP |
| | DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS | | | | | |
| | ÁREA CONSTRUÍDA | 469,00 m ² | ÁREA TERRENO | 245,00 m ² | | |
| | CLASSE | Comercial | TIPO | Predio | PADRÃO | Médio |
| | IDADE | 30 ano(s) | IDADE REFERENCIAL | 80 anos | CONSERVAÇÃO | Regular |
| | FOC | 0,736 | INDICE LOCAL | 100,00 | | |
| | COMENTÁRIOS | | | | | |
| | VALOR DE VENDA | | | | | |
| FATOR OFERTA | 0,90 | VALOR | R\$ 2.700.000,00 | | | |
| 4 | INFORMANTE | | | | | 4 |
| | CONTATO | NIPPON IMÓVEIS - CORRETOR - 11 - 2443-0613 | | | | |
| | ENDEREÇO DO IMÓVEL | | | | | |
| | ENDEREÇO | RUA SILVA TELES | | | | |
| | BAIRRO | PARI | MUNICIPIO | SÃO PAULO | UF | SP |
| | DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS | | | | | |
| | ÁREA CONSTRUÍDA | 614,00 m ² | ÁREA TERRENO | 132,00 m ² | | |
| | CLASSE | Comercial | TIPO | Predio | PADRÃO | Médio |
| | IDADE | 30 ano(s) | IDADE REFERENCIAL | 80 anos | CONSERVAÇÃO | Entre regular e novo |
| | FOC | 0,755 | INDICE LOCAL | 100,00 | | |
| | COMENTÁRIOS | | | | | |
| | VALOR DE VENDA | | | | | |
| FATOR OFERTA | 0,90 | VALOR | R\$ 3.300.000,00 | | | |
| 5 | INFORMANTE | | | | | 5 |
| | CONTATO | BAIRRO NOBRE IMÓVEIS - CORRETOR - 11 - 2157-1122 | | | | |
| | ENDEREÇO DO IMÓVEL | | | | | |
| | ENDEREÇO | RUA CORONEL MORAIS | | | | |
| | BAIRRO | CANINDÉ | MUNICIPIO | SÃO PAULO | UF | SP |
| | DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS | | | | | |
| | ÁREA CONSTRUÍDA | 469,00 m ² | ÁREA TERRENO | 150,00 m ² | | |
| | CLASSE | Comercial | TIPO | Predio | PADRÃO | Médio |
| | IDADE | 30 ano(s) | IDADE REFERENCIAL | 80 anos | CONSERVAÇÃO | Entre regular e novo |
| | FOC | 0,755 | INDICE LOCAL | 100,00 | | |
| | COMENTÁRIOS | | | | | |
| | VALOR DE VENDA | | | | | |
| FATOR OFERTA | 0,90 | VALOR | R\$ 2.700.000,00 | | | |

| INFORMAÇÕES BÁSICAS | | | |
|---------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------------|
| ENDEREÇO | Rua Araguaia, 38 - 46 | | |
| BAIRRO | Canindé | MUNICÍPIO | São Paulo UF SP |
| CLASSE | Comercial | TIPO | Prédio Comercial PADRÃO Médio |
| INFORMAÇÕES GERAIS | | | |
| ÁREA CONSTRUÍDA | 615,00 m ² | ÁREA DE TERRENO | 211,00 m ² |
| SITUAÇÃO | Isolado | IDADE | 32 anos |
| CONSERVAÇÃO | Regular | IDADE REFERENCIAL | 80 anos |
| ÍNDICE LOCAL | 100,00 | FOC | 0,719 |

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº | Valor 1 (R\$) | F. fonte | Valor 2 (R\$) | Construção | Terreno | R\$ / m ² | Fpc | F terr | Ftr | Foc | Fa | F extra | Homog |
|----|------------------|----------|------------------|------------|---------|----------------------|------|--------|------|------|------|---------|--------------|
| 1 | R\$ 2.500.000,00 | 0,90 | R\$ 2.250.000,00 | 400,00 | 200,00 | R\$ 5.625,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,89 | 0,95 | 1,00 | R\$ 4.761,06 |
| 2 | R\$ 3.100.000,00 | 0,90 | R\$ 2.790.000,00 | 473,00 | 180,00 | R\$ 5.898,52 | 1,00 | 1,00 | 0,91 | 0,95 | 0,94 | 1,00 | R\$ 4.782,21 |
| 3 | R\$ 2.700.000,00 | 0,90 | R\$ 2.430.000,00 | 469,00 | 245,00 | R\$ 5.181,24 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,98 | 0,93 | 1,00 | R\$ 4.729,98 |
| 4 | R\$ 3.300.000,00 | 0,90 | R\$ 2.970.000,00 | 614,00 | 132,00 | R\$ 4.837,13 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | R\$ 4.604,62 |
| 5 | R\$ 2.700.000,00 | 0,90 | R\$ 2.430.000,00 | 469,00 | 150,00 | R\$ 5.181,24 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 0,93 | 1,00 | R\$ 4.610,94 |

| GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|--|
| AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA | | | |
| GRAU III | GRAU II | GRAU I | |
| < = 30% | < = 40% | < = 50% | |
| Intervalo de confiabilidade | | 2,78% | |
| Grau de Precisão | | III | |
| Grau de Fundamentação | | GRAU II | |

| CÁLCULOS | |
|------------------------------|-------------------------|
| Média Aritmética | R\$ 4.697,76 |
| Limite superior | R\$ 6.107,09 |
| Limite inferior | R\$ 3.288,43 |
| Média Sanada | R\$ 4.697,76 |
| Desvio Padrão | R\$ 84,25 |
| Coefficiente de variação | 1,79% |
| Total de elementos saneados | 5 |
| t de Student | 1,53 |
| Intervalo de confiança | |
| Superior | 1,37% R\$ 4.762,21 |
| Inferior | -1,37% R\$ 4.633,31 |
| Valor Total do Imóvel | R\$ 2.890.000,00 |

FATORES

| | | |
|--------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fpc | Fator Padrão Construtivo | Corrige os diferentes padrões construtivos das amostras (Médio - Médio Baixo - Baixo - Alto - Luxo) |
| Fterr | Fator Terreno | Corrige a diferença da metragem dos terrenos das amostras relativamente ao terreno avaliando |
| Ftr | Fator Transposição | Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada |
| Foc | Fator Obsolescência e Conservação | Corrige pelo método Ross Reidecke a idade e conservação das amostras |
| Fa | Fator Área | Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando |
| Fextra | Fator Extra | |

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

| ITEM | DESCRIÇÃO | GRAU | | | PONTOS |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| | | III | II | I | |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todos os fatores analisados | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | Adoção de situação paradigma | 2 |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 12 | 5 | 3 | 2 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 2 |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores | 0,80 a 1,25 | 0,50 a 2,00 | 0,40 a 2,50* | 2 |
| * No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea. | | | | | |
| SOMATÓRIA | | | | | 8 |

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

| GRAUS | III | II | I |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos 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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I | todos, no mínimo no grau I |

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:
GRAU II
TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

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

INTERVALO DE CONFIANÇA
2,78%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:
GRAU III

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

| | | DATA DA VISITA: | 23/09/2019 | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|--|
| 1. | DADOS GERAIS DO IMÓVEL | | | |
| 1.1 | Identificação do imóvel: Prédio Comercial | | | |
| 1.2 | Endereço: Rua Araguaia | | | |
| | Cidade: São Paulo | UF: | SP | |
| 1.3 | Uso Atual do Imóvel: Comercial | Uso Pretendido: | Comercial | |
| 1.4 | Coordenadas Geográficas: 23°31'38.2"S 46°37'18.8"O | | | |
| 1.5 | Foto aérea ou imagem de satélite (Google Earth): Anexo I | | | |

| | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|--|
| 2. | IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO | | | |
| 2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Municípios de São Paulo). | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não existe lista pública de áreas contaminadas | | | | |
| Citar as fontes consultadas: | | | | |
| Órgão Ambiental Estadual: | Cetesb - SP | | | |
| Órgão Ambiental Municipal: | | | | |
| Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o item 6, indicando "sim" na pergunta 6.1. | | | | |
| 2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia. | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Não | <input type="checkbox"/> Sim | Que tipo? | Quando? | |
| 2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Municípios de São Paulo e São Caetano do Sul/SP). | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim Qual endereço do imóvel na vizinhança? | | | | |
| <input type="checkbox"/> Não existe lista pública de áreas contaminadas | | | | |
| Citar as fontes consultadas: | | | | |
| Órgão Ambiental Estadual: | Cetesb - SP | | | |
| Órgão Ambiental Municipal: | | | | |

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS
3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO
3.1. Há indícios de que no **imóvel** existiu ou existe:

| Ocorrências no imóvel | Passado | Presente |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Outros. Descrever: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Fonte de Informação:

Observações e/ou justificativas:

3.2. No **entorno*** do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

Resposta: Não

Caso afirmativo, indicar:

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

3.3. No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades potencialmente poluidoras como:

| Atividade | Existe | Não Existe | Informação não acessível |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Indústrias. Quais? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Mineradora. Quais? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Outros. Descrever: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Fonte de Informação:

Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?

Observações e/ou justificativas:

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS
4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o **imóvel** teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

| Ocorrências no imóvel | Passado | Presente |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Indústrias. Quais? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Comércio. Que tipo: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Outros. Descrever: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Fonte de Informação:

Observações e/ou justificativas:

4.2. Informações ou observações complementares:

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES**

5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6. RESUMO

6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

6.2 No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

Não Sim - Indique o local:

Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3 No entorno foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

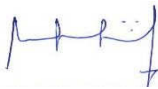
Não Sim - Indique o local:

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

Arquta. Fernanda Borges dos Santos Martins
A39986-8

CAU

Nome do Responsável pelo preenchimento



Assinatura do responsável pelo preenchimento

Engebanc Engenharia e Serviços Ltda

Nome da Empresa representada

69.026.144/0001-13

CNPJ da empresa representada

Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015.

Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.



HOLLER

Avaliações e Perícias

LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA/GARANTIA

INTERESSADO

DERMIWIL INDÚSTRIA PLÁSTICA LTDA

OBJETO

RUA PAULO ANDRIGHETTI, Nº 290
BELENZINHO - SÃO PAULO / SP

HOLLER AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

DENISE HOLLER RABELLO
Engenheira Civil / CREA 0600837744
holler.aval@terra.com.br
11 3647.9950 / 11 99957.4057

Setembro, 2021

1 INTRODUÇÃO

O presente LAUDO é apresentado pela equipe técnica da HOLLER AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/C LTDA, de acordo com a solicitação de DERMIWIL INDÚSTRIA PLÁSTICA LTDA.

2 OBJETIVO

Tem por objetivo a determinação do VALOR DE MERCADO para COMPRA/VENDA, do imóvel situado na Rua Paulo Andrighetti, nº 290 – Belenzinho – São Paulo - SP, valor este considerando o mesmo como livre e desembaraçado de ônus.

3 VISTORIA

De acordo com elementos obtidos na vistoria e em várias fontes, as características principais do objeto de avaliação são as seguintes:

3.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro do Belenzinho é um distrito situado próximo à região central da cidade de São Paulo, tendo como principais vias confrontantes e de divisa a Marginal do Rio Tietê, a Rua Santa Rita, a Rua Bresser, a Radial Leste e a Avenida Salim Farah Maluf. Dentro de seus limites estão localizados imóveis comerciais, industriais e residenciais, contendo também uma zona Especial de Preservação Cultural. O distrito é servido pela linha 3 do metrô (vermelha). O distrito vem se transformando nos últimos anos, com o surgimento de vários condomínios residenciais de padrão médio, devido ao aquecimento do mercado imobiliário, com grande tendência à verticalização. Possui comércio diversificado, apresenta movimento intenso de veículos, contém infraestrutura básica de serviços, escolas, agências bancárias, etc.

3.1.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS DO LOGRADOURO

O trecho em estudo da Rua Paulo Andrighetti, possui pavimentação asfáltica, traçado retilíneo, tráfego intenso de veículos. Mede cerca de 16,00 m de largura, com sentido duplo de direção.

3.1.2 SERVIÇOS PÚBLICOS

A região conta com os serviços públicos disponíveis, tais como, rede de energia elétrica, água, esgoto e pluviais, telefone, iluminação nos logradouros, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, conservação viária, limpeza urbana, serviços postais, contando também com transporte coletivo.

3.2 IMÓVEL

Imóvel é ocupado pela área fabril e administrativa da empresa proponente.

3.2.1 TERRENO

O terreno com a área de aproximadamente 11.284,00 m², medindo 18,22 m de frente para a referida Rua Paulo Andrighetti, defletindo para a direita de quem da rua olha para o imóvel, em angulo reto, onde segue em linha reta 50,00 m; neste ponto quebra à direita numa linha reta de 31,40 m confrontando com propriedade de Avelino Monteiro; desse ponto deflete à esquerda numa linha reta perpendicular à rua, linha essa que mede 166,50 m até atingir os fundos, confrontando desse lado direito, com propriedades de Indústria e Comércio de Máquinas e Fornos Ltda e com propriedades de Espólio do Dr. Romeu Bertelli; nos fundos mede 48,30 m confrontando com a Rua Bernardo Saião, antiga Rua Senador Flaquer; do lado esquerdo, partindo da linha dos fundos, mede 154,35 m em linha reta, confrontando com Plastispuma Trorion; desse ponto, quebrando à direita mede 35,24 m confrontando com propriedade de Luiz Teixeira Fernandes e Antonio Walter Santiago; desse ponto quebra novamente à direita em linha irregular até o ponto de partida, medindo 80,40m. A área acima sofreu desapropriação, pela SABESP, de 79,60 m², encerrando a área total de 11.204,40 m²

3.2.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

É composta de guarita com w.c., prédio do recursos humanos contendo dois w.c., escritório, sala para cursos e enfermaria; dois galpões interligados por passarela, contendo área para depósito de materiais e produtos acabados, área de produção, refeitório e área da administração contendo recepção, espaço show room, salas, refeitório e sanitários.

A área fabril dos galpões é constituída por dois andares e pé direito duplo e o setor administrativo é constituído por três andares e servido por 1 elevador.

O complexo possui cabine primária, torre de refrigeração, poço artesiano homologado e compressor de ar.

Nos fundos, com acesso pela Rua Bernardo Sayão, existe área de estacionamento com cerca de 40 vagas, área de carga e descarga e espaço para lazer e estar, perfazendo a área total de 11.314,60 m².

3.2.3 CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Os principais materiais de acabamento da unidade são:

Galpão:

| | |
|------------------|-----------------------------|
| <i>Paredes</i> | Pintura látex e azulejo |
| <i>Piso</i> | Cimentado industrial. |
| <i>Cobertura</i> | Telhas pré-moldadas e dômus |

| | |
|-------------------|-------------------------------------|
| <i>Esquadrias</i> | Caixilhos com ventilação permanente |
| <i>Portas</i> | Ferro e Madeira |

Escritório e Recursos Humanos:

| | |
|-------------------|----------------------------------|
| <i>Paredes</i> | Pintura látex e placas cerâmicas |
| <i>Piso</i> | Cerâmica esmaltada e porcelanato |
| <i>Forro</i> | Gesso e cobertura aparente |
| <i>Esquadrias</i> | Caixilhos em alumínio |
| <i>Portas</i> | Madeira |

Padrão: Conforme a Tabela de Coeficientes - base R8N do SINDUSCON/SP - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006, o imóvel encontra-se enquadrado na Classe 2 – Comercial/Serviço/Industrial - 2.2 Galpão – 2.2.3 Padrão Superior (1,690).

Estado de Conservação: O imóvel encontra-se em bom estado de conservação.

Idade Aparente: O imóvel possui idade aparente de 13 anos.

3.2.4 DOCUMENTAÇÃO / COMPOSIÇÃO DE ÁREAS

O documento fornecido pelo consultante que serviu como base para realização do presente laudo foram a matrícula nº 7658 do Sétimo Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e Projeto Modificativo aprovado em 08/06/1996.

| ÁREAS (m ²) | | |
|-----------------------------|---|------------------|
| TERRENO | : | 11.204,40 |
| ÁREA TOTAL EDIFICADA | : | 11.314,60 |

4 METODOLOGIA

Para o caso em questão optaremos por utilizar o **método comparativo** de dados de mercado.

4.1 MÉTODO COMPARATIVO

Entre os métodos de avaliação de imóveis, o COMPARATIVO é, sem dúvida, o mais empregado e o que apresenta melhores resultados. A Norma **NBR 14653/2004**, parte 1 (procedimentos gerais) e parte 2 (Imóveis urbanos) da ABNT, assim definida, é aquela em que o valor do imóvel ou de suas partes CONSTITUTIVAS é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros, de características similares ou tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando.

Na realidade, qualquer processo de avaliação lança mão desse método, seja direta ou indiretamente, pois os dados de mercado serão ponderados e analisados,

elegendo-se as variáveis que, em princípio, serão relevantes para explicar a formação do valor final.

No processo direto utilizado, pesquisa-se o mercado de imóveis disponíveis ou que possam assemelhar-se ao objeto de avaliação, por meio de parâmetros, pois é certo que somente em raras ocasiões, é possível encontrar dados relativos aos imóveis que tenham exatamente as mesmas características.

Os elementos de referência serão homogeneizados ao imóvel avaliando, levando-se em consideração as variáveis independentes relevantes para a formação do valor, tais como, oferta ou transação, a localização, o padrão construtivo, a idade aparente e a concentração de área.

4.2 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho, e de acordo com a Tabela 3 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores, da NBR 14653 – 2, e da Tabela 4 – Enquadramento dos Laudos segundo seu Grau de fundamentação, a soma dos pontos exigidos atende o Grau de Fundamentação II e o Grau de Precisão III.

4.3 PROCEDIMENTOS

Utilizou-se neste estudo o Tratamento de dados por Fatores, devido a qualidade e a quantidade de dados e informações disponíveis.

Para a verificação do equilíbrio da amostra, verificou-se a influência de variáveis chave e possíveis dependências.

De acordo com a NBR citada, os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas. O IBAPE - SP, órgão responsável pela divulgação ainda não publicou estes novos índices, e este trabalho foi desenvolvido baseado nos fatores consagrados pela Engenharia de Avaliação, utilizados até o presente.

Os elementos de referência serão homogeneizados ao imóvel avaliando levando-se em conta a fonte de informação, e os seguintes fatores:

Fator Fonte - desconta em 10 % (realidade do mercado imobiliário local) os valores referentes às ofertas informadas por agentes imobiliários locais, em virtude de uma provável diminuição desta magnitude no preço final, caso o negócio venha a se realizar.

Fator Localização - leva em conta a valorização (ou desvalorização) do imóvel em função de sua localização. No caso desta avaliação, foi arbitrado valor variando de 0,5 a 1,5, a partir do conhecimento da região e da experiência do avaliador julgando espelhar a realidade local quanto à localização. Em seguida, foi gerado o referido fator por comparação entre os dados amostrais com o do avaliando. Limitou-se este

fator entre os limites de 0,5 a 1,5, para não gerar variações exageradas no fator final em função da localização.

Fator Concentração de área - a área de cada elemento será comparada ao avaliando tendo em vista que quanto maior a área, menor o valor.

Fator Padrão Construtivo: o enquadramento na nova tabela de classificação do IBAPE - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo - 2006 serviram de base para comparação entre o avaliando e os demais dados amostrais, no que tange o seu padrão construtivo.

Fator Idade Aparente: a idade aparente e estado de conservação dos elementos comparativos foi relacionada com o avaliando. Utilizou-se o Método Ross Heideck através da formulação e classificação.

Fator Localização: leva em conta a valorização (ou desvalorização) do imóvel em função de sua localização e acessos.

5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho, e de acordo com a Tabela 4 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores, da NBR 14653 – 2, a soma dos pontos exigidos atende o **Grau II**.

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

| ITEM | DESCRIÇÃO | GRAU | | |
|------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | III | II | I |
| 1 | CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO | COMPLETA QUANTO A TODOS OS FATORES ANALISADOS | COMPLETA QUANTO AOS FATORES UTILIZADAS 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 |

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

| GRAUS | III | II | I |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------|
| PONTOS MÍNIMOS | 10 | 6 | 4 |
| ITENS OBRIGATORIOS NO GRAU CORREONDENTE | ITENS 2 E 4 NO GRAU III,, COM OS DEMAIS NO MÍNIMO NO GRAU II | ITEM 2 e 4 NO MÍNIMO NO GRAU II E OS DEMAIS NO MINIMO NO GRAU I | TODOS, NO MÍNIMO NO GRAU I |

GRAU DE PRECISÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho, e de acordo com a Tabela 5 abaixo o grau de precisão é o **Grau III.**

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

| Descrição | Grau | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| | III | II | I |
| AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DA ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL | ≤30% | ≤40% | ≤50% |

6 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

$$\begin{aligned} \text{VALOR DO IMÓVEL} &= \text{Valor Unitário Básico} \quad \times \quad \text{Área Total} \\ &= \text{R\$ } 4.172,89 / \text{m}^2 \quad \times \quad 11.314,60 \text{ m}^2 \\ &= \text{R\$ } 47.214.544,34 \end{aligned}$$

$$\text{VALOR ARREDONDADO} = \text{R\$ } 47.000.000,00$$

7 CONCLUSÃO

O presente LAUDO DE AVALIAÇÃO foi elaborado pela realidade do mercado atual, ou seja, pela lei da Oferta e Procura.

Após os levantamentos e análises que se fizeram necessárias avaliamos o imóvel em **R\$ 47.000.000,00 (quarenta e sete milhões de reais)**, para valor de mercado para **COMPRA E VENDA.**

São Paulo, 22 de setembro de 2.021.

DENISE HOLLER RABELLO
Engenheira Civil
CREA Nº 0600837744

ANEXOS

FOTOS DO IMÓVEL

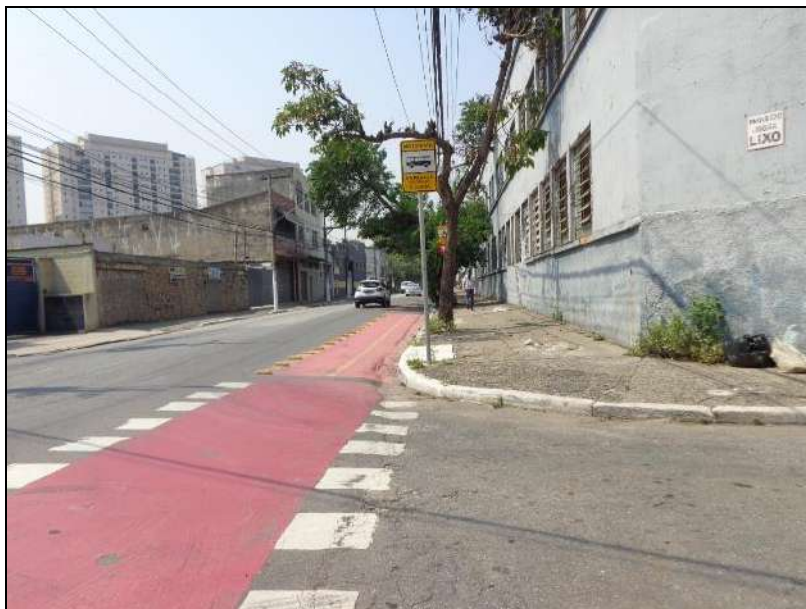
VISTA DO ACESSO AO IMÓVEL PELA RUA BERNARDO SAYÃO



VISTA DO ACESSO AO IMÓVEL PELA RUA PAULO ANDRIGUETTI



VISTA DO LOGRADOURO – RUA PAULO ANDRIGUETTI



VISTA DO LOGRADOURO – RUA BERNARDO SAYÃO



VISTA GERAL – PRÉDIO ADMINISTRAÇÃO



PRÉDIO ADMINISTRATIVO E GALPÕES



VISTA DO ESTACIONAMENTO



VISTA GERAL DO ESTACIONAMENTO



VISTA INTERNA - ADMINISTRAÇÃO



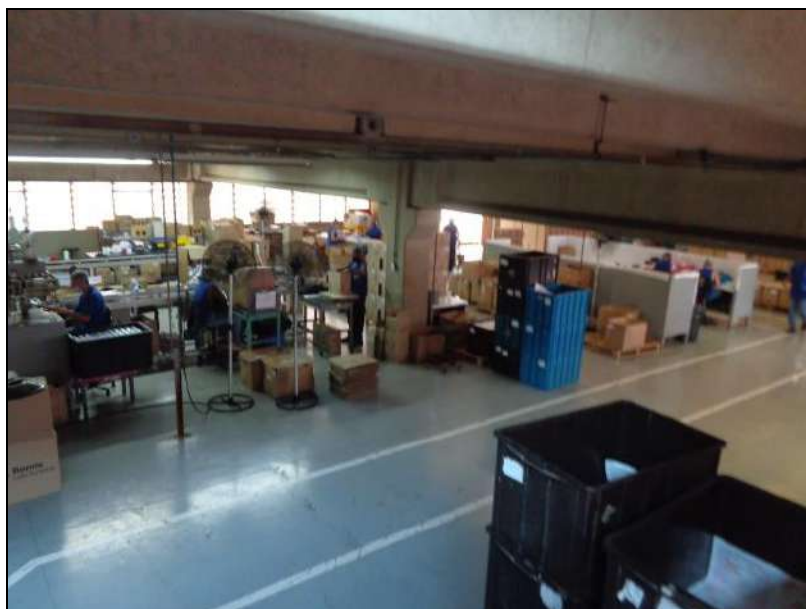
VISTA INTERNA - ADMINISTRAÇÃO



VISTA INTERNA - ADMINISTRAÇÃO



VISTA INTERNA – ÁREA FABRIL



VISTA INTERNA – ÁREA FABRIL



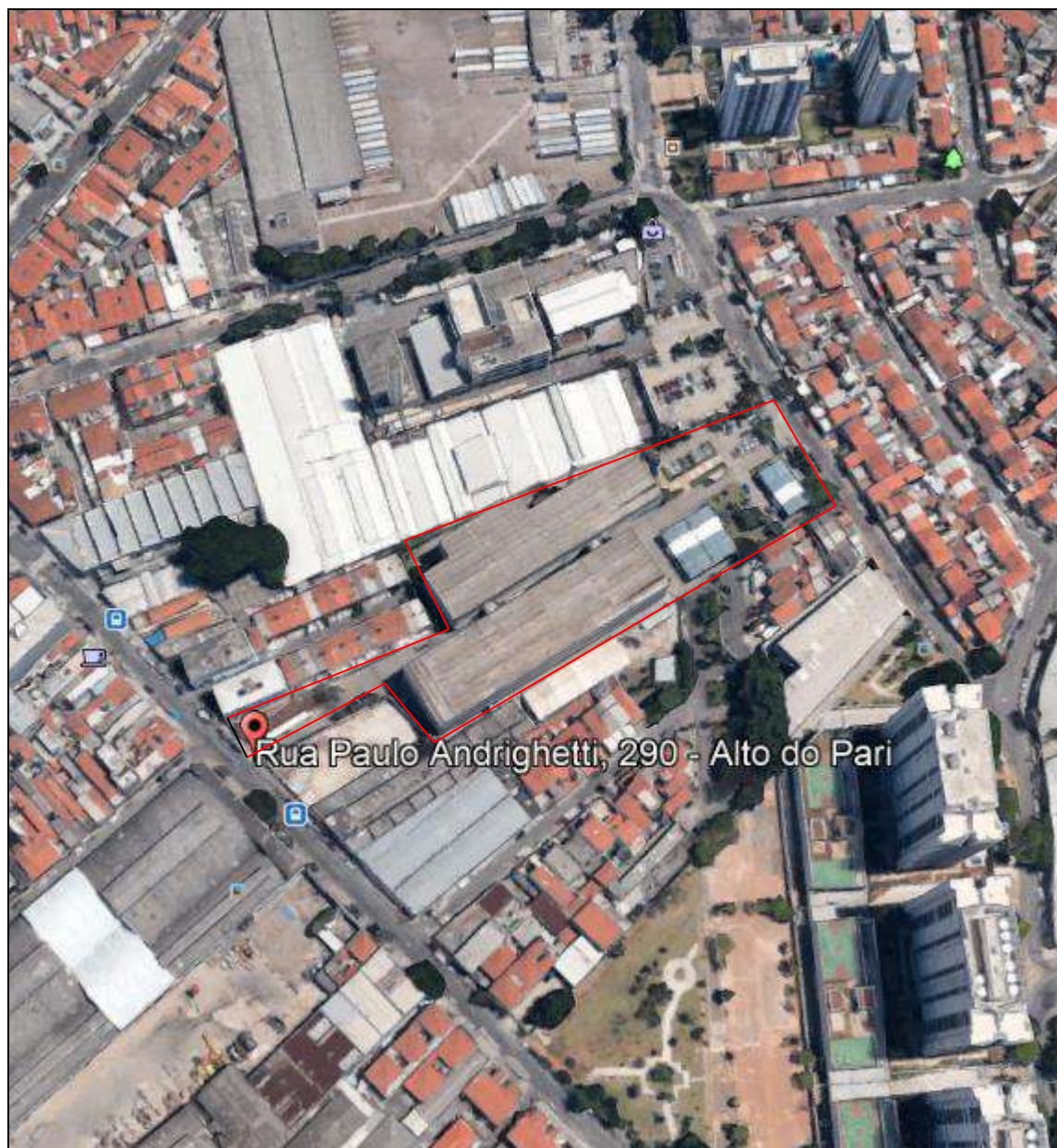
VISTA TORRE DE REFRIGERAÇÃO




CROQUI DE LOCALIZAÇÃO





CROQUI DE LOCALIZAÇÃO / DELIMITAÇÃO DO TERRENO





COMPARATIVOS


| | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|------------------------|-----------------|------------------|--------|----|
|  | Amostra n.º | 1 | | Código | | | Data | set/21 | | |
| | Empreendimento: | | | | | | | | | |
| | Endereço: | Rua Dr. Virgílio do Nascimento, nº 390 | | | | | | | | |
| | Bairro: | Brás | | | | Cidade: | São Paulo | | UF: | SP |
| | Fonte/ telefone: | Revenda One Imóveis - 11 2768-6261 | | | | | | Idade aparente : | 20 | |
| | Tipo: | Galpão | Padrão de construção: | Médio | | Estado de conservação: | Regular | | | |
| | Terreno (m2) | Testada | | | Área construída (m2) | 8.730,00 | | | | |
| | Área útil (m2) | Área comum(m2) | | | Área total(m2) | | | | | |
| | | | | | N.º vagas | | | Status | OFERTA | |
| | Preço de venda: R\$ | 25.000.000,00 | | R\$/ m² construção | 2.863,69 | | R\$/ m² terreno | | | |
| | Obs.: | | | | | | | | | |


| | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|------------------------|-----------------|------------------|--------|----|
|  | Amostra n.º | 2 | | Código | | | Data | set/21 | | |
| | Empreendimento: | | | | | | | | | |
| | Endereço: | Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 2851 | | | | | | | | |
| | Bairro: | Vila Guilherme | | | | Cidade: | São Paulo | | UF: | SP |
| | Fonte/ telefone: | Imvast Imóveis - 11 3476-0363 | | | | | | Idade aparente : | 30 | |
| | Tipo: | Galpão | Padrão de construção: | Médio/baixo | | Estado de conservação: | Regular | | | |
| | Terreno (m2) | Testada | | | Área construída (m2) | 11.041,00 | | | | |
| | Área útil (m2) | Área comum(m2) | | | Área total(m2) | | | | | |
| | | | | | N.º vagas | | | Status | OFERTA | |
| | Preço de venda | 40.000.000,00 | | R\$/ m² construção | R\$ 3.622,86 | | R\$/ m² terreno | | | |
| | Obs.: | | | | | | | | | |


| | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|------------------------|-----------------|------------------|--------|----|
|  | Amostra n.º | 3 | | Código | | | Data | set/21 | | |
| | Empreendimento: | | | | | | | | | |
| | Endereço: | Rua Dianópolis, nº 1278 | | | | | | | | |
| | Bairro: | Parque da Mooca | | | | Cidade: | São Paulo | | UF: | SP |
| | Fonte/ telefone: | Valentina Caran Imóveis - 11 3178-4633 | | | | | | Idade aparente : | 15 | |
| | Tipo: | Galpão | Padrão de construção: | Médio | | Estado de conservação: | Regular | | | |
| | Terreno (m2) | Testada | | | Área construída (m2) | 9.390,00 | | | | |
| | Área útil (m2) | Área comum(m2) | | | Área total(m2) | | | | | |
| | | | | | N.º vagas | | | Status | OFERTA | |
| | Preço de venda | 50.000.000,00 | | R\$/ m² construção | R\$ 5.324,81 | | R\$/ m² terreno | | | |
| | Obs.: | | | | | | | | | |


| | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|------------------------|-----------------|------------------|--------|----|
|  | Amostra n.º | 4 | | Código | | | Data | set/21 | | |
| | Empreendimento: | | | | | | | | | |
| | Endereço: | Rua Solon, nº 1228 | | | | | | | | |
| | Bairro: | Bom Retiro | | | | Cidade: | São Paulo | | UF: | SP |
| | Fonte/ telefone: | Lello Imóveis - 11 27977500 | | | | | | Idade aparente : | 30 | |
| | Tipo: | Galpão | Padrão de construção: | Médio | | Estado de conservação: | Regular | | | |
| | Terreno (m2) | Testada | | | Área construída (m2) | | | | | |
| | Área útil (m2) | Área comum(m2) | | | Área total(m2) | 10.250,00 | | | | |
| | | | | | N.º vagas | | | Status | OFERTA | |
| | Preço de venda | 24.850.000,00 | | R\$/ m² construção | R\$ 2.424,39 | | R\$/ m² terreno | | | |
| | Obs.: | | | | | | | | | |


| | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------|--|-----------------------|---------|-----------|------------------------|----------------|----|--|
|  | Amostra n.º | 5 | | Código | | | Data | set/21 | | |
| | Empreendimento: | | | | | | | | | |
| | Endereço: | Praça Alberto Lion, nº 366 | | | | | | | | |
| | Bairro: | Cambuci | | | Cidade: | São Paulo | | UF: | SP | |
| | Fonte/ telefone: | Coelho da Fonseca Imóveis - 11 3882-4000 | | | | | Idade aparente : | 20 | | |
| | Tipo: | Galpão | | Padrão de construção: | Médio | | Estado de conservação: | Regular | | |
| | Terreno (m2) | | | Testada | | | Área construída (m2) | 8.721,00 | | |
| | Área útil (m2) | | | Área comum(m2) | | | Área total(m2) | | | |
| | | | | | | | N.º vagas | Status OFERTA | | |
| | Preço de venda | 53.000.000,00 | | RS/ m² construção | RS | | 6.077,28 | RS/ m² terreno | | |
| Obs.: | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------|--|-----------------------|---------|-----------|------------------------|----------------|----|--|
|  | Amostra n.º | 6 | | Código | | | Data | set/21 | | |
| | Empreendimento: | | | | | | | | | |
| | Endereço: | Rua José Pereira Jorge, nº 178 | | | | | | | | |
| | Bairro: | Carandiru | | | Cidade: | São Paulo | | UF: | SP | |
| | Fonte/ telefone: | Imvast Imóveis - 11 3476-0363 | | | | | Idade aparente : | 20 | | |
| | Tipo: | Galpão | | Padrão de construção: | Médio | | Estado de conservação: | Regular | | |
| | Terreno (m2) | | | Testada | | | Área construída (m2) | 9.300,00 | | |
| | Área útil (m2) | | | Área comum(m2) | | | Área total(m2) | | | |
| | | | | | | | N.º vagas | Status OFERTA | | |
| | Preço de venda | 73.545.000,00 | | RS/ m² construção | RS | | 7.908,06 | RS/ m² terreno | | |
| Obs.: | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------|--|-----------------------|---------|-----------|------------------------|----------------|--|--|
|  | Amostra n.º | 7 | | Código | | | Data | set/21 | | |
| | Empreendimento: | | | | | | | | | |
| | Endereço: | Rua da Mooca, nº 775 | | | | | | | | |
| | Bairro: | Mooca | | | Cidade: | São Paulo | | UF: | | |
| | Fonte/ telefone: | Catan Imóveis - 11 2694-0655 | | | | | Idade aparente : | 40 | | |
| | Tipo: | Galpão | | Padrão de construção: | Baixo | | Estado de conservação: | Regular | | |
| | Terreno (m2) | | | Testada | | | Área construída (m2) | 14.742,00 | | |
| | Área útil (m2) | | | Área comum(m2) | | | Área total(m2) | | | |
| | | | | | | | N.º vagas | Status | | |
| | Preço de venda | 30.000.000,00 | | RS/ m² construção | RS | | 2.035,00 | RS/ m² terreno | | |
| Obs.: | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------|--|-----------------------|----------|-----------|------------------------|----------------|----|--|
|  | Amostra n.º | 8 | | Código | | | Data | set/21 | | |
| | Empreendimento: | | | | | | | | | |
| | Endereço: | Rua dos Trilhos, nº 134 | | | | | | | | |
| | Bairro: | Mooca | | | Cidade: | São Paulo | | UF: | SP | |
| | Fonte/ telefone: | Paulo Bio Imóveis - 11 4513-1666 | | | | | Idade aparente : | 20 | | |
| | Tipo: | Galpão | | Padrão de construção: | Superior | | Estado de conservação: | Regular | | |
| | Terreno (m2) | | | Testada | | | Área construída (m2) | | | |
| | Área útil (m2) | | | Área comum(m2) | | | Área total(m2) | 14.029,00 | | |
| | | | | | | | N.º vagas | Status OFERTA | | |
| | Preço de venda | 88.000.000,00 | | RS/ m² construção | RS | | 6.272,72 | RS/ m² terreno | | |
| Obs.: | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------|------------------|------------------------|----------------------|----------|----|--|
|  | Amostra n.º | 9 | | Código | | | Data | set/21 | | |
| | Empreendimento: | | | | | | | | | |
| | Endereço: | Avenida Guapira, nº 2026 | | | | | | | | |
| | Bairro: | Tucuruvi | | | Cidade: | São Paulo | | UF: | SP | |
| | Fonte/ telefone: | Display Imóveis - 11 3284-5199 | | | Idade aparente : | 30 | | | | |
| | Tipo: | Galpão | Padrão de construção: | Médio | | Estado de conservação: | Regular | | | |
| | Terreno (m2) | | | Testada | | | Área construída (m2) | | | |
| | Área útil (m2) | | | Área comum(m2) | | | Área total(m2) | 8.813,00 | | |
| | | | | N.º vagas | | | Status | OFERTA | | |
| | Preço de venda | 26.000.000,00 | R\$/ m² construção | R\$ | 2.950,19 | R\$/ m² terreno | | | | |
| | Obs.: | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------|------------------|------------------------|----------------------|----------|----|--|
|  | Amostra n.º | 10 | | Código | | | Data | set/21 | | |
| | Empreendimento: | | | | | | | | | |
| | Endereço: | Rua São Leopoldo, nº 749 | | | | | | | | |
| | Bairro: | Belenzinho | | | Cidade: | São Paulo | | UF: | SP | |
| | Fonte/ telefone: | Nova São Paulo Imóveis - 11 2198-4950 | | | Idade aparente : | 30 | | | | |
| | Tipo: | Galpão | Padrão de construção: | Médio | | Estado de conservação: | Regular | | | |
| | Terreno (m2) | | | Testada | | | Área construída (m2) | 8.172,00 | | |
| | Área útil (m2) | | | Área comum(m2) | | | Área total(m2) | | | |
| | | | | N.º vagas | | | Status | OFERTA | | |
| | Preço de venda | 37.500.000,00 | R\$/ m² construção | R\$ | 4.588,84 | R\$/ m² terreno | | | | |
| | Obs.: | | | | | | | | | |

HOMOGENEIZAÇÃO

| PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|--------------------|--------|--------------|--------|--------------------|-------------------|------------------------|----------|----------|----------|----------|------------------------|---------------------------|--------------|
| Item | Área da Construção | Oferta | Local / nota | Padrão | Idade Apart/Conser | Valor (R\$) | Unitário Puro (R\$/m²) | Fatores | | | | Unitário Homogeneizado | Unitário Saneado (R\$/m²) | |
| | | | | | | | | Oferta | Local | Padrão | Área | | | Idade apart |
| Avaliando | 11314,60 | Usado | 7,0 | 1,690 | 0,844 | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| 1 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 8730,00 | Usado | 7,0 | 1,690 | 0,858 | R\$ 25.000.000,00 | R\$ 2.863,69 | 0,85 | 1,0000 | 1,00 | 0,937 | 0,984 | 1,00 | R\$ 2.241,61 |
| 2 | 11041,00 | Usado | 9,0 | 1,326 | 0,683 | R\$ 40.000.000,00 | R\$ 3.622,86 | 0,85 | 0,8947 | 1,27 | 0,994 | 1,236 | 1,00 | R\$ 4.307,73 |
| 3 | 9390,00 | Usado | 7,0 | 1,690 | 0,892 | R\$ 50.000.000,00 | R\$ 5.324,81 | 0,85 | 1,0000 | 1,00 | 0,954 | 0,946 | 1,00 | R\$ 4.076,41 |
| 4 | 10250,00 | Usado | 6,0 | 1,690 | 0,594 | R\$ 24.850.000,00 | R\$ 2.424,39 | 0,85 | 1,0625 | 1,00 | 0,976 | 1,421 | 1,00 | R\$ 3.006,55 |
| 5 | 8721,00 | Usado | 8,0 | 1,690 | 0,852 | R\$ 53.000.000,00 | R\$ 6.077,28 | 0,85 | 0,9444 | 1,00 | 0,937 | 0,991 | 1,00 | R\$ 4.504,68 |
| 6 | 9300,00 | Usado | 8,0 | 1,326 | 0,858 | R\$ 73.545.000,00 | R\$ 7.908,06 | 0,85 | 0,9444 | 1,27 | 0,952 | 0,984 | 1,00 | R\$ 7.762,39 |
| 7 | 14742,00 | Usado | 7,0 | 0,726 | 0,610 | R\$ 30.000.000,00 | R\$ 2.035,00 | 0,85 | 1,0000 | 2,33 | 1,034 | 1,384 | 1,00 | R\$ 4.748,27 |
| 8 | 14029,00 | Usado | 8,0 | 1,690 | 0,939 | R\$ 88.000.000,00 | R\$ 6.272,72 | 0,85 | 0,9444 | 1,00 | 1,055 | 0,899 | 1,00 | R\$ 4.790,65 |
| 9 | 8813,00 | Usado | 6,0 | 1,690 | 0,742 | R\$ 26.000.000,00 | R\$ 2.950,19 | 0,85 | 1,0625 | 1,00 | 0,939 | 1,137 | 1,00 | R\$ 2.857,25 |
| 10 | 8172,00 | Usado | 6,0 | 1,690 | 0,858 | R\$ 37.500.000,00 | R\$ 4.588,84 | 0,85 | 1,0625 | 1,00 | 0,922 | 0,984 | 1,00 | R\$ 3.775,93 |
| Peso | | | | | | R\$ 44.789.500,00 | R\$ 4.406,79 | 3,453,22 | 3,949,12 | 4,261,51 | 3,885,31 | 4,359,41 | 4,062,61 | R\$ 4.207,15 |
| | | | | | | | R\$ 1.578,50 | 1,344,72 | 1,471,66 | 1,571,66 | 1,461,86 | 1,263,77 | 1,378,56 | |

| HOMOGENEIZAÇÃO | |
|------------------------|--------------|
| Nº | 10 |
| Média Homogeneizada | R\$ 4.207,15 |
| Limite Inferior (-30%) | R\$ 2.945,00 |
| Limite Superior (+30%) | R\$ 5.469,29 |

| SANEAMENTO | |
|---------------------------------------|---------------|
| Nº de Elementos Saneados | 7 |
| Únitário Médio Saneado | R\$ 4.172,89 |
| Limite Inferior (-30%) | R\$ 2.921,02 |
| Limite Superior (+30%) | R\$ 5.424,75 |
| Desvio Padrão | 628,25 |
| t de Student | 1,44 |
| Limite Superior (R\$/m ²) | R\$ 4.514,82 |
| Limite Inferior (R\$/m ²) | R\$ 3.830,95 |
| Intervalo de Confiança | 16,39% |

| FORMAÇÃO DO VALOR | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Área do Imóvel (m ²) | 11.314,60 |
| Valor Unitário (R\$/m ²) | R\$ 4.172,89 |
| Valor de Mercado (R\$) | R\$ 47.214.544,34 |
| Valor de Mercado (R\$) | R\$ 47.215.000,00 |



Laudo de Avaliação de Imóvel

Rua Dr Romeu Bertelli nº 85
Alto do Pari
São Paulo

Data Base – Julho/2018

INDICE

| | | |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. | INTRODUÇÃO..... | 3 |
| 1.1. | SOLICITANTE..... | 3 |
| 1.2. | OBJETIVO E ESCOPO | 3 |
| 2. | RESUMO DE VALORES..... | 3 |
| 2.1. | VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL..... | 3 |
| 2.2. | VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL | 3 |
| 2.3. | DEFINIÇÃO DOS VALORES DETERMINADOS NO PRESENTE TRABALHO | 4 |
| 3. | METODOLOGIA UTILIZADA..... | 4 |
| 4. | VISTORIA E AVALIAÇÃO | 5 |
| 4.1. | CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL E DA REGIÃO | 5 |
| 4.1.1. | Local do Imóvel..... | 9 |
| 4.1.2. | Características da Região | 11 |
| 4.1.3. | Zoneamento do Imóvel..... | 18 |
| 4.2. | TERRENO DO IMÓVEL | 21 |
| 4.2.1. | Metodologia adotada na Avaliação do Terreno..... | 24 |
| 4.2.2. | Determinação do Valor de Mercado do Terreno..... | 24 |
| 4.3. | EDIFICAÇÕES..... | 25 |
| 4.3.1 | Metodologia adotada na Avaliação das Edificações | 31 |
| 4.3.2 | Determinação do Valor de Mercado das Edificações..... | 32 |
| 4.4. | DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL | 33 |
| 4.5. | DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL..... | 34 |
| 5. | CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO | 35 |
| 6. | FICHA RESUMO CONFORME CIRCULAR Nº 3.747/2015 DO BANCO CENTRAL DO BRASIL | 38 |
| 7. | TERMO DE ENCERRAMENTO | 39 |
| | ANEXO Nº 1 – PESQUISA DE MERCADO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO | 40 |
| | ANEXO Nº 2 – DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA | 53 |
| | ANEXO Nº 3 – LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEL URBANO – VERSÃO 2.0 | 57 |

1. INTRODUÇÃO

1.1. SOLICITANTE

O presente trabalho foi solicitado pelo **Banco Pine S.A.**

1.2. OBJETIVO E ESCOPO

O objetivo do presente trabalho é estabelecer os valores de mercado e de liquidação forçada para fins de garantia, na data base Julho/2018, do imóvel urbano situado na Rua Dr Romeu Bertelli nº 85, bairro Alto do Pari, município de São Paulo, estado de São Paulo.

2. RESUMO DE VALORES

2.1. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Valores expressos em reais – Data base Julho/2018

| | Valores de Mercado |
|-----------------------------------|---------------------|
| Terreno | 3.771.000,00 |
| Edificações | 149.000,00 |
| Valor de Mercado do Imóvel | 3.920.000,00 |

(Três milhões, novecentos e vinte mil reais)

2.2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL

Valor expresso em reais – Data base Julho/2018

| | |
|----------------------------------------------|---------------------|
| Valor de Liquidação Forçada do Imóvel | 1.960.000,00 |
|----------------------------------------------|---------------------|

(Hum milhão, novecentos e sessenta mil reais)

2.3. DEFINIÇÃO DOS VALORES DETERMINADOS NO PRESENTE TRABALHO

De acordo com as Normas 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e conceitos utilizados pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, apresentamos a seguir as definições referentes aos valores de mercado e de liquidação forçada:

- Valor de Mercado – “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. ”
- Valor de Liquidação Forçada – “Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo muito menor que o médio de absorção pelo mercado. “

3. METODOLOGIA UTILIZADA

Dentre os métodos estabelecidos pela ABNT NBR 14653, a metodologia utilizada no presente trabalho para a determinação do valor de mercado do imóvel foi o “Método Evolutivo”.

O Método Evolutivo estabelece que a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da junção de métodos, a partir do valor do terreno, considerado o custo de reprodução das edificações e benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Onde:

| | |
|----|-------------------------------------------------------------------------|
| VI | Valor de mercado do imóvel |
| VT | Valor de mercado do terreno |
| CB | Custo da reedição das edificações e benfeitorias devidamente depreciado |
| FC | Fator de comercialização |

A aplicação do método evolutivo exige que:

- O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste pelo método involutivo;
- As edificações e benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado à época da avaliação.

4. VISTORIA E AVALIAÇÃO

4.1. CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL E DA REGIÃO

O imóvel objeto do presente trabalho situa-se na Rua Dr Romeu Bertelli nº 85, bairro Alto do Pari, município de São Paulo (SP), sendo o mesmo composto por terreno e edificações.

As fotos a seguir ilustram a fachada do imóvel avaliando.



Vista parcial da fachada do imóvel avaliando
(Rua Dr Romeu Bertelli esquina com o antigo trecho da Rua Marcos Arruda, que atualmente se tornou uma "praça" fechada)



Vista parcial da fachada do imóvel avaliando
(Rua Dr Romeu Bertelli)



Vista parcial da fachada do imóvel avaliando
(antigo trecho da Rua Marcos Arruda que se tornou uma “praça”
fechada, cujo acesso é realizado a partir da Rua Dr Romeu Bertelli)



Vista parcial da fachada do imóvel avaliando
(antigo trecho da Rua Marcos Arruda que se tornou uma “praça”
fechada, cujo acesso é realizado a partir da Rua Dr Romeu Bertelli)

As fotos a seguir ilustram o logradouro para o qual o imóvel avaliando faz frente.

- **Rua Dr Romeu Bertelli**



Detalhe da placa de identificação
(Rua Dr Romeu Bertelli)



Detalhe do acesso à Rua Dr Romeu Bertelli
a partir da Rua Paulo Andriguetti (altura do nº 180)

Obs.: É importante frisar que o acesso à Rua Dr Romeu Bertelli é realizado a partir da altura do nº 180 da Rua Paulo Andriguetti, sendo que a referida Rua Dr. Romeu Bertelli é uma rua sem saída com acesso “controlado”, existindo uma guarita e um portão para o controle de entrada/saída de pessoas e veículos.



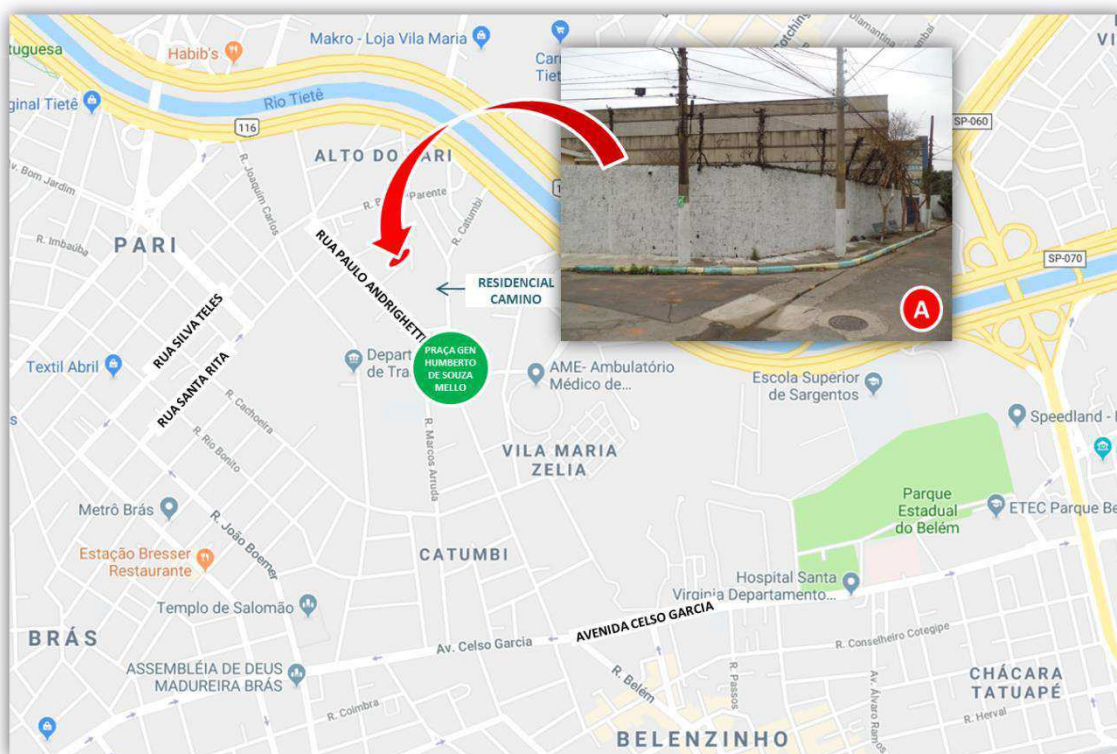
Vista da Rua Dr Romeu Bertelli com o imóvel avaliando à esquerda



Vista da Rua Dr Romeu Bertelli com o imóvel avaliando à direita

4.1.1. Local do Imóvel

As figuras a seguir ilustram a localização do imóvel avaliando.



A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Mapa de localização do imóvel avaliando



A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Vista aérea do imóvel avaliando

A Rua Dr Romeu Bertelli apresenta tráfego de pequena intensidade (rua sem saída com acesso controlado), duas mãos de direção, traçado retilíneo e pistas de rolamento com pavimentação asfáltica.

Dentre as principais vias próximas ao imóvel avaliando, destacam-se as Avenidas Carlos de Campos, Pedroso da Silveira, Bom Jardim e Celso Garcia, a Marginal Tietê, a Praça General Humberto de Souza Mello e as Ruas Paulo Andriguetti, Silva Teles, Santa Rita, Joaquim Carlos, Marcos Arruda, Catumbi e Cachoeira.

4.1.2. Características da Região

Alto do Pari é um bairro situado na região central da cidade de São Paulo.

A região em que o imóvel está inserido apresenta ocupação mista (residencial, comercial, industrial e de prestação de serviços), sendo a mesma dotada de diversos melhoramentos públicos, tais como: ligação de energia elétrica, iluminação pública, redes de água e de esgoto, rede de águas pluviais, pavimentação asfáltica e telefone, além de possuir boa infraestrutura de transporte (ônibus).

As fotografias a seguir ilustram a circunvizinhança do imóvel avaliando.

- **Rua Dr Romeu Bertelli**



Vista parcial da circunvizinhança
(Rua Dr Romeu Bertelli)



Vista parcial da circunvizinhança
(Rua Dr Romeu Bertelli)

- Antigo trecho da Rua Marcos Arruda, que atualmente virou uma “praça” fechada



Vista parcial da circunvizinhança
(antigo trecho da Rua Marcos Arruda, que
atualmente virou “praça” fechada)



Vista parcial da circunvizinhança
(antigo trecho da Rua Marcos Arruda, que
atualmente virou “praça” fechada)

- Rua Paulo Andrighetti



Detalhe da placa de identificação
(Rua Paulo Andrighetti)



Vistas parciais da circunvizinhança
(Rua Paulo Andrighetti)



Vistas parciais da circunvizinhança
(Rua Paulo Andrighetti)



Vistas parciais da circunvizinhança
(Rua Paulo Andrighetti)



Vistas parciais da circunvizinhança
(Rua Paulo Andrighetti)

- Praça General Humberto de Souza Mello



Detalhe da placa de identificação
(Praça General Humberto de Souza Mello)



Vistas parciais da circunvizinhança
(Praça General Humberto de Souza Mello)



Vistas parciais da circunvizinhança
(Praça General Humberto de Souza Mello)

- Avenida Celso Garcia



Detalhe da placa de identificação
(Avenida Celso Garcia)



Vistas parciais da circunvizinhança
(Avenida Celso Garcia)

- Rua Catumbi - Empreendimento Residencial Camino



Vista parcial da circunvizinhança
(Empreendimento Residencial Camino)

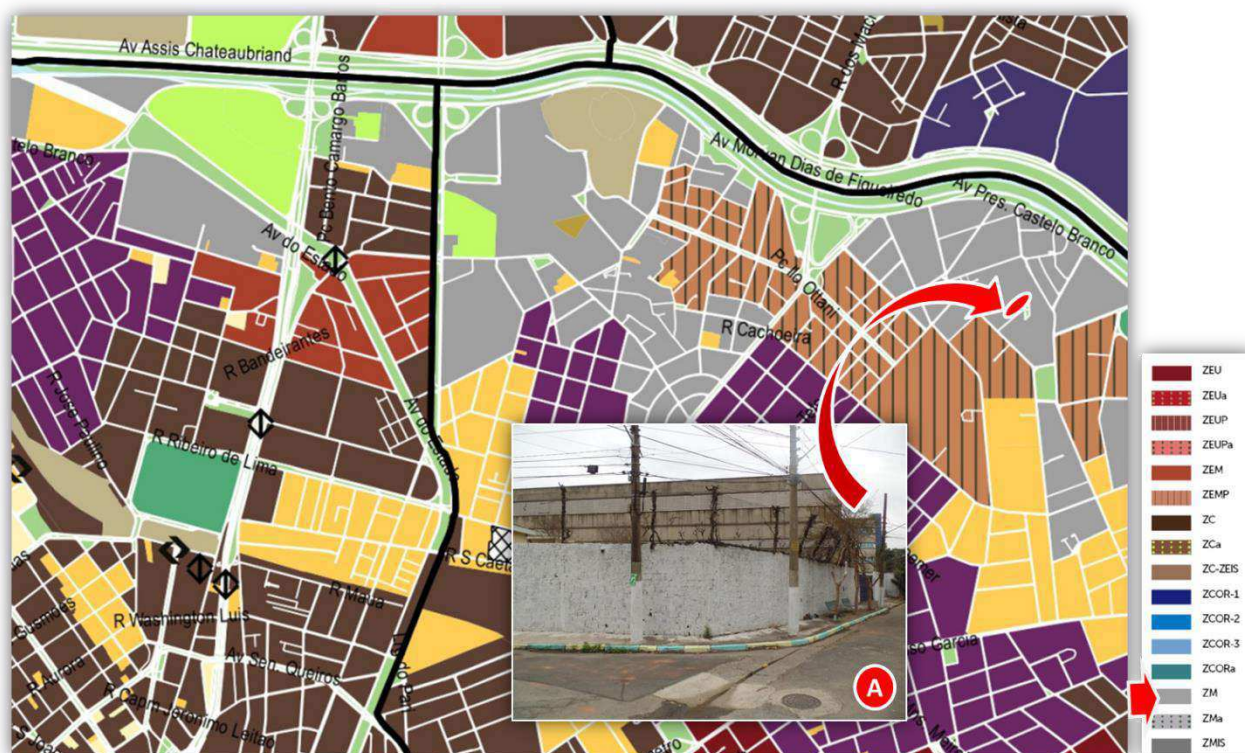


Vista parcial da circunvizinhança
(Empreendimento Residencial Camino)

4.1.3. Zoneamento do Imóvel

Em relação ao zoneamento, de acordo com a Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo a partir das diretrizes fixadas pela Lei nº 16.050 de 31 de julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico – PDE), o imóvel avaliando está inserido em Zona Mista (ZM), dentro da área da Subprefeitura da Sé.

As figuras a seguir, ilustram o mapa do zoneamento com a indicação da localização do imóvel avaliando.



A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

As características básicas da Zona Mista (ZM) estão descritas no Art. 11 do Capítulo II da Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016, apresentado a seguir:

CAPÍTULO II DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE QUALIFICAÇÃO

Art. 11. *As Zonas Mistas (ZM) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias, subdivididas em:*

I - Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Os parâmetros urbanísticos da Zona Mista (ZM) estão apresentados no Quadro 3 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO:

ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

| TIPO DE ZONA | ZONA (a) | Coeficiente de Aproveitamento | | | Taxa de Ocupação Máxima | | Gabarito de altura máxima (metros) | Recuos Mínimos (metros) | | | Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²) | |
|-----------------------------|----------------|-------------------------------|-------------|-----------------|---------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| | | C.A. mínimo | C.A. básico | C.A. máximo (m) | T.O. para lotes até 500 metros² | T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros² | | Fronte (f) | Fundos e Laterais | Altura da edificação menor ou igual a 10 metros | | Altura da edificação superior a 10 metros |
| TRANSFORMAÇÃO | ZEU | ZEU | 0,5 | 1 | 4 | 0,85 | 0,70 | NA | NA | NA | 3 (j) | 20 |
| | | ZEUa | NA | 1 | 2 | 0,70 | 0,50 | 28 | NA | NA | 3 (j) | 40 |
| | ZEUP | ZEUP (b) | 0,5 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | 28 | NA | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZEUPa (c) | NA | 1 | 1 | 0,70 | 0,50 | 28 | NA | NA | 3 (j) | NA |
| | ZEM | ZEM | 0,5 | 1 | 2 (d) | 0,85 | 0,70 | 28 | NA | NA | 3 (j) | 20 |
| | | ZEMP | 0,5 | 1 | 2 (e) | 0,85 | 0,70 | 28 | NA | NA | 3 (j) | 40 |
| | ZC | ZC | 0,3 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | 48 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZCa | NA | 1 | 1 | 0,70 | 0,70 | 20 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZC-ZEIS | 0,5 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | ZCOR | ZCOR-1 | 0,05 | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZCOR-2 | 0,05 | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZCOR-3 | 0,05 | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| ZCORa | | NA | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 (j) | NA | |
| QUALIFICAÇÃO | ZM | ZM | 0,3 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | 28 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZMa | NA | 1 | 1 | 0,70 | 0,50 | 15 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | ZMIS | 0,3 | 1 | 2 | 0,85 | 0,70 | 28 | 5 | NA | 3 (j) | NA | |
| | ZMISa | NA | 1 | 1 | 0,70 | 0,50 | 15 | 5 | NA | 3 (j) | NA | |
| | ZEIS | ZEIS-1 | 0,5 | 1 | 2,5 (f) | 0,85 | 0,70 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZEIS-2 | 0,5 | 1 | 4 (f) | 0,85 | 0,70 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZEIS-3 | 0,5 | 1 | 4 (g) | 0,85 | 0,70 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZEIS-4 | NA | 1 | 2 (h) | 0,70 | 0,50 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | | ZEIS-5 | 0,5 | 1 | 4 (f) | 0,85 | 0,70 | NA | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| | ZDE | ZDE-1 | 0,5 | 1 | 2 | 0,70 | 0,70 | 28 | 5 | NA | 3 (j) | NA |
| ZDE-2 | | 0,5 | 1 | 2 | 0,70 | 0,50 | 28 | 5 | 3 | 3 | NA | |
| ZPI | ZPI-1 | 0,5 | 1 | 1,5 | 0,70 | 0,70 | 28 | 5 | 3 | 3 | NA | |
| | ZPI-2 | NA | 1 | 1,5 | 0,50 | 0,30 | 28 | 5 | 3 | 3 | NA | |
| ZPR | ZPR | 0,05 | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 | NA | |
| | ZPRa | 0,05 | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 | NA | |
| PRESERVAÇÃO | ZER | ZER-1 | 0,05 | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 | NA |
| | | ZER-2 | 0,05 | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 | NA |
| | | ZERa | NA | 1 | 1 | 0,50 | 0,50 | 10 | 5 | NA | 3 | NA |
| | ZPDS | ZPDS | NA | 1 | 1 | 0,35 | 0,25 | 20 | 5 | NA | 3 | NA |
| | | ZPDSr | NA | 0,2 | 0,2 | 0,20 | 0,15 | 10 | 5 | NA | 3 | NA |
| ZEPAM | NA | 0,1 | 0,1 | 0,10 | 0,10 | 10 | 5 | NA | 3 | NA | | |
| ÁREAS PÚBLICAS E SARAVEL II | VERDES | AVP-1 | NA | (k) | (k) | (k) | (k) | 28 | NA | NA | 3 (j) | NA |
| | | AVP-2 | NA | 1 | 1 | 0,3 | 0,3 | 28 | NA | NA | 3 (j) | NA |
| | INSTITUCIONAIS | AI | NA | 1 | 4 | 0,85 | 0,7 | 28 | NA | NA | 3 (j) | NA |
| | | Ala | NA | 1 | 2 | 0,5 | 0,5 | 15 | NA | NA | 3 (j) | NA |
| | CLUBES | AC-1 | NA | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 20 | 5 | 3 | 3 | NA |
| | | AC-2 | NA | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 10 | 5 | 3 | 3 | NA |

Notas:
 NA = Não se aplica
 (a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.
 (b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU.
 (c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUa.
 (d) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.
 (e) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.
 (f) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).
 (g) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).
 (h) O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).
 (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.
 (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.
 (k) Ver artigo 30 desta lei.
 (l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.
 (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecé, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO ZAMPIER NICOLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/11/2021 às 11:36, sob o número WJMJ21418002860. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1072687-17.2021.8.26.0100 e código BDBFD4B.

Na data base do presente trabalho, Julho/2018, o terreno do imóvel avaliando apresenta as características descritas a seguir:

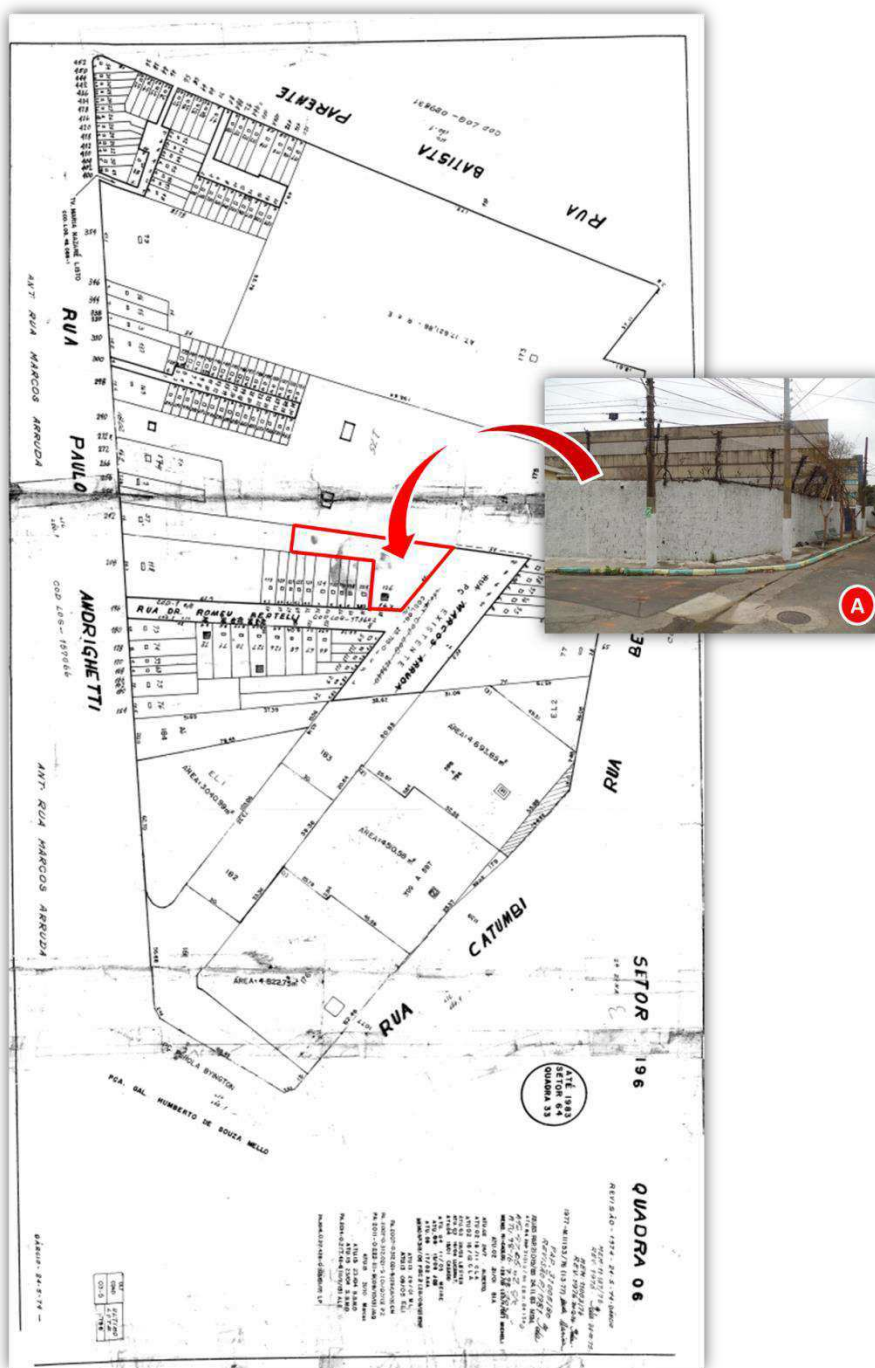
4.2. TERRENO DO IMÓVEL

Segundo informações fornecidas pelo solicitante, o terreno do imóvel avaliando está descrito na Matrícula nº 63.642 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, que encontra-se no Anexo nº 2 do presente trabalho.

| CARACTERÍSTICAS DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO DESCRITO NA MATRÍCULA Nº 63.642 DO 7º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Área total do terreno do imóvel | 1.449,75 m ² |
| Frente (Rua Dr Romeu Bertelli) | 16,30 m |
| Formato | Irregular |
| Topografia | Plana |

O terreno do imóvel apresenta fechamentos das suas divisas compostas por muros de alvenaria / tela e encontra-se no nível do logradouro público para o qual faz frente (Rua Dr Romeu Bertelli).

A figura a seguir ilustra a localização do terreno do imóvel avaliando na quadra fiscal.



A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

As fotografias a seguir ilustram o terreno do imóvel avaliando.



Vistas parciais do terreno do imóvel avaliando



Vistas parciais do terreno do imóvel avaliando



Vista parcial do terreno do imóvel avaliando

4.2.1. Metodologia adotada na Avaliação do Terreno

O terreno foi avaliado a partir da utilização do Método Comparativo de Dados do Mercado, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo de Dados do Mercado utilizou o critério de “Tratamento por Fatores”.

4.2.2. Determinação do Valor de Mercado do Terreno

O valor de mercado do terreno será calculado através da seguinte expressão:

$$VT = S \times Vu$$

Onde:

| | |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------|
| VT | Valor de mercado do terreno |
| S | Área total do terreno (m ²) |
| Vu | Valor unitário por metro quadrado conforme pesquisa de mercado apresentada no Anexo nº 1 |

O valor unitário do terreno foi determinado a partir de uma ampla pesquisa realizada na região do imóvel, onde se concluiu como valor unitário básico, o valor de R\$ 2.600,80 / m², conforme demonstrado no Anexo nº 1.

Desta forma, o valor de mercado do terreno objeto de avaliação resulta:

$$VT = 1.449,75 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.600,80 / \text{m}^2 \approx \text{R\$ } 3.771.000,00$$

Valor expresso em reais – Data base Julho/2018

Valor de Mercado do Terreno

3.771.000,00

(Três milhões, setecentos e setenta e um mil reais)

4.3. EDIFICAÇÕES

Sobre parte do terreno do imóvel avaliando, existem edificações que podem ser assim descritas e caracterizadas:

- **ITEM 1 – ÁREA DE CONVIVÊNCIA E LAZER PARA OS FUNCIONÁRIOS DA EMPRESA DERMIWIL**

| ITEM 1 – ÁREA DE CONVIVÊNCIA E LAZER PARA OS FUNCIONÁRIOS DA EMPRESA DERMIWIL | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descrição da ocupação da edificação | Edificação composta pela área de convivência/lazer e banheiros (feminino e masculino) para funcionários da Empresa Dermiwil e pelo banheiro destinado para caminhoneiros terceirizados que prestam serviço para a Empresa Dermiwil. |
| PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS | |
| Estrutura | Concreto / Alvenaria |
| Pisos | Cimentados, blokret ou revestidos com cerâmica |
| Estrutura da cobertura | Madeira, vigas de concreto ou perfis metálicos |
| Cobertura | Telhas de zinco, fibrocimento ou translúcidas |
| Forro | Parte com laje |
| Fechamentos laterais | Parcialmente em alvenaria ou elementos vazados |
| Revestimentos externos | Massa fina |
| Revestimentos internos | Massa fina, massa texturizada ou revestimentos cerâmicos |
| Portas | Madeira ou alumínio |
| Caixilhos | Alumínio |
| Vidros | Comuns |
| Pintura | Látex |
| Pé direito médio da edificação | Aproximadamente 2,60 metros |
| Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke | Regular (c) |
| Idade (anos) | 3 |
| Vida útil (anos) | 60 |
| Vida remanescente (anos) | 57 |
| Área total construída estimada da edificação (m²) – ITEM 1 | 120,00 m² |

Obs.: A área total construída da edificação (ITEM 1) considerada no presente trabalho foi estimada “in loco”.

As fotografias a seguir ilustram o **ITEM 1 – ÁREA DE CONVIVÊNCIA E LAZER PARA OS FUNCIONÁRIOS DA EMPRESA DERMIWIL:**



Vistas parciais externas da área de convivência para funcionários da Empresa Dermiwil



Vista parcial externa da área de lazer para funcionários da Empresa Dermiwil



Vista parcial externa da área de convivência e de lazer para funcionários da Empresa Dermiwil



Vistas parciais internas da área de convivência para funcionários da Empresa Dermiwil



Vista parcial interna da área de lazer para funcionários da Empresa Dermiwil



Vista externa dos banheiros masculino e feminino da área de convivência e lazer para funcionários da Empresa Dermiwil



Detalhe do banheiro masculino



Detalhe do banheiro feminino



Vista externa do banheiro destinado para caminhoneiros terceirizados que prestam serviço para a Empresa Dermiwil



Vista interna do banheiro destinado para caminhoneiros terceirizados que prestam serviço para a Empresa Dermiwil

• **ITEM 2 – ÁREA DE MANUTENÇÃO E PARA DEPÓSITO DE MATERIAL RECICLÁVEL (PAPELÃO)**

| ITEM 2 – ÁREA DE MANUTENÇÃO E PARA DEPÓSITO DE MATERIAL RECICLÁVEL (PAPELÃO) | |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descrição da edificação | Edificação composta pela área de manutenção e área para depósito de material reciclável (papelão). |
| PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DA EDIFICAÇÃO | |
| Estrutura | Alvenaria |
| Pisos | Cimentados |
| Estrutura da cobertura | Perfis metálicos |
| Cobertura | Telhas de zinco |
| Fechamento lateral | Parcialmente em alvenaria |
| Revestimentos externos e internos | Parcialmente em argamassa |
| Portas | Portões metálicos tipo gradil |
| Pintura | Látex |
| Pé direito da edificação | Aproximadamente 2,20 metros |
| Estado de Conservação segundo o critério de Ross-Heidecke | Regular (c) |
| Idade (anos) | 10 |
| Vida útil (anos) | 40 |
| Vida remanescente (anos) | 30 |
| Área total construída estimada da edificação (m²) – ITEM 2 | 36,00 m² |

Obs.: A área total construída da edificação (ITEM 2) considerada no presente trabalho foi estimada “in loco”.

As fotografias a seguir ilustram o **ITEM 2 – ÁREA DE MANUTENÇÃO E PARA DEPÓSITO DE MATERIAL RECICLÁVEL (PAPELÃO)**:



Vista parcial da área de manutenção e para depósito de material reciclável (papelão)



Vista parcial da área de manutenção e para depósito de material reciclável (papelão)

4.3.1 Metodologia adotada na Avaliação das Edificações

O valor de novo das edificações será calculado pelo “Método da Quantificação do Custo”, utilizado para identificar o custo de reedição das mesmas.

No presente trabalho, o custo de reedição das edificações foi calculado, tendo como referência o custo unitário básico (na data base do presente trabalho) para projeto semelhante ao projeto padrão, considerando os devidos ajustes em função do padrão e das características construtivas do imóvel avaliando, conforme publicação do Sinduscon-SP.

Obs.: No valor unitário já estão consideradas as despesas com projeto, BDI (Benefícios e Despesas indiretas) e outras que eventualmente intervenham na composição do valor unitário final.

Para o cálculo da depreciação das edificações, foi adotado o critério de “Ross – Heidecke” que leva em conta a idade estimada das edificações, seu estado de conservação, funcionalidade e obsolescência.

| Ross – Heidecke | |
|-----------------|---------------------------------------|
| Código | Estado de Conservação |
| a | Novo |
| b | Entre novo e regular |
| c | Regular |
| d | Entre regular e reparos simples |
| e | Reparos simples |
| f | Entre reparos simples e importantes |
| g | Reparos importantes |
| h | Entre reparos importantes e sem valor |
| i | Sem valor |

4.3.2 Determinação do Valor de Mercado das Edificações

A seguir apresentamos a planilha de avaliação das edificações, contemplando a determinação do valor de novo e o valor depreciado das mesmas (valor atual).

| Item | Descrição das Edificações | Área m ² | Valor Unitário R\$ / m ² | Idade (anos) | Estado de Conservação | Vida Útil (anos) | Vida Remanescente (anos) | Valor Novo R\$ | Taxa de Depreciação % | Valor atual R\$ |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------|-----------------|--------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------------------|--------------------|
| 1 | Área de convivência e lazer para os funcionários da empresa Dermiwil | 120,00 | 1.237,53 | 3 | c | 60 | 57 | 149.000,00 | 5% | 142.000,00 |
| 2 | Área da manutenção e para depósito de material reciclável (papeloão) da empresa Dermiwil | 36,00 | 260,53 | 10 | c | 40 | 30 | 9.000,00 | 18% | 7.000,00 |
| TOTAIS | | 156,00 | | | | | | 158.000,00 | | 149.000,00 |

Valor expresso em reais – Data base Julho/2018

Valor de Mercado das Edificações

149.000,00

(Cento e quarenta e nove mil reais)

4.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Como já mencionado no tópico 3, o valor de mercado do imóvel foi calculado a partir da utilização do Método Evolutivo, através da seguinte expressão:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Onde:

| | |
|----|-------------------------------------------------------------------------|
| VI | Valor de mercado do imóvel |
| VT | Valor de mercado do terreno |
| CB | Custo da reedição das edificações e benfeitorias devidamente depreciado |
| FC | Fator de comercialização |

Obs.: O fator de comercialização adotado no presente trabalho, em função da conjuntura do mercado atual, foi considerado FC = 1,00.

Desta forma, o valor de mercado do imóvel resulta:

$$VI = (R\$ 3.771.000,00 + R\$ 149.000,00) \times 1,00$$

$$VI = R\$ 3.920.000,00$$

Valores expressos em reais – Data base Julho/2018

| Valores de Mercado | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Terreno | 3.771.000,00 |
| Edificações | 149.000,00 |
| Valor de Mercado do Imóvel | 3.920.000,00 |

(Três milhões, novecentos e vinte mil reais)

4.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL

O valor do imóvel considerando uma situação de liquidação forçada, ou seja, na hipótese de uma venda compulsória ou em prazo muito menor que o médio de absorção pelo mercado, será calculado pela fórmula:

$$Vlf = Vm \times FLiq.$$

Onde:

| | |
|-------|---------------------------------------|
| Vlf | Valor de liquidação forçada do imóvel |
| Vm | Valor de mercado do imóvel |
| FLiq. | Fator de liquidez (*) |

(*) Para o caso de liquidação forçada foi adotado fator de liquidez igual a 0,50 em função das características do imóvel avaliando (imóvel “encravado” sem visibilidade e com acesso restrito a partir de uma rua sem saída com característica predominantemente residencial, limitando potenciais interessados) e da situação atual do mercado local que encontra-se, de forma geral, estável e com significativa quantidade de ofertas de imóveis sendo disponibilizados para negociação (venda) na região. Em função da situação atual, caracterizamos o imóvel avaliando como tendo **baixa liquidez**.

Desta forma, o valor do imóvel considerando a condição de liquidação forçada resulta conforme apresentado no tópico a seguir:

$$Vlf = R\$ 3.920.000,00 \times 0,50 \approx R\$ 1.960.000,00$$

Valor expresso em reais – Data base Julho/2018

| | |
|----------------------------------------------|---------------------|
| Valor de Liquidação Forçada do Imóvel | 1.960.000,00 |
|----------------------------------------------|---------------------|

(Hum milhão, novecentos e sessenta mil reais)

5. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A classificação do presente trabalho em relação aos graus de fundamentação e precisão está apresentada a seguir:

Tabela 3 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO DE FATORES

| Ítem | Descrição | Grau | | | Pontuação |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| | | III | II | I | |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todos os fatores analisados | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | Adoção de situação paradigma | 2 |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 12 | 5 | 3 | 2 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 2 |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores | 0,80 a 1,25 | 0,50 a 2,00 | 0,40 a 2,50^a | 1 |
| ^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea. | | | | | |
| Total de Pontos | | | | | 7 |

Tabela 4 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

| Graus | III | II | I | Pontuação |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------|
| 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 | 7 |

Grau de Fundamentação Atingido – Grau I

Tabela 5 – GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

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

Grau de Precisão

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| Amplitude do intervalo de confiança de 80,0% em torno do valor central da estimativa: | 14,65% | <=30,0 % - Grau III |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|

Grau de Precisão Atingido – Grau III

Tabela 6 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS

| Ítem | Descrição | Graus | | | Pontuação |
|------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| | | III | II | I | |
| 1 | Estimativa do custo direto | Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético | Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão | Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes | 2 |
| 2 | BDI | Calculado | Justificado | Arbitrado | 1 |
| 3 | Depreciação física | Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos | Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação | Arbitrada | 2 |
| Total de Pontos | | | | | 5 |

Tabela 7 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS

| Graus | III | II | I | Pontuação |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------|
| Pontos mínimos | 7 | 5 | 3 | |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 1, com os demais no mínimo no Grau II | 1 e 2, no mínimo no Grau II | todos, no mínimo no Grau I | 5 |

Grau de Fundamentação Atingido – Grau I

Tabela 10 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

| Ítem | Descrição | Grau | | | Pontuação |
|------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| | | 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 | 1 |
| 2 | Estimativa dos custos de reedição | Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo | Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo | Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo | 1 |
| 3 | Fator de comercialização | Inferido em mercado semelhante | Justificado | Arbitrado | 1 |
| Total de Pontos | | | | | 3 |

Tabela 11 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

| Graus | III | II | I | Pontuação |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------|
| Pontos mínimos | 8 | 5 | 3 | 3 |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II | 1 e 2, no mínimo no Grau II | Todos, no mínimo no Grau I | |

O presente trabalho é classificado como Grau I quanto à fundamentação e Grau III quanto à precisão.

6. FICHA RESUMO CONFORME CIRCULAR Nº 3.747/2015 DO BANCO CENTRAL DO BRASIL

| AVALIADORA – FOURWERT CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA | |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Solicitante | Banco PINE |
| Empresa (Cliente) | Dermiwil Indústria Plástica |
| Matrícula do imóvel | Matrícula nº 63.642 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo |
| Endereço do imóvel | Rua Dr Romeu Bertelli nº 85 |
| Bairro | Alto do Pari |
| Cidade | São Paulo |
| Estado | São Paulo |
| Característica do imóvel | Imóvel urbano composto por terreno e edificações |
| Uso atual do imóvel | Área de apoio da empresa Dermiwil Indústria Plástica (área de manutenção e área de convivência e lazer dos funcionários) |
| Data base da avaliação | Julho/2018 |
| Valores da avaliação do imóvel | Valor de Mercado R\$ 3.771.000,00 Valor de Liquidação Forçada R\$ 1.960.000,00 |
| Tipo de imóvel | <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento |
| Tipo de implantação | <input type="checkbox"/> Condomínio <input type="checkbox"/> Isolado |
| Estado de conservação (Imóvel) | <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em construção |
| Estado de conservação (Condomínio) | <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Em implantação |
| Padrão de acabamento | <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Mínimo |
| Informações Gerais | Área total do terreno do imóvel avaliando (m ²): 1.449,75 m² Área total construída <u>estimada</u> (m ²): 156,00 m² Quantidade de dormitórios: Quantidade de vagas de garagem privativas: |
| Informações adicionais | Área total do terreno do imóvel avaliando: 1.449,75 m² Testada do terreno do imóvel avaliando: 16,30 m para a Rua Dr Romeu Bertelli |
| Indícios de Contaminação no Imóvel | <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não |

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo apresenta os resultados do trabalho de avaliação do imóvel urbano (terreno e edificações) a pedido do **Banco Pine S.A**, para a data base Julho/2018.

O imóvel objeto do presente trabalho foi vistoriado pelas equipes técnicas da **fourwert**.

O trabalho tem como finalidade específica a definida em “OBJETIVO” e, portanto, é vetada a utilização dos resultados deste laudo para outra finalidade e/ou data base diferente da especificada. A reprodução e/ou extração parcial do texto ou de planilhas constantes do presente trabalho não representa o laudo de avaliação.

Os trabalhos de avaliação foram realizados conforme as determinações das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

Todos os trabalhos basearam-se em documentos e informações disponibilizadas pelos interessados. A **fourwert** não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia além das implícitas no exercício de suas funções estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Todos os valores apresentados neste laudo se referem a valores a vista. Dívidas e/ou hipotecas que possam onerar o imóvel avaliado não foram considerados. Também não foram consideradas para o imóvel quaisquer informações referentes a ocupações irregulares, desapropriações, tombamentos, ações judiciais, questões ambientais, etc.


Os interessados, em nenhum momento e nenhuma forma influenciaram, dificultaram ou direcionaram os trabalhos da **fourwert**. Os interessados declararam que todas as informações e documentos existentes para a realização dos trabalhos foram disponibilizados para a **fourwert**. Informações não disponibilizadas e que comprometam os resultados apresentados não são de responsabilidade da **fourwert** e não devem ser considerados na conclusão dos trabalhos.

A **fourwert** ou qualquer um de seus colaboradores não possui ou planeja ter no futuro interesse de qualquer natureza nos bens objeto dos trabalhos, assim não possui algum tipo de conflito ou associação com os proprietários ou acionistas da interessada.

São Paulo, 1 de agosto de 2018.

Four Wert Consultoria Empresarial Ltda.

CREA 1952941



Juan Esper Neto
Engenheiro Civil
CREA 0601954375

ANEXO Nº 1 – PESQUISA DE MERCADO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

A pesquisa de mercado realizada para a determinação do valor unitário básico no local selecionou elementos comparativos localizados na mesma região geoeconômica, inseridos em zoneamentos que apresentam potenciais de usos e aproveitamentos semelhantes, e que apresentam preferencialmente, características semelhantes ao imóvel avaliando.

No tratamento dispensado aos elementos, para serem levados à formação do valor, é utilizada a estatística descritiva, homogeneizando-se os elementos comparativos, mediante a aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas, que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os imóveis pesquisados e o imóvel avaliando, tendo sido utilizado no presente trabalho os seguintes coeficientes (fatores):

- FATOR FONTE: aplicação de um deságio no caso de ofertas, para compensar a elasticidade natural das mesmas, com a finalidade de se obter um valor correspondente a negócios concluídos à vista:

Imóvel negociado = 1,00

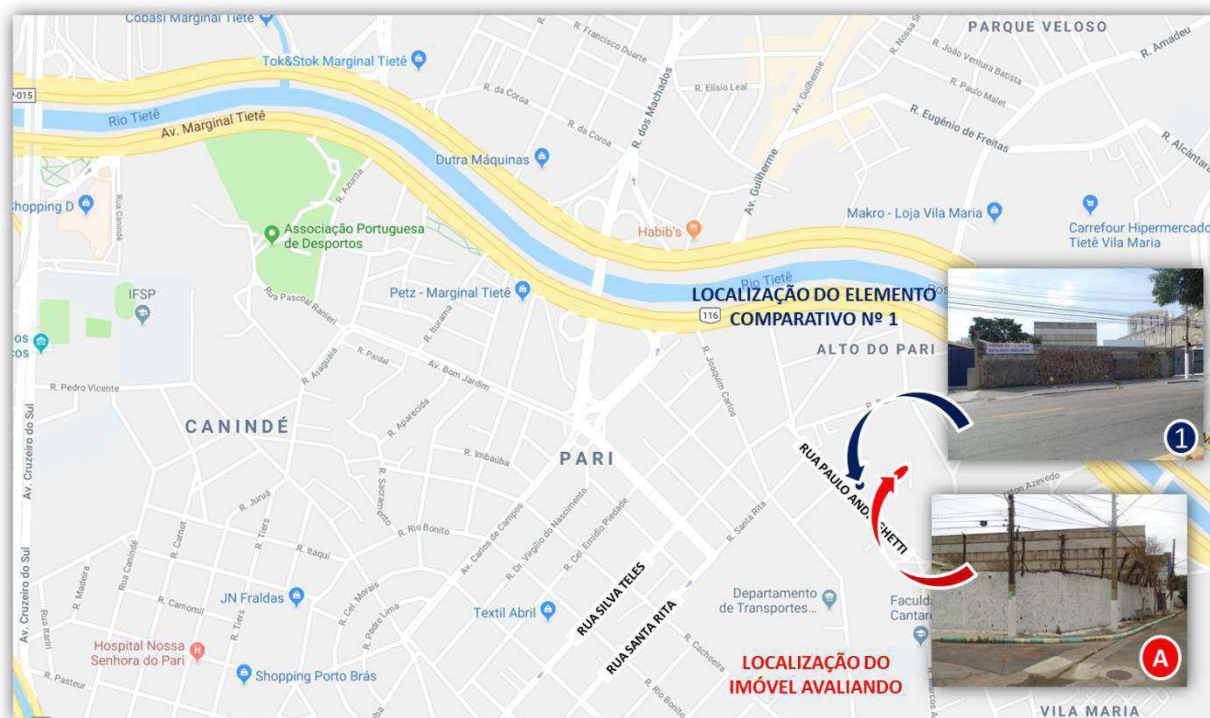
Imóvel em oferta = 0,80 ou 0,90

- FATOR LOCALIZAÇÃO: influência da localização do imóvel avaliando e dos elementos comparativos, na região objeto de análise:

| FATOR LOCALIZAÇÃO | |
|-------------------|---------------|
| Item | Valor do Peso |
| Ótima | 1,80 |
| Muito boa | 1,10 |
| Boa | 1,00 |
| Regular | 0,80 |
| Ruim | 0,75 |

COMPARATIVO Nº 1

| LOCALIZAÇÃO | | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------|-----------|---------------------|------|
| Endereço: | Rua Paulo Andrighetti entre os nºs 250 e 290 | | | | | | |
| Bairro: | Alto do Pari | Cidade: | São Paulo | Estado: | SP | | |
| Tipo de Imóvel: | Terreno com edificação | | | | | | |
| CARACTERÍSTICAS DO COMPARATIVO Nº 1 | | | | | | | |
| Área do Terreno (m ²): | 1.100,00 | Frete (m): | 25,00 | Localização: | Muito Boa | Índice Localização: | 1,10 |
| Zoneamento: | Imóvel situado em Zona Mista (ZM) de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 16.402 /16. | | | | | | |
| Obs: | Sobre parte do terreno encontra-se edificada um galpão com aproximadamente 400,00 m2 de área construída total (Idade considerada: 1 ano / Vida útil: 60 anos / Estado de conservação: novo). | | | | | | |
| INFORMAÇÕES COLETADAS NO MERCADO | | | | | | | |
| Valor solicitado para venda (R\$): | 4.900.000,00 | Situação: | Oferta | Índice Oferta: | 0,80 | | |
| CUSTO ESTIMADO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE (PARCELA A DEDUZIR DO VALOR SOLICITADO PARA VENDA DO COMPARATIVO) PARA A OBTENÇÃO DO CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO PURO DO TERRENO | | | | | | | |
| Tipo da edificação: | Galpão padrão simples (méd.) | Área construída da edificação (m ²): | 400,00 | Valor unitário (novo) para edificação: | 985,14 | | |
| Idade (anos): | 1 | Vida útil (anos): | 60 | Taxa de depreciação: | 1,00% | | |
| Custo estimado da edificação existente em R\$: | 390.000,00 | | | | | | |
| FONTE DA INFORMAÇÃO | | | | | | | |
| Informante: | Sr. Eduardo | | | | | | |
| Telefone(s): | (11) 2272-0535 | Data base da informação: | jul-18 | | | | |
| CÁLCULOS | | | | | | | |
| Valor Unitário Puro do Terreno: (R\$ / m ²) | 4.100,00 | Fator Oferta: | 0,80 | Valor Unitário de Venda: (valor unitário puro x fator oferta) | 3.280,00 | | |
| TRATAMENTO ESTATÍSTICO | | | | | | | |
| Parâmetros | Fator Transposição | Especificação | | | | | |
| | | Grau | Intervalo | | | | |
| Fator Localização: | 0,73 | | | | | | |
| Conjunto Fatores: | 0,73 | Grau II | entre 0,50 e 2,0 | | | | |
| Valor Unitário Homogeneizado do Terreno: (R\$ / m ²) | 2.394,40 | | | | | | |



Mapa de localização do elemento comparativo nº 1



1 LOCALIZAÇÃO DO ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1



Detalhe da placa de identificação
(Rua Paulo Andrighetti)



Fotos do elemento comparativo nº 1

COMPARATIVO Nº 2

| LOCALIZAÇÃO | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------|----------|---------------------|------|
| Endereço: | Rua Ferreira de Oliveira nº 153 | | | | | | |
| Bairro: | Alto do Pari | Cidade: | São Paulo | Estado: | SP | | |
| Tipo de Imóvel: | Terreno com edificações sem valor comercial | | | | | | |
| CARACTERÍSTICAS DO COMPARATIVO Nº 2 | | | | | | | |
| Área do Terreno (m ²): | 883,00 | Frete (m): | 10,00 | Localização: | Boa | Índice Localização: | 1,00 |
| Zoneamento: | Imóvel situado em Zona Mista (ZM) de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 16.402 /16. | | | | | | |
| Obs: | Sobre parte do terreno existem algumas residências de padrão simples que não apresentam valor comercial para fins de uma negociação (venda). Segundo o ofertante, o valor solicitado para venda só considera o valor do terreno. O imóvel também apresenta frente para a Rua Mário Ibarra de Almeida. | | | | | | |
| INFORMAÇÕES COLETADAS NO MERCADO | | | | | | | |
| Valor solicitado para venda (R\$): | 2.900.000,00 | Situação: | Oferta | Índice Oferta: | 0,90 | | |
| FONTE DA INFORMAÇÃO | | | | | | | |
| Informante: | MMX Invest Imóveis | Contato: | Sr. Marcelo | | | | |
| Telefone(s): | (11) 3791-3131 | Data base da informação: | jul-18 | | | | |
| CÁLCULOS | | | | | | | |
| Valor Unitário Puro do Terreno: (R\$ / m ²) | 3.284,26 | Fator Oferta: | 0,90 | Valor Unitário de Venda: (valor unitário puro x fator oferta) | 2.955,83 | | |
| TRATAMENTO ESTATÍSTICO | | | | | | | |
| Parâmetros | Fator Transposição | Especificação | | | | | |
| | | Grau | Intervalo | | | | |
| Fator Localização: | 0,80 | Grau III | entre 0,80 e 1,25 | | | | |
| Conjunto Fatores: | 0,80 | | | | | | |
| Valor Unitário Homogeneizado do Terreno: (R\$ / m ²) | 2.364,66 | | | | | | |



Mapa de localização do elemento comparativo nº 2



2 LOCALIZAÇÃO DO ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2



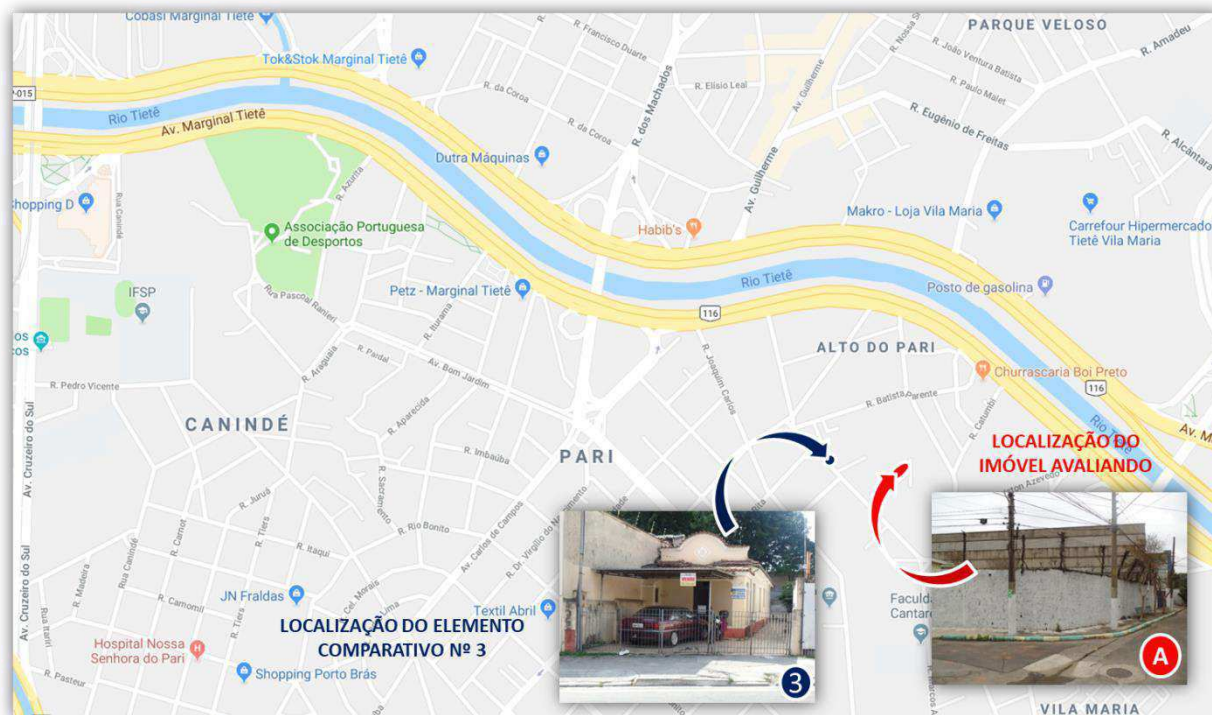
Detalhe da placa de identificação
(Rua Ferreira de Oliveira)



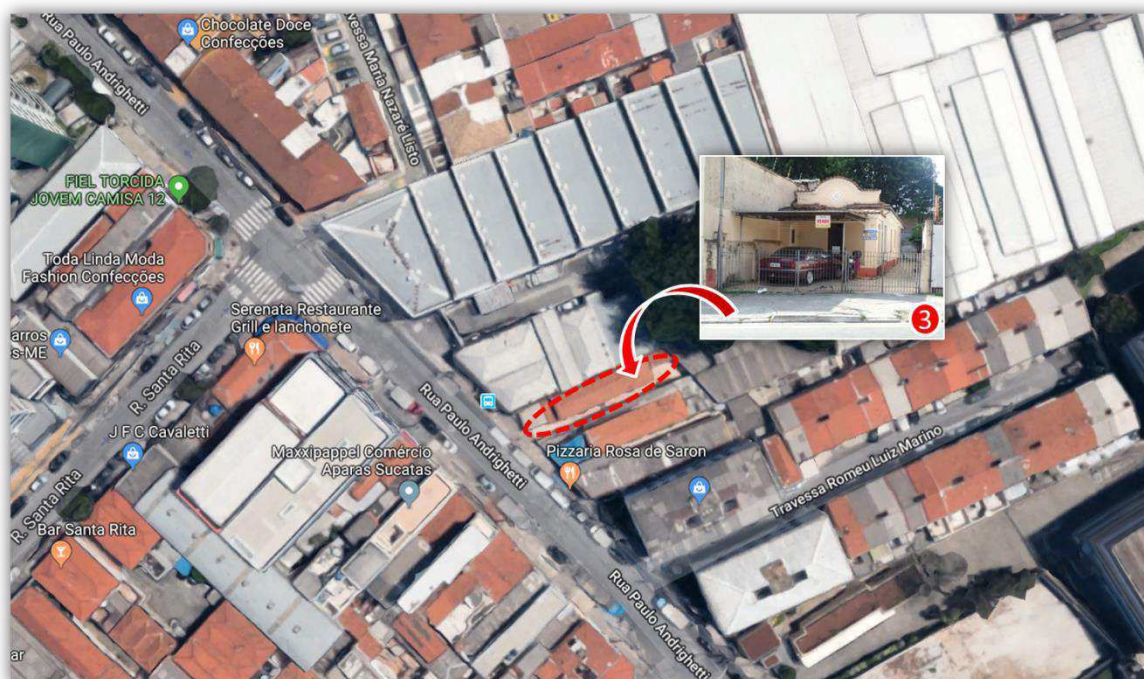
Foto do elemento comparativo nº 2

COMPARATIVO Nº 3

| LOCALIZAÇÃO | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------|------|
| Endereço: | Rua Paulo Andrighetti nº 346 | | | | | | |
| Bairro: | Alto do Pari | Cidade: | São Paulo | Estado: | SP | | |
| Tipo de Imóvel: | Terreno com edificação sem valor comercial | | | | | | |
| CARACTERÍSTICAS DO COMPARATIVO Nº 3 | | | | | | | |
| Área do Terreno (m ²): | 210,00 | Frete (m): | 5,00 | Localização: | Muito Boa | Índice Localização: | 1,10 |
| Zoneamento: | Imóvel situado em Zona Mista (ZM) de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 16.402 /16. | | | | | | |
| Obs: | Sobre parte do terreno (fundos) existe uma edificação muito antiga (sem valor comercial) para fins de uma negociação (venda). Segundo o ofertante, o valor solicitado para venda só considera o valor do terreno. | | | | | | |
| INFORMAÇÕES COLETADAS NO MERCADO | | | | | | | |
| Valor solicitado para venda (R\$): | 1.000.000,00 | Situação: | Oferta | Índice Oferta: | 0,80 | | |
| FONTE DA INFORMAÇÃO | | | | | | | |
| Informante: | Kanalana Imóveis | Contato: | Sr. Cássio | | | | |
| Telefone(s): | (11) 2291-4838 | Data base da informação: | jul-18 | | | | |
| CÁLCULOS | | | | | | | |
| Valor Unitário Puro do Terreno: (R\$ / m ²) | 4.761,90 | Fator Oferta: | 0,80 | Valor Unitário de Venda: (valor unitário puro x fator oferta) | 3.809,52 | | |
| TRATAMENTO ESTATÍSTICO | | | | | | | |
| Parâmetros | Fator Transposição | Especificação | | | | | |
| | | Grau | Intervalo | | | | |
| Fator Localização: | 0,73 | | | | | | |
| Conjunto Fatores: | 0,73 | Grau II | entre 0,50 e 2,0 | | | | |
| Valor Unitário Homogeneizado do Terreno: (R\$ / m ²) | 2.780,95 | | | | | | |



Mapa de localização do elemento comparativo nº 3



3 LOCALIZAÇÃO DO ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3



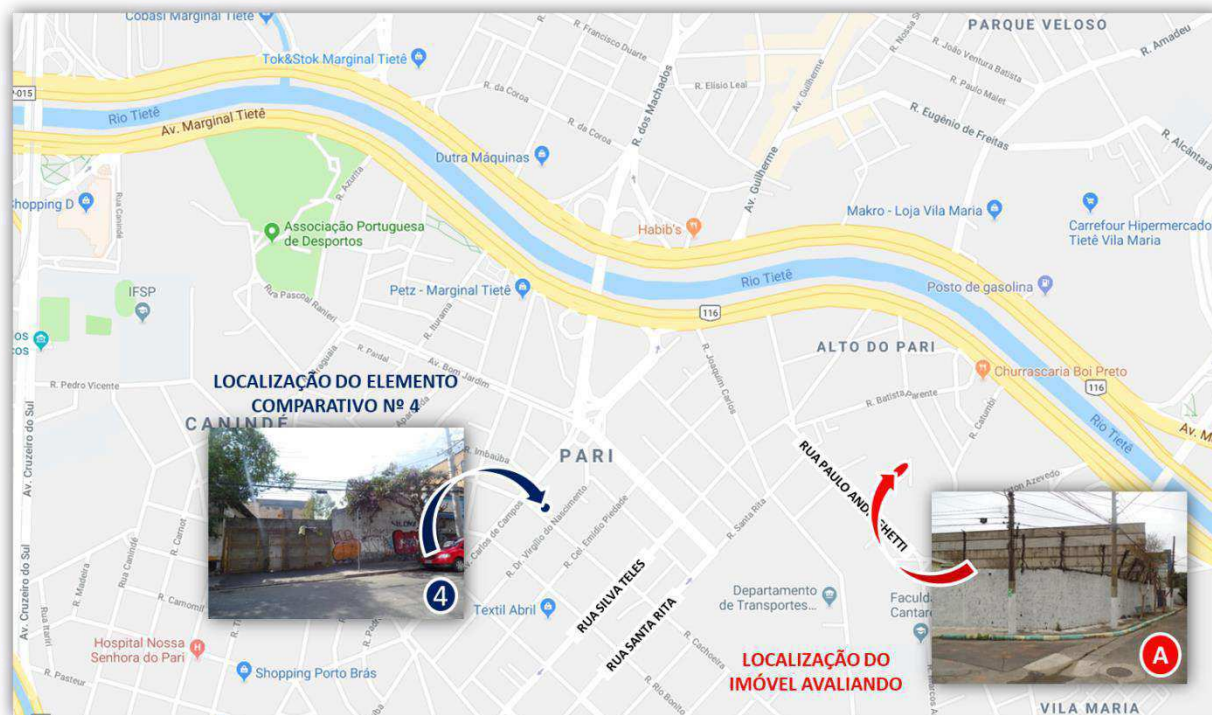
Detalhe da placa de identificação
(Rua Paulo Andrighetti)



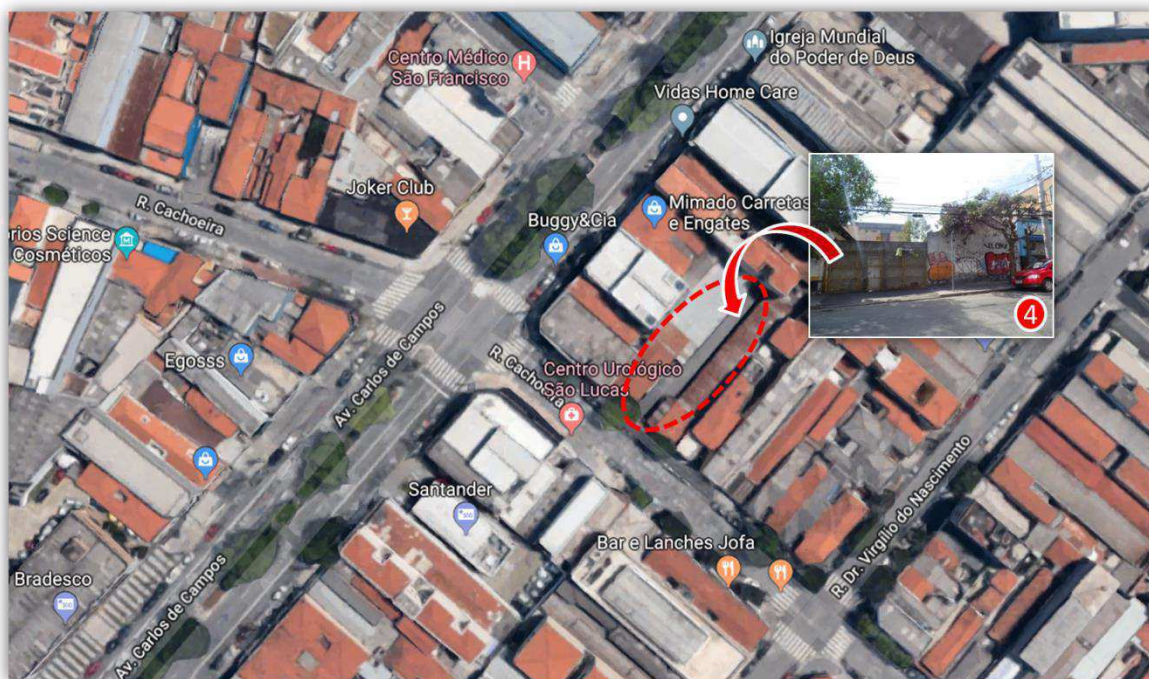
Foto do elemento comparativo nº 3

COMPARATIVO Nº 4

| LOCALIZAÇÃO | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------|----------|---------------------|------|
| Endereço: | Rua Cachoeira nº 1638 (próximo a esquina da Avenida Carlos de Campos) | | | | | | |
| Bairro: | Pari | Cidade: | São Paulo | Estado: | SP | | |
| Tipo de Imóvel: | Terreno | | | | | | |
| CARACTERÍSTICAS DO COMPARATIVO Nº 4 | | | | | | | |
| Área do Terreno (m ²): | 800,00 | Frete (m): | 20,00 | Localização: | Ótima | Índice Localização: | 1,80 |
| Zoneamento: | Imóvel situado em Zona Eixo de Transformação Metropolitana Previsto (ZEMP) de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 16.402 /16. | | | | | | |
| INFORMAÇÕES COLETADAS NO MERCADO | | | | | | | |
| Valor solicitado para venda (R\$): | 5.600.000,00 | Situação: | Oferta | Índice Oferta: | 0,80 | | |
| FONTE DA INFORMAÇÃO | | | | | | | |
| Informante: | Carbone Imóveis | Contato: | Sr. Facundo | | | | |
| Telefone(s): | (11) 2606-4000 | Data base da informação: | jul-18 | | | | |
| CÁLCULOS | | | | | | | |
| Valor Unitário Puro do Terreno: (R\$ / m ²) | 7.000,00 | Fator Oferta: | 0,80 | Valor Unitário de Venda: (valor unitário puro x fator oferta) | 5.600,00 | | |
| TRATAMENTO ESTATÍSTICO | | | | | | | |
| Parâmetros | Fator Transposição | Especificação | | | | | |
| | | Grau | Intervalo | | | | |
| Fator Localização: | 0,44 | | | | | | |
| Conjunto Fatores: | 0,44 | Grau I | entre 0,40 e 2,50 | | | | |
| Valor Unitário Homogeneizado do Terreno: (R\$ / m ²) | 2.464,00 | | | | | | |



Mapa de localização do elemento comparativo nº 4



4 LOCALIZAÇÃO DO ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4



Detalhe da placa de identificação
(Rua Cachoeira)



Foto do elemento comparativo nº 4

COMPARATIVO Nº 5

| LOCALIZAÇÃO | | | | | |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------|----------|
| Endereço: | Rua Pascoal Ranieri nºs 19A/23 (vizinho ao estádio da Portuguesa de Desportos) | | | | |
| Bairro: | Canindé | Cidade: | São Paulo | Estado: | SP |
| Tipo de Imóvel: | Terreno com edificações sem valor comercial | | | | |
| CARACTERÍSTICAS DO COMPARATIVO Nº 5 | | | | | |
| Área do Terreno (m²): | 1.500,00 | Frete (m): | 70,00 | Localização: | Regular |
| | | | | Índice Localização: | 0,80 |
| Zoneamento: | Imóvel situado em Zona Mista (ZM) de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 16.402 /16. | | | | |
| Obs: | Sobre parte do terreno existem algumas edificações antigas (sem valor comercial) para fins de uma negociação (venda). Segundo o ofertante, o valor solicitado para venda só considera o valor do terreno. | | | | |
| INFORMAÇÕES COLETADAS NO MERCADO | | | | | |
| Valor solicitado para venda (R\$): | 5.000.000,00 | Situação: | Oferta | Índice Oferta: | 0,90 |
| FONTE DA INFORMAÇÃO | | | | | |
| Informante: | Innovacom Imóveis | Contato: | Sr. Luciano | | |
| Telefone(s): | (11) 3895-7404 | Data base da informação: | jul-18 | | |
| CÁLCULOS | | | | | |
| Valor Unitário Puro do Terreno: (R\$ / m²) | 3.333,33 | Fator Oferta: | 0,90 | Valor Unitário de Venda: (valor unitário puro x fator oferta) | 3.000,00 |
| TRATAMENTO ESTATÍSTICO | | | | | |
| Parâmetros | Fator Transposição | Especificação | | | |
| | | Grau | Intervalo | | |
| Fator Localização: | 1,00 | Grau III | entre 0,80 e 1,25 | | |
| Conjunto Fatores: | 1,00 | | | | |
| Valor Unitário Homogeneizado do Terreno: (R\$ / m²) | 3.000,00 | | | | |



Mapa de localização do elemento comparativo nº 5



5 LOCALIZAÇÃO DO ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5



Detalhe da placa de identificação
(Rua Pascoal Ranieri)



Fotos do elemento comparativo nº 5

| RESUMO DAS AMOSTRAS (elementos comparativos) | | | |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------|
| Amostras | Homogêneo Unitário (R\$ / m ²) | Saneamento | Médias |
| Comparativo 1 | 2.394,40 | dentro | |
| Comparativo 2 | 2.364,66 | dentro | Nº elementos totais 5 |
| Comparativo 3 | 2.780,95 | dentro | Nº elementos saneados 5 |
| Comparativo 4 | 2.464,00 | dentro | |
| Comparativo 5 | 3.000,00 | dentro | Média Aritmética 2.600,80 |
| Somatório total: 13.004,01 | | | Limite Amostral (%): 30,00 |
| Somatório saneado: 13.004,01 | | | Limite inferior: 1.820,56 |
| | | | Limite superior: 3.381,04 |
| | | | Média Saneada (R\$/m ²): 2.600,80 |

| TRATAMENTO ESTATÍSTICO | | | |
|------------------------------|-----------|----------|----------------|
| t de Student (n-1): | 1,533 | | |
| Desvio Padrão: | 277,89 | | |
| Intervalo de Confiabilidade: | Inferior: | 2.387,80 | 8,19% conforme |
| | Superior: | 2.813,80 | 8,19% conforme |

| CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO | | | |
|-----------------------------------------|------------------------------|---------------------|-----------|
| Endereço: | Rua Dr. Romeu Bertelli nº 85 | | |
| Bairro: | Alto do Pari | Cidade: | São Paulo |
| Estado: | SP | | |
| Localização: | Regular | Data base: | julho-18 |
| Características do imóvel | | | |
| Área total do terreno (m ²) | 1.449,75 | Frente (m): | 16,30 |
| Parâmetros | | | |
| Localização: | Regular | Índice Localização: | 0,80 |

ANEXO Nº 2 – DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

- Matrícula nº 63.642 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

LIVRO N.º 2 . REGISTRO GERAL

matrícula **63.642** Folha **1**

7.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

São Paulo, 28 de Setembro de 1992

IMÓVEL: UM PRÉDIO e seu respectivo terreno situado à rua Dr Romeu Bertelli, nº 85 esquina com a rua Marcos Arruda, no 100 SUBDISTRITO BELENZINHO medindo o terreno 16,30m de frente para a referida rua; do lado esquerdo de quem olha para o imóvel mede 23,44m, onde confronta com o prédio nº 81, da rua Dr Romeu Bertelli; findo os quais deflete à esquerda e segue numa linha reta de 27,70m, onde confronta com os fundos dos prédios nºs 81,79,77,75,73 e 71 da mesma rua Dr.Romeu Bertelli findo os quais deflete à direita e segue numa linha reta de 13,00m ate encontrar a linha dos fundos confrontando com a Indústria de Biscoito Mirus Ltda; do lado direito onde confronta com a rua Marcos Arruda, mede 40,00 e nos fundos onde confronta com propriedade da Indústria de Biscoito Mirus Ltda; mede 70,00m encerrando a área de 1.449,75m² confrontava anteriormente nas extensões de 27,70m e 9,00m com o Espólio do Dr. Romeu Bertelli.

CONTRIBUINTE: 196.006.0136-3.

PROPRIETÁRIOS: SANDRA BERTELLI PIMENTEL, que em solteira assinava SANDRA BERTELLI, casada na vigência da Lei 6.515/77, pelo regime da comunhão parcial de bens, com EUGENIO RAUL DE ALMEIDA PIMENTEL, ambos brasileiros, médicos, RG.nºs.411.201-SSP/SP,4.696.558-SSP/SP; inscritos no CPF.0921.880.878-87 e 876.848.888-20,tudo respectivamente; 2)ROMEU BERTELLI JUNIOR, casado na vigência da Lei 6.515/77, pelo regime da comunhão parcial de bens, com SANDRA MARIA RIZZOLO BENEVENTO BERTELLI ambos brasileiros, ele médico, ela psicóloga, RG.nº..... 8.489.691-SSP/SP, 6.456.015-SSP/SP, inscritos no CPF.nº..... 921.880.528-20 e 034.022.068-62, tudo respectivamente; 3) SONIA BERTELLI ANGELINI, que em solteira assinava SONIA BERTELLI, casada na vigência da Lei 6.515/77 pelo regime da comunhão parcial de bens, com LUIZ CARLOS ANGELINI, ambos brasileiros, médicos, RG.nº 5.411.138-SSP/SP e 4.633.641-SSP/SP inscritos no CPF.nº 913.421.398-87 e 773.587.918-00,tudo respectivamente todos domiciliados e residentes nesta Capital, com endereço comum à rua Jaspé nº 46 apto 31.

REGISTRO ANTERIOR:R.03 da matrícula nº 11.772 deste Cartório

Antonio Carlos Belato Camara
ANTONIO CARLOS BELATO CAMARA
Oficial Matr

- continua no verso -

matricula 63.642 fls. 1

R.01 - em 28 de Setembro de 1.992.

Por escritura de 10.09.1.992, (livro 1.298 fls.087), lavrada no 26º Cartório de Notas da Capital, 1) SANDRA BERTELLI PIMENTEL, que em solteira assinava SANDRA BERTELLI, assistida de seu marido EUGENIO RAUL DE ALMEIDA PIMENTEL; 2) ROMEU BERTELLI JUNIOR, assistido de sua mulher SANDRA MARIA RIZZOLO BENEVENTO BERTELLI; 3) SONIA BERTELLI ANGELINI que em solteira assinava SONIA BERTELLI, assistida de seu marido LUIZ CARLOS ANGELINI, todos já qualificados, TRANSMITIRAM por venda a AHMAD NAZIH AREF ABDUL LATIF, brasileiro, divorciado, comerciante, RG.nº 4.572.207-SSP/SP, CPF.nº 045.384.719-68, domiciliado e residente nesta Capital, à rua Coronel Silva Gomes nº 42 aptº 72 o IMÓVEL pelo valor de Cr\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de cruzeiros).

Silvio Lopes de Oliveira
ESCREVENTE HABILITADO

ASTORIO CARLOS BELATO CAMARA
Oficial Matr

7.º REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL Ademar Fioraneli

R.02- em 29 de ABRIL de 1994.

Por escritura de 11-04-1994, (livro 1.296, fls.230), do 12º Cartório de Notas desta Capital, AHMAD NAZIH AREF ABDUL LATIF, divorciado, já qualificado, TRANSMITIU por VENDA feita a TRANSGAIA TRANSPORTES LTD., com sede nesta Capital, à rua Marcos Arruda, nº.07, CGC.nº.64.931.355/0001-87, o IMÓVEL pelo valor de CR\$61.438.800,00 (sessenta e um milhões, quatrocentos e trinta e oito mil e oitocentos cruzeiros reais), correspondendo na data do título, a 60.000 URV's.

Paulo Martins Ribeiro
ESCREVENTE HABILITADO

ASTORIO CARLOS BELATO CAMARA
Oficial Matr

R.03- em 06 de FEVEREIRO de 1996.

Por escritura de 09-08-1995, (livro 403-E, fls.186), do 12º Cartório de Notas da Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, TRANSGAIA TRANSPORTES LTDA., já qualificada, TRANSMITIU por VENDA feita a TRANSLINE COMÉRCIO E TRANSPORTES LTDA., CGC.nº.00.222.080/0001-20, sediada nesta Capital, à rua do Canal nº.180, o IMÓVEL, pelo valor de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

Paulo Martins Ribeiro
ESCREVENTE HABILITADO

ADEMAR FIORANELI
Oficial

7.º REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL Ademar Fioraneli

(continua na ficha 2)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO ZAMPIER NICOLA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2021 às 11:36, sob o número WJMJ21418002860. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1072687-17.2021.8.26.0100 e código BDBFD4B.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 63.642 ficha 2

7.º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo

São Paulo, 27 de FEVEREIRO de 1996.

(continuação da Matrícula nº.63.642)

R.04- em 27 de FEVEREIRO de 1996.

Pela Cédula de Crédito Comercial nº.558.707-7, emitida em São Paulo, aos 22 de fevereiro de 1996, TRANSLINE COMÉRCIO E TRANSPORTES LTDA., já qualificada, DEU ao BANCO AMÉRICA DO SUL S/A., CGC.nº.61.230.165/0001-44, com sede nesta Capital, à Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, nº.2.020, em HIPOTECA CEDULAR, o IMÓVEL matriculado, para garantia do empréstimo no valor de R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais), concedido pelo Banco à firma EXPRESSLINE TRANSPORTES LTDA., com sede nesta Capital, à rua do Canal, nº.213, CGC. sob o nº. 00.232.880/0001-21, cujo pagamento será efetuado na Praça de São Paulo, aos 24 de junho de 1996, atualizado na forma constante da cédula, com a taxa de juros de 2,50% ao mês. JUROS DE MORA: a taxa de 1% ao mês. MULTA: 10%. A presente cédula foi registrada nesta data, sob o nº.8.686, no Livro 3 de Registro Auxiliar deste Cartório.

Caetano M. R. Moraes
ESCREVENTE HABILITADO

Ademar Fioranelli
Oficial

Av.5, em 08 de AGOSTO de 1.996.

Por instrumento particular de 14-6-1.996, o BANCO AMÉRICA DO SUL S/A., na qualidade de credor hipotecário, AUTORIZOU o CANCELAMENTO da HIPOTECA registrada sob o nº 4 nesta matrícula.

Cláudio Luiz Gonzales Ferreira
ESCREVENTE HABILITADO

Ademar Fioranelli
Oficial

R.6, em 08 de AGOSTO de 1.996.

Por escritura de 14-6-1.996, (livro 1.342, fls. 178), do 20º Cartório de Notas da Capital, TRANSLINE COMÉRCIO E TRANSPORTES LTDA., já qualificada, TRANSMITIU por VENDA feita a DERMIVIL - INDÚSTRIA PLÁSTICA LIMITADA, com sede nesta Capital, na rua Paulo Andrighetti nº 354, CGC.60.643.998/0001-20 o IMÓVEL pelo valor de R\$205.000,00 (duzentos e cinco mil reais).

Cláudio Luiz Gonzales Ferreira
ESCREVENTE HABILITADO

Ademar Fioranelli
Oficial

CERTIDÃO - 7.º REGISTRO DE IMÓVEL DA CAPITAL
CERTIFICO e dou fé que apresenta cópia e reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art.19, §1.º da Lei n.º 6.015/73
São Paulo, 07 de Agosto de 1996.

7.º REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Rua Marques de Paraná, 272
ADEMAR FIORANELI
OFICIAL
ANTÔNIO CARLOS B. CÂMARA
OFICIAL SUBSTITUTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO ZAMPIER NICOLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/11/2021 às 11:36, sob o número WJMJ21418002860. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1072687-17.2021.8.26.0100 e código BDBFD4B.

2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Municípios de São Paulo e São Caetano do Sul/SP).

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Fontes Consultadas:

Órgão Ambiental Estadual – CETESB (Relatório de Áreas Contaminadas)

Nota: Caso a resposta seja “sim”, favor pular para o **item 7**, indicando “sim” na pergunta **7.1**.

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

Não Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Municípios de São Paulo e São Caetano do Sul/SP).

Não Sim. Quais os endereços do imóvel na vizinhança? **Rua Paulo Andrighetti nº 1.484 (Posto de Combustível)**

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Fontes Consultadas:

Órgão Ambiental Estadual – CETESB (Relatório de Áreas Contaminadas)

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1. Há indícios de que no **imóvel** existiu ou existe:

| Passado | Presente | Ocorrências no imóvel |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Outros. Descrever: |
| Fontes de Informação: Inspecção física realizada pelo Engenheiro Civil da FourWert. Observações e/ou justificativa: ---- | | |

3.2. No **entorno*** do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, etc.?

Não Sim

Caso afirmativo, indicar:

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

3.3. No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades potencialmente poluidoras como:

| Existe | Não existe | Informação não acessível | Atividade |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Indústrias. Quais? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Mineradora. Qual? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível. |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria. |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério. |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Outros. Descrever: |

Fontes de Informação:

Verificação visual “in loco” realizada pelo engenheiro da FourWert no entorno do imóvel avaliando.

Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?

Observações e/ou justificativa:

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o **imóvel** teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

| Passado | Presente | Uso do imóvel |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Indústrias. Quais? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____ |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Comércio. Que tipo: _____ |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Outros. Descrever: Área de apoio da empresa Dermiwil Indústria Plástica (área de manutenção e área de convivência e lazer dos funcionários) |
| Fontes de Informação: | | |
| Verificação visual "in loco" realizada pelo engenheiro da FourWert no imóvel. | | |
| Observações e/ou justificativa: | | |

4.2. Informar quais fontes de consulta foram utilizadas nos itens anteriores:

Verificação visual "in loco" realizada pelo engenheiro da FourWert no imóvel avaliando.

5 INFORMAÇÕES OU OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES:

6 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- 6.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- 6.2 O presente relatório aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 6.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

7. RESUMO:

7.1 Indícios de Contaminação no Imóvel:

Não Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

7.2 No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

Não Sim – Indique o local: **Rua Paulo Andrighetti nº 1.484 (Posto de Combustível)**

Não existe lista pública de áreas contaminadas.

7.3 No entorno foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

Não Sim – Indique o local

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: _____

Juan Esper Neto

Four Wert Consultoria Empresarial

Nome do Responsável pelo preenchimento

Nome da Empresa representada



19.778.925/0001-96

Assinatura do Responsável pelo preenchimento

CNPJ da empresa representada

ANEXO I



A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.

Dermiwil Industria Plastica Ltda**Relação de Máquinas**

| | | | | Valor de Mercado |
|--------------|-------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------|
| Tipo | Fabricante | Modelo | Ano de Fabricação | 29/09/2021 |
| Injetora | SANDRETTO | 790/220 | 1999 | 50.000,00 |
| Injetora | SANDRETTO | 790/220 | 1999 | 50.000,00 |
| Injetora | HIMACO | LHT - 2000-740 | 2014 | 130.000,00 |
| Injetora | HIMACO | RAPID 1600-740 LNH | 2005 | 50.000,00 |
| Injetora | HIMACO | RAPID 1600-740 LNH | 2005 | 50.000,00 |
| Injetora | HIMACO | RAPID 1600-740 LNH | 2005 | 50.000,00 |
| Injetora | HIMACO | ATIS - 1600-740 LHT | 2009 | 70.000,00 |
| Injetora | HIMACO | ATIS - 1600-740 LHT | 2009 | 70.000,00 |
| Injetora | HIMACO | ATIS - 1600-740 LHT | 2009 | 70.000,00 |
| Injetora | HIMACO | ATIS - 1600-740 LHT | 2014 | 100.000,00 |
| Injetora | HIMACO | ATIS - 1600-740 LHT | 2014 | 100.000,00 |
| Injetora | HIMACO | ATIS - 1600-740 LHT | 2009 | 70.000,00 |
| Injetora | HIMACO | LHN - 110-410 | 2014 | 80.000,00 |
| Injetora | HIMACO | LHN - 110-410 | 2014 | 80.000,00 |
| Injetora | MG | 80/150 | 1990 | 10.000,00 |
| Sopradora | BEKUM | BA/07 | 1993 | 25.000,00 |
| Sopradora | BEKUM | BA/07 | 1995 | 25.000,00 |
| Inj/Sop | ASB NISSEI | 50 MB | 2012 | 500.000,00 |
| Inj/Sop | ASB NISSEI | 50 MB | 2009 | 400.000,00 |
| | | | | |
| TOTAL | | | | 1.980.000,00 |