



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL INDUSTRIA DE MILHO SÃO JOÃO LTDA.

Sumário

1. Apresentação – premissas consideradas para a elaboração do Plano de recuperação judicial
2. A empresa - História
3. Razões da crise
4. Dimensionamentos do mercado e capacidade de geração de caixa
 - 4.1 O comportamento financeiro ao longo de 2024 - Análise do demonstrativo de resultados da empresa (D.R.E)
5. Meios para superação da crise
 - 5.1 Foco em Novos Produtos
 - 5.2 Mão de Obra
 - 5.3 Alienação de ativos
 - 5.4 Da Constituição e alienação de UPI
 - 5.4.1 UPI Itatiba
 - 5.5 Projeções para o Cumprimento do Plano
 - 5.6 Financiamentos
6. Premissas Básicas para todos os credores
 - 6.1 Contagem de Prazo para pagamento dos credores
 - 6.2 Meios de Pagamento
 - 6.3 Informações das contas bancárias
 - 6.4 Data de pagamentos
 - 6.5 Atualização monetária e juros
 - 6.6 Créditos contingentes
 - 6.7 Novação
 - 6.8 Publicidade de Protestos
7. Forma de Pagamentos dos Credores
 - 7.1 Classe I
 - 7.2 Classe III
 - 7.3 Credor Colaborador
 - 7.3.1 Credor Colaborador Fornecedor
 - 7.3.1.1 Premissas Mínimas
 - 7.3.1.2 Condição de Pagamento
 - 7.3.2 Credor Colaborador Contratante
 - 7.3.2.1 Condição de Pagamento
 - 7.4 Créditos Tributários
8. Cláusula Negocial para credores extraconcursais e não sujeitos
9. Da Viabilidade do Plano de Recuperação Judicial
10. Disposições Gerais
 - 10.1 Alteração do Plano de Recuperação Judicial
 - 10.2 Descumprimento do Plano e purgação da mora
 - 10.3 Das Ações próprias de cada credor
 - 10.3 Dos anexos
11. Conclusão



1. PREMISSAS CONSIDERADAS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Foram consideradas as seguintes premissas para a elaboração do presente Plano de recuperação judicial:

- (i) a relevância social da Recuperanda para a região onde está inserida, com geração de empregos diretos e empregos indiretos, em Itatiba/SP.
- (ii) a crise econômico-financeira por ela vivenciada, cujos efeitos foram agravados pela pandemia do novo coronavírus (Covid-19) sem que houvesse, contudo, uma redução significativa de postos de trabalho, recomendando sua preservação e soerguimento;
- (iii) que para superação das dificuldades, a Recuperanda protocolou, em 19/10/2023, seu pedido de recuperação judicial, nos termos da Lei nº. 11.101/2005, cujo processamento foi deferido em 25/10/2023, com decisão publicada em 30/10/2023;
- (iv) o comando do artigo 53 da Lei n.º 11.101/2005, que ordena que a Recuperanda tem o prazo de 60 dias corridos, a partir do deferimento do processamento, para submeter seu plano de recuperação judicial para análise, aperfeiçoamento e construção conjunta de uma solução com os seus credores, ultimada por meio de sua aprovação em Assembleia Geral de Credores designada para esse fim;
- (v) o cumprimento dos requisitos legais para sua apresentação, com a discriminação, de forma pormenorizada, dos meios de recuperação a serem empregados, da demonstração de sua viabilidade econômica e apresentação tanto do laudo econômico-financeiro, como o de avaliação dos bens e ativos das devedoras, subscrito por profissional legalmente habilitado;

2. A EMPRESA – INDUSTRIA DE MILHO SÃO JOÃO LTDA.

A Recuperanda deu início às suas operações em 1938 sob o nome de Fecularia Itatiba. Em 1963, sua denominação social foi modificada para INDÚSTRIA DE MILHO SÃO JOÃO LTDA., uma designação que mantém até os dias atuais. Operando como uma sociedade empresarial de responsabilidade limitada, conforme estabelecido em seu Contrato Social, a empresa tem como principal atividade a produção de amido de milho e produtos relacionados, juntamente com o comércio varejista e atacadista de itens alimentícios.



Graças à sua abordagem pioneira e compromisso dedicado, a empresa Recuperanda consolidou sua posição, expandindo a gama de produtos e serviços oferecidos, resultando no aumento significativo de seu faturamento. Desde então, a atuação empresarial da empresa tem consistentemente alcançado uma notável projeção, sendo distinguida pelos mais de 200 clientes ativos devido à alta qualidade dos produtos e serviços fornecidos.

A empresa Recuperanda possui uma significativa participação no mercado de farinha e fubá de milho no Brasil, alcançada por meio da comercialização de seus produtos. A empresa opera com cerca de 15 (quinze) funcionários diretos, desempenhando suas atividades na sede localizada em Itatiba/SP.

Durante todo o período de sua existência, a empresa Recuperanda manteve um compromisso constante com a excelência em seus produtos e serviços, destacando-se não apenas pela qualidade, mas também pelo investimento no desenvolvimento intelectual e profissional de seus colaboradores. Ao desempenhar essa função, a empresa desfruta de uma posição social e econômica de grande importância para a sociedade, especialmente para a cidade de Itatiba.

Com base nesse breve panorama, é incontestável a significativa importância social e econômica da Recuperanda, que está presente no setor alimentício em todo o território nacional há 85 (oitenta e cinco) anos.

Desde o início de suas operações empresariais, a Recuperanda tem mantido um compromisso constante em maximizar sua função social, oferecendo produtos de alta qualidade para atender eficazmente às necessidades de clientes de diversos tamanhos. Além disso, a empresa contribui para a criação de empregos, geração de riqueza e pagamento de impostos, razão pela qual a manutenção de suas atividades é o resultado esperado.

3. DAS RAZÕES DA CRISE VIVENCIADA PELA RECUPERANDA

Conforme mencionado, a Requerente destaca-se no cenário do mercado de farinha e fubá de milho, sendo reconhecida como uma referência de sucesso e qualidade no setor.

A empresa goza de uma excelente reputação, mantendo um elevado conceito devido à sua dedicação, rigor e honestidade no cumprimento de compromissos, mesmo enfrentando os desafios comuns à atividade empresarial no Brasil.



A Requerente operava em três turnos, realizando atividades ininterruptas durante 24 horas por dia. No entanto, por volta do ano de 2009, a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB) impôs a proibição do terceiro turno e, com a redução desse turno a Requerente suportou uma perda de mais de 50% (cinquenta por cento) de seu faturamento.

Considerando o cenário de crescimento contínuo da Requerente, um substancial investimento foi realizado para adquirir toda a matéria-prima (milho) necessária para atender aos clientes nos meses seguintes. No entanto, a súbita perda de faturamento gerou uma considerável dificuldade financeira para honrar os compromissos com fornecedores, comprometendo as vendas projetadas pela empresa.

Paralelamente a esse desafio, a Requerente enfrentou a perda de clientes significativos, como Hikari e Kodilar, representando mais de 25% do faturamento total, equivalente a mais de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais). Essas perdas impactaram significativamente o fluxo de caixa da empresa.

Diante desse contexto, a Requerente buscou recursos financeiros para o capital de giro por meio de contratos de empréstimos com instituições financeiras e pessoas físicas, a fim de manter suas operações.

Nos últimos 10 anos, a empresa celebrou mais de 20 contratos de empréstimo, conforme detalhado na relação de credores anexa ao presente documento. Esses empréstimos totalizaram um desembolso de R\$ 4.600.000,00 (quatro milhões e seiscentos mil reais) do caixa da empresa, visando honrar pagamentos a fornecedores e assegurar a continuidade das atividades.

Apesar dos esforços em pagar aproximadamente R\$ 4.600.000,00, a Requerente ainda enfrenta um saldo devedor remanescente decorrente desses empréstimos.

Adicionalmente, a empresa ficou inadimplente perante a Fazenda Pública, resultando na inclusão de seus débitos na Dívida Ativa, acarretando encargos legais significativos sobre os valores devidos.

Diante das adversidades enfrentadas pela Requerente, a empresa viu-se confrontada com clientes postergando pagamentos e reduzindo pedidos, ao mesmo tempo em que fornecedores passaram a exigir pagamento à vista ou reduziram os prazos de vencimento. Essas condições criaram uma instabilidade econômica, afetando a geração de caixa, capacidade de pagamento e a força das atividades da empresa.



A situação agravou-se com a chegada da pandemia de coronavírus no Brasil e as medidas emergenciais adotadas pelos governos estaduais, como a imposição de quarentenas e a paralisação quase completa de diversas atividades empresariais. A Requerente recebeu pedidos de clientes para suspender os pagamentos até a normalização da situação. O descompasso no fluxo de caixa levou a empresa a recorrer a recursos de *factoring*, mediante o desconto de duplicatas, resultando em uma significativa perda financeira com o pagamento de juros elevados, totalizando R\$ 537.000,00 no período de 2020 a 2023.

A Requerente adotou diversas medidas para enfrentar a crise, incluindo a paralisação de novos investimentos, a redução de custos e despesas fixas, além de solicitar prorrogações nos pagamentos de empréstimos bancários. No entanto, essas ações não foram suficientes para gerar o caixa necessário e enfrentar o endividamento que pressionava o fluxo de pagamentos, comprometendo a liquidez da empresa.

A combinação de fatores, como alto endividamento financeiro, ausência de capital próprio, retração do mercado econômico, diminuição nas vendas, aumento do custo de importação e produção, tornou inviável a continuidade das atividades sem uma reestruturação das dívidas. Diante da escassez de recursos para lidar com os elevados juros e garantir a compra de matéria-prima, tornou-se inevitável o pedido de Recuperação Judicial. Este processo busca não apenas a reorganização financeira, mas também a criação de um ambiente propício para a Requerente receber novos investimentos e preservar os benefícios socioeconômicos que oferece.

Diante da falta de recursos para enfrentar os elevados encargos financeiros cobrados pelas instituições, bem como para adquirir matéria-prima e manter as operações, tornou-se inevitável ingressar com o atual pedido de Recuperação Judicial. Este processo não apenas busca proporcionar à Requerente um alívio financeiro e a reestruturação necessária para honrar seus compromissos, mas também visa criar um ambiente favorável para a captação de novos investimentos. Dessa forma, a Recuperação Judicial representa uma ferramenta estratégica para preservar as atividades da empresa e os benefícios socioeconômicos que ela proporciona, ao mesmo tempo em que promove a sustentabilidade de longo prazo.

A atual crise, agravada pelos elevados custos financeiros impostos pelos bancos, resultou em uma condição de caixa extremamente debilitada para a empresa. Diante desse cenário desafiador de crise econômico-financeira, a reestruturação das dívidas tornou-se a única alternativa para superar a situação.

4. DIMENSIONAMENTO DO MERCADO E CAPACIDADE DE GERAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Até 2022 a empresa trabalhava de forma passiva na área de vendas, ficando à mercê do mercado a entrada de novos clientes e correspondentes pedidos. Esse comportamento foi alterado ao longo de 2023 e seus reflexos já foram sentidos tanto no resultado da empresa como no aumento em suas vendas que foi superior à 21% em relação ao ano anterior, o que demonstra a capacidade de geração de caixa pela Recuperanda.

Em adição, destaca-se que o IBGE aponta um crescimento de 2,8% na produção de milho do ano de 2023 para 2024, o que evidencia a capacidade de crescimento do mercado de derivados do milho, impactando diretamente no crescimento da atividade da Indústria de Milho São João.

**Tabela 4 - Produção de cereais, leguminosas e oleaginosas
Comparativo entre a safra 2023 e as estimativas para 2024
Brasil**

Produtos Agrícolas	Mês: Novembro 2023		
	2023	2024	Var %
ALGODÃO HERBÁCEO	4 703 714	4 495 281	-4.4
AMENDOIM 1ª SAFRA	799 711	815 861	2.0
ARROZ	10 239 181	10 478 821	2.3
FEIJÃO 1ª SAFRA	973 633	1 034 982	6.3
MAMONA	33 531	33 174	-1.1
MILHO 1ª SAFRA	27 756 888	28 540 295	2.8

A Indústria de Milho São João prevê o lançamento de 4 novos produtos, sendo eles a Farinha de Mandioca grossa e fina; Farofa de Mandioca; Flocão e Milho de pipoca que estão sendo solicitados pelo próprio mercado, e que já foram desenvolvidos pela Recuperanda cabendo agora somente a adequação de sua produção.

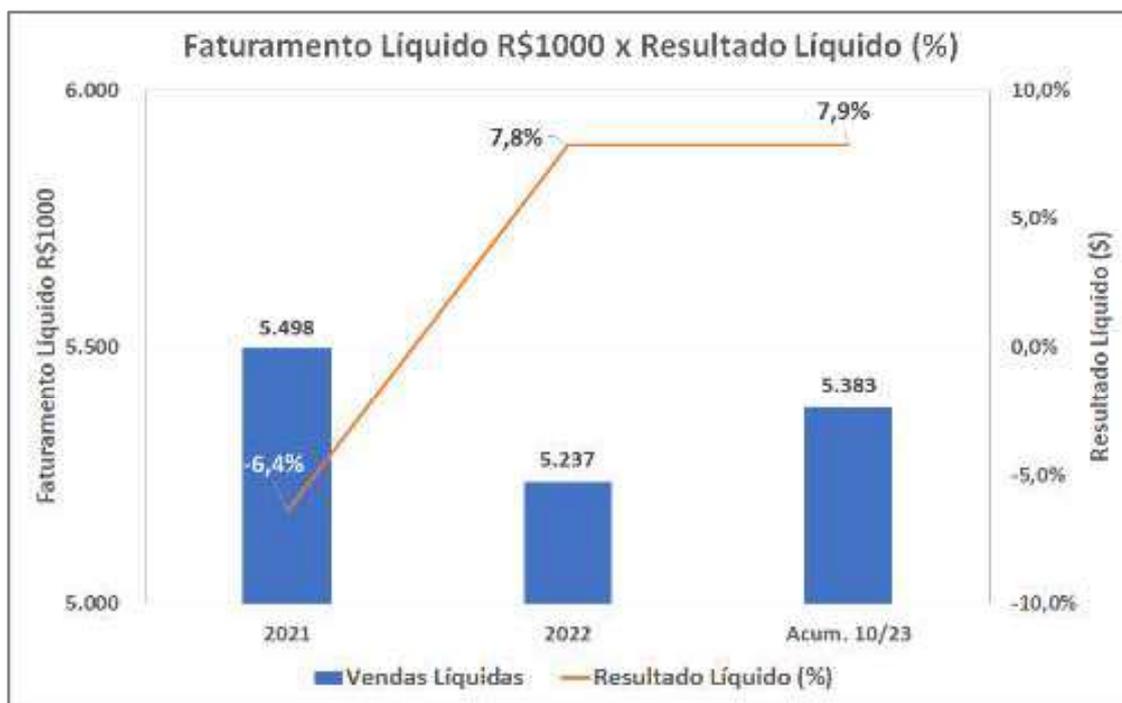
Ainda, há a previsão de introdução de 4 novos clientes, não identificados em razão do sigilo negocial, além do aumento de vendas com um cliente estratégico que iniciou suas compras com a Corradini em Outubro de 2023. Todos estes clientes necessitam de um produto mais competitivo em suas gondolas, razão pela qual a Recuperanda adotará como estratégia comercial o ingresso neste mercado com marca própria.

Neste cenário, importante trazer alguns apontamentos importantes sobre o desenvolvimento da empresa ao longo dos últimos anos, a despeito da crise enfrentada, a fim de demonstrar sua capacidade de crescimento e geração de fluxo de caixa apto ao seu soerguimento:



- A empresa conseguiu reverter o resultado negativo de 2021, consolidando suas condições para um resultado líquido após o Imposto de Renda superior a 7,8%;
- O ano de 2023 apresenta um crescimento de vendas em relação à 2022, podendo superar o ano de 2021, visto que o valor apresentado na tabela abaixo refere-se às vendas acumuladas até Outubro/2023;

Valores em R\$1.000



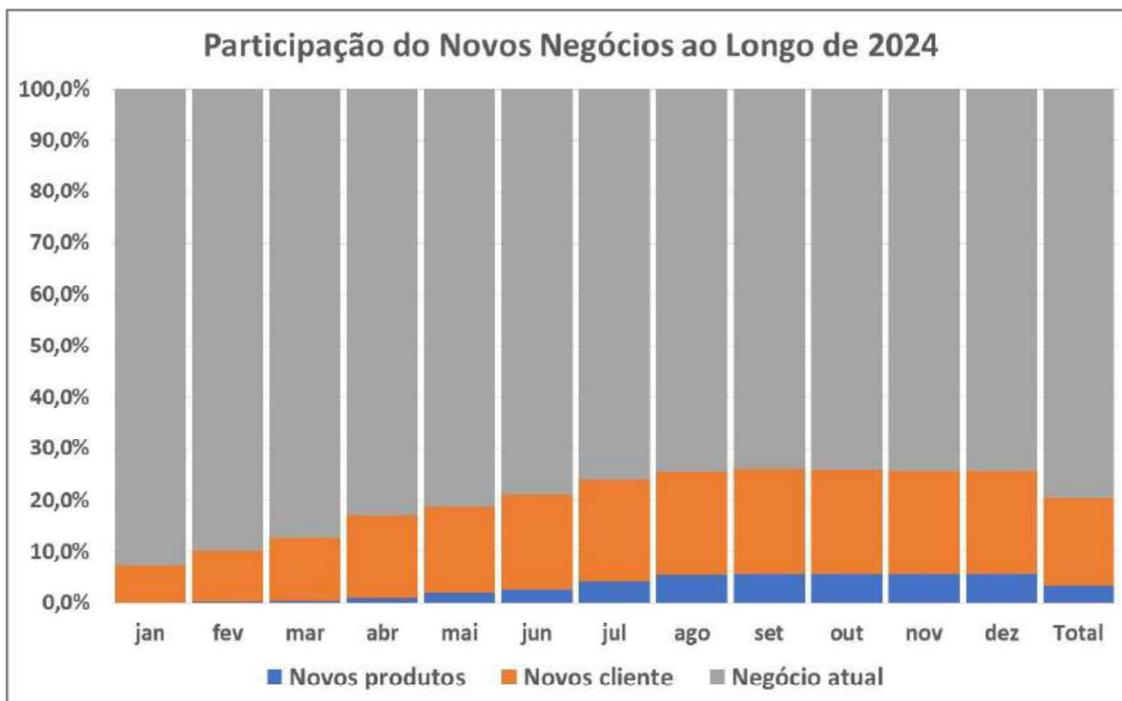


Valores em R\$1.000



Conforme apurado pelo cálculo de projeção de vendas para 2024 e indicado na planilha acima, as projeções preveem um aumento de vendas de acordo com os números abaixo descritos:

Novos Produtos	R\$ 307.000,00 (trezentos e sete mil reais) (margem bruta média de 40,5%);
Novos Cliente	R\$ 1.549.000,00 (um milhão, quinhentos e quarenta e nove mil reais) (margem bruta média de 42,0%);
Total	R\$1.856.000,00 (um milhão, oitocentos e cinquenta e seis mil reais)



A participação do novos produtos e clientes no negócio atual da Corradini

Para atingir os resultados citados acima o plano prevê um aumento nos gastos com vendas proporcional a 1,5% (um e meio por cento) sobre o faturamento líquido da empresa, que resulta em um valor bastante competitivo para a contratação de representantes de vendas, inclusive aumentando a área de atuação da Corradini, estratégias que culminarão na capacidade financeira da empresa para o seu soerguimento.

4.1 O comportamento financeiro ao longo de 2024 - Análise do demonstrativo de resultados da empresa (D.R.E)

Da análise do cálculo de projeção de vendas elaborado com base nas estratégias comerciais adotadas pela empresa para viabilizar o seu plano de recuperação judicial, extrai-se que o plano de vendas e de adequação da mão de obra fábrica são realistas e factíveis e seus pontos de destaque são os seguintes:

- **Aumento de vendas em 2024 de 30,7% em relação ao ano anterior;**
- **A margem de custos dos produtos melhora, caindo dos atuais 51,2% para 48,4% pelo resultado alcançado na venda direta para os novos clientes comercializado com marca própria;**



- **O custo relativo de gastos com pessoal reduz dos atuais 14,0% para 13,0%, que justifica as novas contratações;**

Finalmente, mesmo com a adoção de todas as estratégias comerciais aqui listadas, o que certamente impactará positivamente na capacidade financeira da empresa para quitação das suas dívidas, a sua geração de caixa é, praticamente, o resultado somente do Lucro Líquido da empresa uma vez que a depreciação é muito baixa, e resultará em 2024 em R\$ 812.000,00 (oitocentos e doze mil reais).

5. MEIOS PARA SUPERAÇÃO DA CRISE

A efetiva recuperação judicial da Industria de Milho São João passa pela combinação do adequado reequilíbrio financeiro com a maximização de sua performance operacional, o que equivale a dizer que a empresa terá garantida a sua recuperação e subsequente crescimento ao vencer dois principais desafios: (I) Aprovar um adequado plano de pagamento aos credores, entendido como aquele que possa ser cumprido sem comprometer seu desempenho operacional; (II) Conseguir performance comercial e geração de caixa em suas atividades correntes, de modo a manter a sua viabilidade operacional.

O Plano de pagamento a credores proposta pela Industria de Milho São João, objeto deste PRJ, tem como premissa não pressionar o caixa da empresa nos primeiros anos. Trata-se de um plano que procura equilibrar o pagamento a credores com continuidade operacional da Recuperanda.

A partir do pedido de recuperação judicial, a Recuperanda obteve a oportunidade de redefinir pontos estratégicos na operação e, através dos administradores, colaboradores e da consultoria especializada em reestruturação contratada, definiu e colocou em prática as metas e objetivos do plano de reestruturação com ações para as áreas administrativa, comercial e operacional, tendo a empresa impulsionado sua participação no mercado e tomado diversas medidas para redução de seu passivo, organizando-se de modo a cumprir com as disposições de pagamento aqui previstas.

5.1 Foco em Novos Produtos

A perspectiva para o aumento de produção da empresa com os novos produtos (farinha de mandioca fina e grossa, farofa de mandioca, flocão de mandioca e milho de pipoca), além da introdução de novos clientes comercializados com marca própria justifica o aumento do número de funcionários indicado no plano para que, ao longo dos primeiros anos, o alcance da empresa seja maior, aumentando consequentemente seu faturamento e, por consequência, reduzindo seu custo.



O valor de faturamento líquido previsto para 2023 é de 6,4 milhões de reais, 21% acima do valor obtido em 2022.

5.2 Mão de Obra

Paralelamente a esse aumento de vendas expressivo e empresa fez diversos cortes de funcionários que, na época, resultou em uma falta de controle de suas operações. Para viabilizar o plano proposto, especialmente visando o aumento futuro de produção, a Recuperanda buscará realizar as seguintes contratações de pessoal:

- 1 Vaga administrativa;
- 1 Vaga para controle de produção (Programação da fábrica);
- 4 Vagas de Mão de Obra Direta de produção no primeiro ano; e
- 2 vagas de Mão de Obra Direta de produção no segundo ano.

Como poderá ser observado no Demonstrativo de Resultados da Empresa, todos estes custos adicionais resultarão em uma redução percentual proporcional às vendas obtidas e em um maior resultado financeiro para a empresa.

Sendo assim, a capacidade de geração de caixa proveniente de suas atividades operacionais correntes tendo como base e avaliação das perspectivas atuais e futuras de mercado somadas ao plano de reestruturação da operação interna é o que ditará suas possibilidades de pagamento aos credores.

O Plano de Recuperação prevê como meios de recuperação, de forma pormenorizada: (I) a reestruturação do passivo da Recuperanda; (II) a reestruturação administrativa, comercial e operacional e (III) a possibilidade da organização e constituição de UPI's, bem como sua alienação, nos termos dos artigos 60 e 142 da Lei n.º 11.101/2005;

Não obstante as medidas aqui declaradas, para atingir o objetivo da recuperação, a Recuperanda poderá adotar quaisquer dos meios expressamente previstos no artigo 50 da Lei 11.101/05.

5.3 Da Alienação de Ativos

A Recuperanda poderá, a partir da homologação judicial do Plano, gravar, substituir ou alienar os bens do seu ativo permanente ou não circulante, sem a necessidade de prévia autorização judicial ou de



Assembleia Geral de Credores, sem prejuízo das demais alienações de bens ou outras transações previstas pelo Plano, respeitando-se os direitos contratuais, gravames e restrições aplicáveis a tais ativos:

- a) Bens gravados com garantia real ou com garantia fiduciária, desde que haja a autorização do respectivo credor detentor, conforme o caso;
- b) Bens a serem oferecidos em garantia para captação de novos recursos;
- c) Máquinas e equipamentos que tenham se tornado desnecessários à operação ou que, pelo desgaste natural, tenham se tornado inúteis à atividade que se destinam;
- d) Bens que tenham se tornado obsoletos ou desnecessários.

5.4 Da Constituição de UPI

A Recuperanda poderá constituir unidades produtivas isoladas (UPI's), que serão alienadas, observando ambiente de venda competitivos, sem prejuízo da possibilidade de tais alienações serem efetuadas por outras modalidades, como a venda direta, nos ditames do artigo 142 e seguintes da Lei 11.101/05, preservando a finalidade de otimizar o plano de recuperação da empresa sendo assegurado ao adquirente a transmissão da UPI livre de qualquer ônus e a não sucessão nas obrigações da Recuperanda em dívidas de qualquer natureza, conforme dispõe o artigo 60 da Lei 11.101/05.

Nesse sentido, para fins de registro no cartório de imóveis fica dispensada a apresentação de Certidão Negativa de Débitos da Recuperanda.

5.4.1 UPI ITATIBA

A Recuperanda delimita, desde já, a UPI denominada "ITATIBA", composta pelo imóvel que constitui a sede da Recuperanda, a seguir descrito, cuja matrícula encontra-se anexa a este plano:

Uma área de terras designada "A", na Avenida Senador Lacerda Franco, destacada de maior área, situada no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba, com um conjunto de construções, sob os nºs 496 e 500, constituindo um prédio assobradado, sendo a casa 496 assobradada e a de nº 500 térrea, nºs 502 e 506, sendo aquela assobradada e esta térrea nº 510, constituindo um conjunto de barracões em número de três e um escritório; nºs 530 e 532, sendo que o nº 532 possui também o nº 540, duas casas geminadas, e o respectivo terreno em que se acham essas construções, possui as seguintes medidas e confrontações: tem início no ponto localizado na lateral da Avenida Senador Lacerda Franco, na confrontação com a propriedade de Nair Baptistella Bocaletto, Fábio Baptistella, Alice Baptistella Rampasso, Eliza



Baptistella Rella, Maria Aparecida Baptistella Ventura e Elza Aparecida Baptistella Zorzi; daí segue com azimute de 352º54'20'' e distância de 47,93m até atingir a lateral da Rua Angelo Carraro, confrontando até este ponto com a Avenida Senador Lacerda Franco; deflete à direita e segue por um muro com azimute de 83º16'05'' e distância de 7,46m, deflete à direita e segue com azimute de 95º32'46'' e distância de 63,03m, deflete à direita e segue com azimute de 96º19'47'' e distância de 35,20m, deflete à esquerda e segue com azimute de 95º20'41'' e distância de 26,16m, confrontando até este ponto com a Rua Angelo Carraro; deflete à direita e segue por um muro com azimute de 185º00'40'' e distância de 20,84m, deflete à direita e segue com azimute de 202º39'45''' e distância de 20,35m, confrontando até este ponto com a Area "B" de propriedade da Indústria de Milho São João Ltda.; deflete à direita e segue com azimute de 310º57'50''' e distância de 1,61m, deflete à esquerda e segue com azimute de 272º13'15''' e distância de 56,05m, deflete à esquerda e segue com azimute de 270º16'22''' e distância de 58,37m até atingir o ponto onde teve início esta descrição perimétrica, confrontando até este ponto com a propriedade de Nair Baptistella Bocaletto, Fábio Baptistella, Alice Baptistella Rampasso, Eliza Baptistella Rella, Maria Aparecida Baptistella Ventura e Elza Aparecida Baptistella Zorzi, encerrando a área de 5.441,46m².

Essencialidade do Bem: Fica reconhecido que o bem imóvel acima transcrito, objeto da UPI ITATIBA, possui caráter essencial às atividades da Recuperanda e ao seu soerguimento, uma vez que constitui sua sede e seu parque fabril, além de constituir o único bem imóvel da Recuperanda.

Procedimento de Venda: Caso haja a necessidade da venda da UPI, o processo para alienação se dará conforme previsão legal contida no artigo 142 e seguintes da Lei 11.101/05, cujos termos e condições constarão no edital, e serão discriminadas em futuro aditivo.

Condições para venda: O imóvel deverá ser alienado ao menos pelo valor mínimo de 90% (noventa por cento) ao de sua avaliação atualizada, ressalvada, contudo, a possibilidade de nova avaliação a ser realizada em até 30 (trinta) dias corridos após comunicada nos autos da recuperação judicial a(s) proposta(s) recebidas de interessados para aquisição do ativo.

Prazo para venda da UPI: Caso a Recuperanda opte pela venda da UPI, o prazo para adoção dos procedimentos necessários para a venda da UPI será de 6 (seis) meses, podendo ser prorrogado por mais 6 (seis) meses, contados a partir da homologação do aditivo a ser apresentado com as diretrizes para a venda do imóvel, se a impossibilidade de concretização da modalidade de venda decorrer de fatores externos e não da desídia da Recuperanda.



Caso não sejam apresentadas propostas ou não haja proposta vencedora, a recuperanda poderá realizar novo procedimento por venda direta ou mediante as demais formas de alienação previstas na lei 11.101/05, observando o mesmo preço e condições, desde que não ultrapasse os 12 meses.

Os recursos obtidos com eventual alienação de UPI(s) serão utilizados com base nas seguintes premissas:

- (a)** Fomento das atividades produtivas, conforme ordem de alocação abaixo indicada;
- (b)** Locação de nova sede;
- (b.1)** Adaptação da nova sede, com obtenção de alvarás, reformas e transferência da produção, além de outras despesas necessárias para tanto;
- (b.2)** Investimento em matéria prima para fomento das atividades;
- (b.3)** Contratação de mão de obra para a operação.

A venda da unidade produtiva isolada supramencionada ocorrerá nos moldes dos Arts. 60, 141 e 142 da Lei 11.101/2005, ou seja, sem sucessão por parte do arrematante das obrigações da Recuperanda mediante venda direta ou por alguma das formas previstas na Lei 11.101/05, a ser decidida pela Recuperanda.

5.5 Projeções para o Cumprimento do Plano

Esclarece-se que o cumprimento do presente Plano está lastreado em projeções de crescimento da Recuperanda baseadas em sua perspectiva de aumento de produção, aumento de número de vendas e aumento de clientes, fundados nas estratégias comerciais detalhadas no item 4, especialmente, os novos produtos a serem incluídos pela Recuperanda e os novos clientes cujos contratos já se iniciaram.

Conforme demonstrado, a quitação dos credores é viável pelo aumento de faturamento da empresa, o que será prezado pela Recuperanda nesta nova estratégia comercial.

A venda da UPI ITATIBA, acima indicada, se dará apenas e tão somente na hipótese de extrema necessidade, sendo mais uma opção da empresa para o seu soerguimento, e não a única.

Mais uma vez destaca-se que o imóvel objeto da UPI ITATIBA constitui o parque fabril da Recuperanda, bem essencial ao desenvolvimento da sua atividade, de modo que a sua alienação encontrará naturalmente obstáculos a serem ultrapassados, tais como a paralisação temporária das atividades, a transferência de todo o seu maquinário para outro local, além de obtenção de novos alvarás para funcionamento.



Por estas razões, a venda do bem, apesar de prevista, apenas será adotada em caso de extrema necessidade para quitação dos credores submetidos a este Plano, o qual se cumprirá pelas projeções demonstradas no Laudo Econômico-Financeiro que acompanha o presente.

5.6. Financiamentos

Para viabilizar a consecução de suas atividades empresariais, após a homologação do Plano de Recuperação, a Recuperanda poderá celebrar novos contratos de financiamento, sendo permitida a outorga de garantia de qualquer natureza, ao financiador, para manutenção de suas operações, desde aludida outorga não incida em redução do fluxo de pagamentos previsto do laudo econômico-financeiro.

6 PREMISSAS BÁSICAS PARA TODOS OS CREDITORES

6.1 Contagem de prazo para todos os credores

O início da contagem do prazo para pagamentos aos credores será a partir do trânsito em julgado da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial, respeitado o período de carência para cada classe, conforme exposto na respectiva proposta de pagamento.

6.2 Meio de pagamento

Os valores devidos aos credores nos termos deste Plano serão pagos diretamente nas contas bancárias dos credores por meio da transferência direta de recursos à conta bancária, por meio de Documento de Ordem de Crédito (DOC), de Transferência Eletrônica Disponível (TED), Pagamento Instantâneo (PIX) ou Depósito Bancário. O comprovante de depósito do valor creditado a cada credor servirá de prova de quitação do respectivo pagamento.

6.3 Informação das contas bancárias

Para a realização dos pagamentos, os credores devem informar a Recuperanda suas respectivas contas bancárias para esse fim, mediante comunicação por escrito por e-mail a ser enviado no endereço eletrônico: mariana@corradinalimentos.com.br, com os dados completos para pagamento: (i) nome e número do banco; (ii) número da agência e conta corrente; (iii) nome completo ou nome empresarial; (iv) C.P.F. ou C.N.P.J., e, se o caso, (v) chave PIX, a partir da Data de Homologação deste Plano e até o mínimo de trinta dias de antecedência da data de cada pagamento previsto.



A conta bancária para pagamento deverá obrigatoriamente ser de titularidade do Credor, caso contrário, deverá obter autorização judicial para pagamento em conta de terceiros. Da mesma forma, caso o Credor altere sua conta durante o prazo de cumprimento do Plano, deverá enviar nova carta com aviso de recebimento (AR) a sede da Recuperanda, indicando os novos dados e respeitando o prazo mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência da data de cada pagamento.

Caso o credor não envie a carta com os dados para a transferência, os valores devidos a este determinado credor permanecerão no caixa da Recuperanda, até que este cumpra com tal procedimento, sendo que o pagamento ocorrerá sempre trinta dias após o recebimento desta, sem ônus adicionais, em razão de os credores não terem informado tempestivamente suas contas bancárias.

Neste caso, a critério da Recuperanda, os pagamentos devidos aos credores que não informarem suas contas bancárias poderão ser realizados através de depósito judicial.

Os pagamentos não realizados em razão de os credores não terem informado suas contas bancárias, não serão considerados como um evento de descumprimento do Plano.

6.4 Data de pagamento

Os pagamentos deverão ser realizados nas datas dos respectivos vencimentos, tendo como base a data do trânsito em julgado da homologação deste Plano. Na hipótese de qualquer pagamento deste Plano estar previsto para ser realizado em um dia que não seja considerado dia útil, o referido pagamento deverá ser realizado imediatamente no primeiro dia útil seguinte.

6.5 Atualização monetária e juros

Os créditos sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, inclusive os trabalhistas, serão atualizados e remunerados pela TR - Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 0,5% (meio por cento) ao ano e, que começarão a incidir a partir do trânsito em julgado da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial. Os pagamentos de juros e atualização monetária ocorrerão juntamente com os pagamentos do principal e serão calculados aplicando os índices propostos sobre o valor de cada parcela.

Os juros serão calculados mensalmente, pelo sistema de juros compostos e incidirão sobre a parcela corrigida. Caso os índices propostos venham a ser extintos, passarão a valer os novos índices que vierem a substituí-los.

6.6 Créditos Contingentes



Os pedidos de habilitações e divergências (valores e classes de credores) poderão vir a majorar o passivo inscrito na recuperação judicial, na lista de credores a ser apresentada pelo Administrador Judicial. Se novos créditos forem incluídos no quadro geral de credores, conforme previsto acima, estes credores receberão seus pagamentos nas mesmas condições e formas estabelecidas neste Plano, de acordo com a classificação que lhes foi atribuída, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados. Sendo certo que, as regras, prazos e condições de pagamento de tais créditos, inclusive quanto a incidência de juros e correção, passarão a contar e serem aplicados apenas a partir da data de inclusão do novo crédito, sendo esta a data do trânsito em julgado da decisão que habilitou o crédito.

Qualquer alteração da lista de credores que deu base a esta proposta de pagamentos, acarretará somente na alteração do prazo de pagamento previsto, visto que, em nenhuma hipótese haverá alterações nos valores das parcelas propostas.

6.7 Novação

As disposições do Plano vinculam a Recuperanda e os credores, e os respectivoscessionários e sucessores, a partir do trânsito em julgado da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial.

Os créditos serão novados na forma do art. 59, da LRF, constituindo a Dívida Reestruturada. A homologação judicial do PRJ acarretará com a aprovação dentro do quórum legal a liberação de todas as garantias reais (bens móveis, imóveis e anticrese) e fidejussórias dos credores que votaram por sua aprovação sem ressalvas, respeitando as regras do artigo 50, da Lei nº 11.101 de 2005, e os paradigmas do STJ, EDcl-REsp 1.532.943/MT; e Súmula 61/TJSP.

Dessa forma, a aprovação do presente plano acarretará na concordância expressa dos credores na suspensão das ações judiciais contra a Recuperanda, avais, fiadores e coobrigados, dos créditos sujeitos ao presente PRJ, ficando convencionado que, com o cumprimento integral do PRJ, se operará a quitação integral do débitos, não tendo nada mais a ser reclamado pelos credores com relação a Recuperanda e eventuais avais, fiadores e coobrigados e, quando finalizando o cumprimento do PRJ, deverão ser extintas as eventuais ações de execuções.

Somente no caso de descumprimento do presente PRJ é que se poderá ser intentado ou prosseguida eventual demanda contra a Recuperanda, os avais, fiadores e coobrigados, no valor original da dívida, nos termos do art. 61, § 2º, da Lei 11.101/05 a partir da data do trânsito em julgado da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial.

6.8. Publicidade dos protestos



Uma vez aprovado o presente Plano de Recuperação Judicial, com a novação de todos os créditos a ele sujeitos, pela decisão que conceder a recuperação judicial, todos os credores concordarão com a suspensão da publicidade dos protestos efetuados, e baixa na inscrição de Recuperanda em todos os órgãos de proteção ao crédito (SERASA, SPC e afins) enquanto o Plano estiver sendo cumprido, nos termos aprovados, ordem essa que poderá ser proferida pelo Juízo da Recuperação Judicial a pedido da Recuperanda a partir da Data de Homologação.

Após o pagamento integral dos créditos nos termos e formas estabelecidas neste Plano, os respectivos valores serão considerados integralmente quitados e o respectivo credor dará a mais ampla, geral, irrevogável e irreatável quitação, para nada mais reclamar a qualquer título, contra quem quer que seja, sendo inclusive obrigado a fornecer, se o caso, carta de anuência /instrumento de protesto para fins de baixa definitiva dos protestos.

Sendo assim, serão civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem, por culpa ou dolo, os credores (as empresas e seus dirigentes) que mantiverem os protestos vigentes enquanto o Plano estiver sendo cumprido nos termos aprovados ou após a quitação dos débitos.

7 FORMA DE PAGAMENTOS DOS CREDORES

O fluxo de pagamento dos credores seguirá as seguintes diretrizes:

7.1. Créditos Trabalhistas – Classe I

Para efeito deste plano, são considerados créditos trabalhistas incontroversos aqueles que tenham sido reconhecidos na relação de credores do artigo 7º, §2º da Lei 11.101/2005 ou que tenham a habilitação ou impugnação de crédito julgada procedente, ensejando sua retificação.

Os créditos previstos nesta classe serão pagos com deságio de 50% (cinquenta por cento) em 12 (doze) meses consecutivos, reajustados pela TR (Taxa Referencial de Juros) + 0,5% ao ano, nos ditames da cláusula 6.5, até o limite de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos, com supedâneo no art. 83, I, da Lei 11.101/2005. O excesso decotado será convertido em crédito quirografário (Classe III) e, assim, aguardará o seu momento apropriado de pagamento.

A primeira parcela deverá ser paga 30 dias após o trânsito em julgado homologação do Plano de Recuperação Judicial.



O reajuste será calculado tomando-se como referência a data do trânsito em julgado da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial até a data efetiva de pagamento de cada parcela.

Em havendo a inclusão de algum credor trabalhista durante o curso do processo e em sendo este sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial, o pagamento do valor habilitado após a devida liquidação será realizado contando-se o prazo para pagamento do trânsito em julgado da sentença que deferir a habilitação do crédito na Recuperação Judicial.

7.2. Classe III – Credores Quirografários

Os créditos já existentes ou que venham a integrar a classe de credores quirografários serão adimplidos com deságio de 70% (setenta por cento) de seus valores originais, em um prazo de 12 (doze) semestres consecutivos, reajustados pela TR (Taxa Referencial de Juros) + 0,5% ao ano, conforme dispõe a cláusula 6.5, e a primeira parcela deverá ser paga 24 (vinte e quatro) meses após o trânsito em julgado da data de homologação do Plano de Recuperação Judicial.

Em havendo a inclusão de algum credor quirografário durante o curso do processo e em sendo este sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial, o pagamento do valor habilitado após a devida liquidação será realizado contando-se o prazo para pagamento do trânsito em julgado da sentença que deferir a habilitação do crédito na Recuperação Judicial.

7.3. Credor Colaborador

7.3.1 Credor Colaborador Fornecedor

Os credores quirografários que fornecem e continuarem fornecendo os insumos ou serviços essenciais à operação da Recuperanda de acordo com a sua necessidade, ou seja, observados os seus pedidos de compra, terão os saldos de seus créditos concursais, independente da opção de pagamento escolhida, acelerados da seguinte forma:

7.3.1.1 Premissas Mínimas:

a) São considerados insumos ou serviços essenciais à operação da Recuperanda aqueles que possuem relevância para a continuidade das suas atividades e cuja interrupção ou necessidade de substituição implicará em prejuízos às atividades da Recuperanda;



b) O credor colaborador fornecedor deverá garantir por meio de declaração por escrito direcionada à Recuperanda que as condições de comercialização, incluindo, mas não se limitando ao preço de venda, custo de frete, quando incluso no preço de venda, e outras, são as melhores condições aplicadas por ele no mercado para prazos de pagamento semelhante.

7.3.1.2 Condição de Pagamento:

a) A cada fornecimento a partir da data do trânsito em julgado da homologação deste Plano, o credor colaborador fornecedor receberá, a título de adiantamento, o correspondente a 5% (cinco por cento) do valor fornecido, limitado a R\$20.000,00 (vinte mil reais), dentro do prazo de 60 (sessenta) dias corridos a contar da entrega da mercadoria;

b) O saldo remanescente detido por cada um dos credores colaboradores fornecedores será pago em parcelas mensais, com vencimento todo primeiro dia útil subsequente ao mês de vencimento, com início após a carência de 12 (doze) meses a contar da data do trânsito em julgado da homologação deste Plano, com atualização monetária prevista no item 6.5;

7.3.2 Credor Colaborador Contratante

Os credores quirografários que possuem contrato vigente ou que celebrarem um novo contrato de aquisição de produtos ou de contratação de serviços da Recuperanda terão os saldos de seus créditos concursais pagos da seguinte forma:

7.3.2.1 Condição de Pagamento

O credor colaborador contratante deixará de ter seus créditos concursais pagos na forma da cláusula 7.2 e passará a ter seus créditos concursais pagos da seguinte forma:

- a) O credor colaborador contratante receberá um pagamento inicial no montante total de 10% (dez por cento) do valor do contrato, limitado a R\$20.000,00 (vinte mil reais), em até 60 (sessenta) dias corridos a contar da data do trânsito em julgado da homologação deste Plano;
- b) Efetuado o pagamento previsto no item acima, o saldo remanescente de cada um dos credores colaboradores contratantes será pago em parcelas mensais, com vencimento todo primeiro dia útil subsequente ao mês de vencimento, com início após a carência de 12 (doze) meses a contar da data do trânsito em julgado da homologação deste Plano, com atualização monetária prevista no item 6.5.



7.4. Créditos Tributários

A Recuperanda busca parcelamento e/ou transação tributária específicas para empresas em Recuperação Judicial, bem como a substituição de eventuais penhoras, respeitando, para tanto, a necessidade de adimplemento prévio de créditos que ostentam privilégio legal (art. 186 do Código Tributário Nacional).

8 CLÁUSULA NEGOCIAL PARA CREDORES EXTRACONCURSAIS E NÃO SUJEITOS

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

Para fins de adesão ao presente Plano de Recuperação, deverão manifestar-se expressamente nesse sentido por meio de petição a ser protocolada nos autos do processo de recuperação judicial em até 90 (noventa) dias contados da data do trânsito em julgado da decisão que homologar o presente Plano, sem prejuízo para que os credores que perderem tal prazo manifestem o interesse posteriormente.

A adesão, em qualquer caso, se dará pela totalidade do valor crédito, tomando-se por base, para fins de verificação do quantum, a apresentação de planilha detalhada dos cálculos. E, só ocorrerá nos casos em que os créditos sejam líquidos, certos e exigíveis, ou seja, sem nenhuma discussão judicial, precedendo dos menores valores para os maiores, bem como, aqueles que manifestarem interesse em momento anterior terão preferência aos que se manifestarem em momento posterior.

Ainda, que a adesão não outorgará aos credores aderentes o direito de voto na Assembleia Geral de Credores, tendo em vista a regra expressa do art. 41 da LRF.

Explicita-se, por fim, que os pagamentos desses créditos respeitarão o limite do caixa final das projeções apresentadas no Laudo Econômico que acompanha o presente Plano, não podendo ultrapassá-las, salvo quando o lucro anual seja superior ao projeto.

9 DA VIABILIDADE DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Este plano foi elaborado tomando por base as projeções econômico-financeiras anexas, prevendo como forma de reestruturação do endividamento da Recuperanda, a adequação do perfil e o



alongamento do prazo para pagamento, a fim de possibilitar aos credores uma forma de recebimento de seus créditos mais vantajosa do que a forma de recebimento que ocorreria em eventual hipótese de falência e consequente liquidação dos ativos da Recuperanda.

O pagamento dos créditos estabelecido neste Plano observa o fluxo de caixa da empresa, conforme previsto no laudo econômico-financeiro do anexo 1 e está em consonância com a capacidade de pagamento.

O Plano lastreado nas expectativas e premissas adotadas pela Recuperanda, consultores financeiros e legais, é operacional, econômica e financeiramente viável, conforme o estudo de demonstração econômica e financeira.

As projeções de resultados e de fluxo de caixa demonstradas no laudo econômico-financeiro, anexo 1 deste Plano, consideram, além dos efeitos de todas as premissas operacionais e financeiras, os efeitos do plano de pagamentos aos credores. Esclarecendo que todos os prazos de pagamento de parcelas aqui previstos serão computados com base na data do trânsito em julgado da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial.

Por fim, esclarece, que Plano está em total concordância com as disposições legais e jurisprudenciais sobre o tema tratado.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1 Alteração do Plano de Recuperação Judicial

O plano poderá ser alterado, independentemente de seu cumprimento, a qualquer tempo, por Assembleia-Geral que pode ser convocada para tal finalidade. A Lei 11.101/2005 permite a alteração do plano de recuperação judicial em momento anterior e até mesmo durante a Assembleia Geral de Credores (art. 56, § 3º, e art. 35, inciso I, a, LRJ).

10.2 Descumprimento do plano e purgação da mora



O Plano somente será considerado descumprido na hipótese de mora no pagamento de mais de uma das parcelas previstas neste Plano. Eventual mora no descumprimento de qualquer parcela poderá ser purgada no prazo de noventa dias a contar da data de vencimento, sem ônus, em até duas oportunidades.

10.3 Das Ações próprias de cada Credor

Os Credores Concursais e os Credores Extraconcursais Aderentes, a partir da aprovação do presente Plano, até o integral cumprimento deste, não poderão: (i) ajuizar ou prosseguir ações ou execuções judiciais contra a Recuperanda, que tenham como objeto de discussão os créditos aqui previstos; (II) penhorar quaisquer bens da Recuperanda para satisfazer os créditos aqui tratados; (III) criar ou executar garantia real sobre os bens corpóreos ou não, da Recuperanda.

Todas as ações e execuções judiciais, que versam sobre créditos aqui previstos deverão ser suspensas, mediante simples petição ao juízo competente, não devendo, em qualquer hipótese, haver condenação de honorário, custas ou despesas processuais a Recuperanda.

10.4 Dos anexos

Todos os anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante do Plano. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer anexo, o Plano prevalecerá.

Esclarece, por fim, que o Plano e os Laudos que o acompanham foram devidamente chancelados por empresa especializada em gestão de empresas e plano de negócio, qual seja, Blauecke.

Compõem o quadro de anexos deste Aditivo:

- Anexo 1– Laudo Econômico – Financeiro;
- Anexo 2 – Laudo de Avaliação de Bens e Ativos;

11. CONCLUSÃO

O Plano de Recuperação Judicial foi concebido estrategicamente com o propósito de obter a aprovação de uma proposta de pagamento adequada aos credores e, simultaneamente, promover a recuperação da empresa, visando sua competitividade nos mercados em que atua.



Todas as propostas apresentadas, tanto em termos de estratégia comercial quanto de reestruturação administrativa, são viáveis e, se implementadas, deverão conduzir a empresa a um crescimento sustentável.

Os números financeiros apresentados, tanto no Demonstrativo de Resultados como na geração líquida de caixa, foram calculados de maneira a refletir com máxima fidelidade a realidade atual da empresa.

A proposta de pagamento aos credores mantém o caixa da empresa positivo, com uma margem de segurança para possíveis desvios que o plano possa enfrentar ao longo dos próximos anos.

GABRIEL HENRIQUE PISCIOTTA
OAB/SP nº 306.477

INGRID. L DE ARAÚJO GRIMM
OAB/SP nº 378.464

GABRIEL DANTAS ASBAHR TAVARES
OAB/SP nº 463.237

RODMAR CARDINALI
rodmar.cardinali@blauecke.com.br



JOÃO CORRADINE NETO
CPF 127.189.398-34

ANEXO I

LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO



LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRO

1 - INTRODUÇÃO

O presente **Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro** foi elaborado mediante informações prestadas pela empresa Indústria de Milho São João Ltda., do qual, o resultado é representado por atestar a modelagem das Projeções de Resultados e de seu Fluxo de Caixa e se torna parte integrante do Plano de Recuperação Judicial da empresa Recuperanda “INDÚSTRIA DE MILHO SÃO JOÃO LTDA.”, Processo 1000038-97.2023.8.26.0354 da 1ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE CONFLITOS RELACIONADOS A ARBITRAGEM DO FORO ESPECIALIZADO DA 4ª E DA 10ª RAJS DA COMARCA DE CAMPINAS/SP.

Os comentários as Projeções de Resultados e de Fluxo de Caixa apresentados neste laudo de viabilidade econômico-financeiro baseiam-se exclusivamente no Anexo I deste Laudo, cujas informações e dados foram extraídos do histórico fornecido e pela realidade de faturamento atual da Indústria de Milho São João, denominada neste laudo econômico-financeiro como “Recuperanda”.

2 - ESCOPO

Este estudo teve por propósito atestar as Projeções de Resultados e de Fluxo de Caixa (Anexo I) da Recuperanda, fornecendo subsídios para suportar o Plano de Recuperação Judicial nos aspectos das projeções econômico-financeiras, conforme requerido pela Lei 11.101/05, artigo 53, inciso III. Nenhum outro objetivo pode ser tácito ou deduzido e este documento destina-se exclusivamente para a finalidade descrita.

3 - ABRANGÊNCIA E RESTRIÇÃO DO TRABALHO

A participação e o trabalho técnico desenvolvido na elaboração deste laudo de viabilidade econômico-financeiro deu-se através de comentários a modelagem utilizada nas projeções financeiras de acordo com as informações e premissas utilizadas pela Recuperanda. Estas informações de responsabilidade exclusiva da Recuperanda e utilizadas na



+55 19 2121 8087
www.blauecke.com.br
contato@blauecke.com.br



projeção de resultado econômico-financeiro, apresentadas no Anexo I, indicaram as fontes de recursos para viabilizar o Plano, bem como o potencial de geração de caixa da empresa, e, conseqüentemente, sua capacidade de amortização da dívida.

Ressalta-se que o trabalho aqui realizado não gera responsabilidade pelas informações trazidas no ANEXO I em questão, uma vez que as projeções foram elaboradas apenas com base em informações da própria Recuperanda. O presente trabalho não inclui opiniões, garantias ou aprovação em relação aos sistemas de controle interno e informações financeiras da Recuperanda. Deve-se notar que o estudo da viabilidade econômico-financeira se fundamentou na análise dos resultados projetados e contém estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto à sua efetivação, pois dependem parcialmente de fatores externos à gestão da empresa, tendo, portanto, caráter incerto, o que poderá ocorrer diferenças entre os resultados projetados e os resultados futuros reais. As projeções para o período de 11 (onze) anos foram realizadas com base nas informações históricas e nas perspectivas da própria empresa e de sua expectativa em relação ao comportamento de mercado, preços, custos e valores do passivo inscrito no processo. Assim, as mudanças nas conjunturas econômicas, nacionais e internacionais, bem como no comportamento das proposições consideradas, refletirão nos resultados apresentados no ANEXO I do Plano.

4 - LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRO

Para evidenciar a viabilidade econômico-financeira da proposta apresentada no Plano e demonstrar que os meios empregados são suficientes para garantir a superação da situação de crise da Recuperanda, foram desenvolvidas projeções que demonstram as disponibilidades atuais e a geração de caixa no período pela Recuperanda, atestando assim que haverá recursos suficientes para cumprir com a proposta apresentada aos credores.

Desta forma, atestamos a modelagem de projeção econômico/financeiro utilizado pela Recuperanda para evidenciar sua proposta de pagamento aos credores.

Assim, após análise das informações apresentadas e da metodologia empregada, concluímos que (i) o Plano a ser apresentado possibilita a Recuperanda manter suas atividades nos próximos períodos e (ii) a geração de caixa apresentada pelas projeções e alienação estratégica de ativos é suficiente para o pagamento da proposta apresentada aos credores.



+55 19 2121 8087
www.blauecke.com.br
contato@blauecke.com.br



O profissional que elaborou este Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro, acredita que o processo de reestruturação administrativa, operacional e financeira, bem como as correspondentes projeções econômico-financeiras detalhadas no Anexo I – desde que sejam implantadas e realizadas – e condicionada à aprovação do Plano de Recuperação Judicial nos moldes propostos, com a efetiva retomada de mercado e consequentemente do volume de faturamento projetado, possibilitará que a Recuperanda mantenha-se viável e rentável.

6 - CONCLUSÃO

Este laudo de viabilidade econômico-financeiro é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial, como Anexo I e contém, os comentários sobre a metodologia utilizada para a Recuperanda obterem a sua estimativa de projeção de resultados futuros através da Projeção de Resultados e de Fluxo de Caixa para o período de 11 (onze) anos. Desde que as premissas sejam implementadas e cumpridas será viável e rentável, além de possibilitar o pagamento a todos os credores, atestamos para os devidos fins que existe a viabilidade econômica e financeira da presente recuperação judicial.

Campinas/SP, 27 de dezembro de 2019.

Blauecke Consultoria Empresarial Ltda.
Rodmar Cardinali



+55 19 2121 8087
www.blauecke.com.br
contato@blauecke.com.br



ANEXO 1

PROJEÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Para demonstrar a viabilidade econômico-financeira da proposta apresentada pela Recuperanda e que os meios empregados são suficientes para garantir a superação da situação de crise da Recuperanda, foram desenvolvidas projeções com as disponibilidades atuais e a geração de caixa no período proposto, atestando assim, que haverá recursos suficientes para cumprir com a proposta apresentada aos credores.

Há, de igual forma, que se levar em consideração que a aprovação do Plano de Recuperação Judicial nos moldes propostos pela Recuperanda, redundará na redução de quase 69% (sessenta e nove por cento) de seu endividamento.

Com base em análises e informações históricas e nas principais considerações e premissas descritas abaixo, estima-se a projeção econômico/financeira da Recuperanda, representada pelas projeções de receitas e resultados e projeções de fluxo de caixa, destacadas neste relatório.

1.1 PROJEÇÃO DE RECEITAS

A seguir são apresentadas as estimativas de volumes operacionais para o período de 11 (onze) anos.

1.1.1 PREMISSAS

Para a projeção do volume de receita bruta, foram consideradas as seguintes premissas:

- i. A base para a projeção da receita líquida foi o planejamento comercial da empresa, que prevê o lançamento de novos produtos e a comercialização com marca própria, além do atendimento ao mercado atual e com a correspondente readequação à nova realidade da Recuperanda, na redução do custo fixo e otimização do quadro funcional;



+55 19 2121 8087
www.blauecke.com.br
contato@blauecke.com.br



- ii. Em relação aos volumes, a estratégia adotada foi realista, prevendo-se um aumento da receita com base nas perspectivas do mercado para os próximos anos, sendo elevado gradativamente a receita bruta a cada período, com o intuito de suprir a necessidade de caixa para realização do passivo inscrito na Recuperação Judicial;
- iii. Os preços não contemplam o efeito inflacionário. Por ser uma projeção de longo prazo, torna-se inviável estimar este indicador de modo adequado, sendo assim, consideram-se os preços projetados a valor presente, pressupondo que os efeitos inflacionários sobre os custos e despesas serão repassados aos preços projetados para garantir as margens projetadas na projeção de resultados;

1.1.2 PROJEÇÃO

Projeção de **receita líquida** para um período de 11 (onze) anos, considerando como termo inicial o trânsito em julgado da decisão que homologa a aprovação do Plano de Recuperação Judicial.

ANO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Vendas Líquidas	8.339	9.208	9.424	9.647	9.877	10.113	10.356	10.607	10.865	11.131	11.405

Valores em R\$1.000

1.2 PROJEÇÃO DE RESULTADOS E GERAÇÃO DE CAIXA

O Plano lastreado nas expectativas e premissas adotadas pela Recuperanda é operacional, econômica e financeiramente viável, conforme atestado pelo estudo de demonstração resultado, de fluxo de caixa e do Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro, objeto deste anexo I que integra o Plano.

1.2.1 PREMISSAS

As seguintes premissas foram adotadas na projeção de resultado econômico-financeiro, nos 11 (dez) anos contemplados no Plano:



+55 19 2121 8087
 www.blauecke.com.br
 contato@blauecke.com.br



- i. As projeções foram estruturadas anualmente, como sendo os 12 (doze) meses subsequentes a data de protocolo do Plano de Recuperação Judicial “dezembro/2023” (início em 2024);
- ii. Foi utilizado o sistema tributário normal, sendo consideradas assim, as respectivas alíquotas de cada imposto incidente para as projeções de resultados. Este sistema tributário é o adotado pela Recuperanda no momento da elaboração desta projeção econômico-financeira;
- iii. Os preços de venda dos produtos foram projetados com base em valores atuais e líquidos de todos os impostos creditáveis. Este grupo de custos varia diretamente proporcional ao faturamento projetado;
- iv. As despesas operacionais administrativas foram projetadas de acordo com o praticado nos períodos atuais, adequados a necessidade e nova realidade e terão um pequeno aumento no decorrer dos períodos, pois mesmo sendo fixas por característica, na realidade, o aumento no volume de vendas, demandará alguns aumentos para comportar o volume comercializado;
- v. A sobra de caixa projetada em cada ano da projeção será mantida pela empresa e será destinada para o pagamento dos débitos sujeitos e não sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, readequação do passivo, além de contribuir também para a redução das despesas financeiras, ao longo de todo período;
- vi. A projeção não contempla efeitos inflacionários. A premissa adotada é de que todo efeito inflacionário será repassado ao preço de venda projetado quando ocorrer, mantendo a rentabilidade projetada, bem como, a geração de caixa e a capacidade de pagamento resultante;
- vii. Todas as projeções foram feitas em um cenário adequado a necessidade de realização de receita para cumprimento efetivo do Plano de Recuperação Judicial proposto



+55 19 2121 8087
www.blauecke.com.br
contato@blauecke.com.br



Demonstrativo de Resultados ao longo do Plano de Recuperação Judicial

	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034
Demonstrativo de Resultados	R\$										
	41,4%	10,4%	2,3%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,5%
Receita Bruta	9.015.615	9.954.875	10.188.648	10.429.436	10.677.450	10.932.898	11.196.009	11.467.022	11.746.161	12.033.672	12.329.811
Deduções das Vendas	-676.171	-746.616	-764.149	-782.208	-800.809	-819.967	-839.701	-860.027	-880.962	-902.525	-924.736
(-) Devoluções / Abatimentos / Cancelamentos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Impostos s/Vendas	-676.171	-746.616	-764.149	-782.208	-800.809	-819.967	-839.701	-860.027	-880.962	-902.525	-924.736
Receita Líquida Operacional	8.339.444	9.208.259	9.424.500	9.647.228	9.876.641	10.112.930	10.356.308	10.606.995	10.865.199	11.131.146	11.405.075
Custo dos produtos/serviços/mercadorias	-4.031.925	-4.533.919	-4.632.628	-4.734.300	-4.839.023	-4.946.884	-5.057.981	-5.172.416	-5.290.281	-5.411.681	-5.536.724
Outras Despesas c/Operação	-804.756	-888.597	-909.464	-930.958	-953.096	-975.898	-999.384	-1.023.575	-1.048.492	-1.074.156	-1.100.590
Margem de Contribuição I	3.502.763	3.785.743	3.882.407	3.981.971	4.084.522	4.190.149	4.298.944	4.411.004	4.526.426	4.645.310	4.767.761
Despesas Operacionais	-2.207.789	-2.396.174	-2.424.746	-2.453.872	-2.375.568	-2.405.847	-2.436.723	-2.468.213	-2.500.331	-2.533.094	-2.566.518
Gastos com Pessoal	-1.084.248	-1.213.589	-1.225.724	-1.237.982	-1.250.362	-1.262.865	-1.275.494	-1.288.249	-1.301.131	-1.314.143	-1.327.284
Despesas de Vendas	-375.275	-414.372	-424.102	-434.125	-444.449	-455.082	-466.034	-477.315	-488.934	-500.902	-513.228
Despesas c/Aluguel / IPTU	-22.069	-22.189	-22.300	-22.411	-22.523	-22.636	-22.749	-22.863	-22.977	-23.092	-23.207
Despesas Gerais & Administrativas	-451.409	-453.860	-456.129	-458.410	-460.702	-463.005	-465.320	-467.647	-469.985	-472.335	-474.697
Gastos c/Manutenção	-150.110	-165.749	-169.641	-173.650	-177.780	-182.033	-186.414	-190.926	-195.574	-200.361	-205.291
Gastos adicionais com Processo RJ	-108.000	-108.000	-108.000	-108.000	0						
Depreciação	-16.679	-18.417	-18.849	-19.294	-19.753	-20.226	-20.713	-21.214	-21.730	-22.262	-22.810
Resultado Operacional Bruto	1.294.974	1.389.570	1.457.661	1.528.099	1.708.954	1.784.302	1.862.220	1.942.791	2.026.095	2.112.216	2.201.243
Receitas Financeiras	13.343	14.733	15.079	15.436	15.803	16.181	16.570	16.971	17.384	17.810	18.248
Despesas Financeiras	-246.014	-271.644	-278.023	-284.593	-291.361	-298.331	-305.511	-312.906	-320.523	-328.369	-336.450
Resultado Financeiro	-232.670	-256.910	-262.944	-269.158	-275.558	-282.151	-288.941	-295.935	-303.139	-310.559	-318.202
Resultados extraordinários	20.849	23.021	23.561	24.118	24.692	25.282	25.891	26.517	27.163	27.828	28.513
Resultado Líquido antes do IR/CSSL	1.083.152	1.155.680	1.218.279	1.283.059	1.458.088	1.527.433	1.599.170	1.673.374	1.750.119	1.829.485	1.911.554
Imposto de Renda / CSSL	-270.788	-288.920	-304.570	-320.765	-364.522	-381.858	-399.793	-418.343	-437.530	-457.371	-477.889
Resultado Líquido da empresa	812.364	866.760	913.709	962.294	1.093.566	1.145.575	1.199.378	1.255.030	1.312.589	1.372.114	1.433.666



+55 19 2121 8087
www.blauecke.com.br
contato@blauecke.com.br



Fluxo de Caixa ao longo do Plano de Recuperação Judicial

Valores em R\$	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Fluxo de Caixa - (Origem e Aplicações)	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Geração bruta de Caixa	829.043	885.176	932.558	981.589	1.113.319	1.165.801	1.220.090	1.276.244	1.334.320	1.394.376	1.456.476
. Resultado Líquido da empresa	812.364	866.760	913.709	962.294	1.093.566	1.145.575	1.199.378	1.255.030	1.312.589	1.372.114	1.433.666
. Depreciação	16.679	18.417	18.849	19.294	19.753	20.226	20.713	21.214	21.730	22.262	22.810
Variações do Capital de Giro Operacional	-202.749	2.121	765	1.856	1.912	1.969	2.028	2.089	2.152	2.216	2.283
. Variação dos Estoques	-57.136	-5.656	-2.041	-4.950	-5.098	-5.251	-5.408	-5.571	-5.738	-5.910	-6.087
. Variação de Clientes	-89.604	-8.485	-3.061	-7.424	-7.647	-7.876	-8.113	-8.356	-8.607	-8.865	-9.131
. Variação de Fornecedores	-56.009	16.262	5.867	14.230	14.657	15.096	15.549	16.016	16.496	16.991	17.501
Outras Variações do Fluxo de Caixa	-163.044	-71.433	-28.261	-27.940	-27.609	-27.269	-26.919	-26.559	-26.189	-25.807	-25.415
. Investimentos na Operação	-25.000	-25.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000
. Variação obrigações c/Aluguel de imóveis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. Variação Dividendos a pagar aos acionistas	-63.300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. Variação das Outras Contas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. Variação das Obrigações Financeiras - Mutuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. Variação das Obrigações Financeiras - Projetadas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. Variação Emprest.&Financiamentos Curto Prazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. Variação Emprest.&Financiamentos Longo Prazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. Variação adiantamento de Fornecedores	-8.279	-8.531	-8.670	-8.930	-9.198	-9.474	-9.759	-10.051	-10.353	-10.663	-10.983
. Variação de Impostos a recuperar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. Variação de outros Realizáveis	-3.051	-3.144	-3.195	-3.291	-3.389	-3.491	-3.596	-3.704	-3.815	-3.929	-4.047
. Variação do Intangível/Realizável a Longo Prazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. Variação de Obrigações com Funcionários a Pagar	625	631	635	641	647	654	660	667	674	680	687
. Variação de Impostos a Pagar	20.756	21.387	21.736	22.388	23.060	23.752	24.464	25.198	25.954	26.733	27.535
. Variação das Provisões	904	913	918	927	937	946	955	965	975	984	994
. Variação de Adiantamento de clientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
. Variação de Outras Obrigações	301	310	315	325	335	345	355	366	377	388	399
. Variação de Outras Obrigações - Longo Prazo	-86.000	-58.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geração líquida de Caixa	463.250	815.865	905.063	955.505	1.087.622	1.140.501	1.195.199	1.251.774	1.310.283	1.370.785	1.433.344



+55 19 2121 8087
www.blauecke.com.br
contato@blauecke.com.br



ANEXO II

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS



Laudo de Avaliação de Bens e Ativos

Indústria de Milho São João Ltda.

1- CONSIDERAÇÕES GERAIS

Este Relatório foi elaborado pela Blauecke, única e exclusivamente como subsídio à elaboração do Plano de Recuperação Judicial (PRJ) da Recuperanda e não se confunde, superpõe ou modifica os termos e condições do PRJ e não deve ser desagregado, fragmentado ou utilizado em partes pela Recuperanda e seus representantes, por credores ou quaisquer terceiros interessados.

Esse trabalho incluiu a apuração do valor contábil dos ativos tangíveis e certos ativos intangíveis para fins de Recuperação Judicial na data-base de 30 de setembro de 2023.

Para alcançar o objetivo deste trabalho, foram utilizados fatos históricos, informações contábeis, bem como informações e dados disponibilizados pela Recuperanda e por seus funcionários, administradores, prestadores de serviço (“Dados e Informações”). Nenhum dos Dados e Informações fornecidos foram auditados ou tiveram sua veracidade investigados pela Blauecke.

2- LIMITAÇÕES

Para atingir o objetivo do trabalho foram aplicados procedimentos sempre com base em dados recebidos pela contabilidade, além de informações fornecidas pela Recuperanda.

Os valores aqui apresentados são resultantes da análise desses dados, sujeito às seguintes premissas e assunções:

- A. Este trabalho foi feito com base em informações disponibilizadas, as quais foram consideradas verdadeiras, uma vez que não faz parte do escopo deste trabalho qualquer tipo de investigação independente e/ou procedimento de auditoria. Desta forma, a Blauecke não assume qualquer responsabilidade futura pela imprecisão das informações disponibilizadas pela Recuperanda utilizada neste Relatório.
- B. A Blauecke não se responsabiliza por atualizar qualquer resultado apresentado neste Relatório em razão de eventos ou circunstâncias que possam vir acontecer após a sua data-base – balancete de verificação de 31 de outubro de 2023.
- C. Os valores de bens móveis e intangíveis constantes neste Relatório representam seus valores contábeis, portanto, não devem ser considerados como indicativos ou





representativos dos efetivos valores de transação com terceiros, onde o interesse de cada parte envolvida na negociação pode diferir de seus valores.

Este Relatório, suas premissas, assunções e valores, assim como as conclusões apresentadas são de uso exclusivo da Recuperanda. Sendo assim, a Recuperanda não pode distribuir este documento para terceiros, exceto se requisitado por autoridades locais e fiscais, auditores e seus advogados.

3- PROJETO

3.1 - Contextualização

Conforme solicitação da Recuperanda, a Blauecke elaborou este Laudo contendo a avaliação dos bens e ativos da Recuperanda, apresentado no Laudo de Avaliação de máquinas e equipamentos elaborado em detalhes por João Luis Corradini Quaglia, engenheiro mecânico, responsável técnico da Indústria de Milho São João, na data de 29 de setembro de 2023, única e exclusivamente como material complementar ao Plano de Recuperação Judicial desta Recuperanda “Moinho São João”, Processo 1000038-97.2023.8.26.0354 da 1ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE CONFLITOS RELACIONADOS A ARBITRAGEM DO FORO ESPECIALIZADO DA 4ª E DA 10ª RAJS DA COMARCA DE CAMPINAS/SP.

A anotação de responsabilidade técnica-ART do referido Laudo, possui o seguinte nº de ART 28027230231568516 de 29/09/2023, atendendo ao disposto no Inciso III do art. 53 da Lei no 11.101/05, não devendo ser fragmentado ou utilizado em partes por credores das empresas ou quaisquer partes interessadas. A referida Lei trata sobre a recuperação judicial, extrajudicial e a falência de empresas. O enfoque sobre o Plano de Recuperação Judicial visa permitir que a empresa supere sua crise econômico-financeira, bem como atenda aos interesses e preserve os direitos dos credores.

O art. 53 da Lei no 11.101/05 em seu Inciso III indica que o Plano de Recuperação Judicial deve conter “laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada”, isto é, a legislação indica duas abordagens de avaliações de forma a posicionar os credores sobre o valor da Recuperanda nos contextos de continuidade operacional ou de uma eventual liquidação dos ativos, em relação as seguintes empresas.

A tabela a seguir apresenta uma breve descrição da empresa classificada como Recuperanda:

Empresa Classificação Principais Atividades:





Industria de Milho São João Ltda.

A indústria pertence ao setor secundário, produzindo bens de consumo não duráveis (alimento), utilizando o milho como principal matéria prima, sendo seus principais produtos, farinha de milho, fubá branco e amarelo, farofa de milho, etc.

Indústria de Milho São João Ltda., com estabelecimento na Avenida Senador Lacerda Franco, nº 510, na cidade de ITATIBA, CEP 13257721, Estado de São Paulo, com CNPJ nº 50.115.906/0001-20.

3.2 – Escopo do Trabalho

O escopo do trabalho contempla os ativos tangíveis e certos ativos intangíveis reversíveis bem como os ativos para os quais os critérios de reversibilidade, conforme as classes descritas, a seguir:

- A. Bens Imóveis identificados e pertencentes à Recuperanda, foram avaliados por tipos de bens listados abaixo:
 - a. Prédio, galpões industriais e benfeitorias situados no endereço da Indústria de Milho São João, avaliados pela GAGLIARDI Laudos, Avaliações e Perícias em Engenharia, de conformidade com detalhado no referido laudo - [anexo nº 02](#);
- B. Bens móveis identificados e pertencentes à Recuperanda, foram Avaliados, por João Luis Corradini Quaglia, responsável técnico da empresa, por tipos de bens móveis listados abaixo, conforme detalhado no anexo nº 03:
 - a. Máquinas e Equipamentos
 - b. Instalações Industriais

Observação: Não são objeto de qualquer tipo de avaliação os valores constantes dos seguintes grupos das contas do Imobilizado da empresa:

- 1. Equipamentos de Informática;
- 2. Equipamentos de informação;
- 3. Equipamentos de Segurança;
- 4. Moldes
- 5. Veículos – exceto empilhadeira constante do laudo de avaliação de máquinas e equipamentos.

À exceção dos moldes cujo valor residual contábil é de R\$ 3.864,14, todos os demais itens acima estão totalmente depreciados, ou seja, valor residual igual a zero.

- C. Bens Intangíveis identificados pertencentes à Recuperanda, especificamente, foram avaliados os bens intangíveis listados abaixo:
 - a. Marcas e Patentes e Investimentos;





Em conformidade com o acordado com a Empresa, foram igualmente consideradas, no tocante ao levantamento dos ativos, as informações existentes no sistema da Administração/Contabilidade.

Dessa forma, ressaltamos que não fez parte do nosso escopo de serviços:

- ✓ A realização de vistorias em campo dos bens imóveis, móveis e intangíveis de propriedade da Recuperanda e do sócio, sendo as informações e características destes fornecidas pela empresa.
- ✓ A realização de inventário físico de bens, sua conciliação com os registros contábeis e tampouco a verificação de funcionamento dos ativos e suas características físicas;
- ✓ A verificação de dívidas e passivos ambientais que recaiam sobre os ativos analisados.

3.3 – Avaliação de Bens e Ativos

Com base no portfólio de ativos identificados, classificamos os bens em grupos e subgrupos com base em suas características funcionais. Essas classificações foram estabelecidas com a finalidade de facilitar o agrupamento de ativos similares e auxiliar na realização da avaliação. As classificações foram determinadas com o único propósito da avaliação e foram baseadas ou modificadas de acordo com as classes implementadas pela Recuperanda no seu registro do ativo imobilizado, podendo ser resumidas como segue:

1. Bens Imóveis
 - a. Prédio e Instalações industriais no endereço da empresa.
2. Bens móveis
 - a. Equipamentos de Informática: este grupo inclui os computadores, servidores, impressoras, impressoras fiscais, sistemas de rede e demais equipamentos relacionados aos computadores, amplificadores, tais como desktops, notebooks etc.
 - b. Instalações: inclui os serviços e materiais aplicados às instalações da empresa.
 - c. Máquinas e Equipamentos: inclui todas as máquinas e equipamentos auxiliares utilizados no processo operacional da Recuperanda, conforme detalhado no respectivo laudo de avaliação, como silos, fornos, compressores, transportadores, misturadores, empacotadeira, empilhadeiras etc.
 - d. Móveis e Utensílios: neste grupo estão inclusas mesas, cadeiras, armários, ventiladores etc.
 - e. Veículos: inclui a empilhadeira etc.
3. Bens intangíveis
 - a. Marcas e Patentes e investimentos.

Os valores contabilizados nessa conta totalizam R\$ 2.582,80, e devido ao seu montante e natureza, não cabe qualquer tipo de reavaliação, e desta forma preservamos apenas o valor contabilizado





A análise dos bens móveis começou com os procedimentos de coleta dos dados contábeis disponibilizados, e dos laudos de avaliação apresentados em cópia, os quais fazem parte integrantes e são anexados ao processo.

Além das informações supracitadas, a Administração disponibilizou mais três documentos que foram igualmente considerados em nossas análises, os quais foram utilizados para corroborar as informações contábeis e são descritas abaixo:

1. Balancetes contábeis;
2. Balanços sintéticos;
3. Laudos de Avaliação de Máquinas e Equipamentos (Anexo 2), e das Edificações e Benfeitorias com as respectivas instalações industriais da Planta (Anexo 3).

3.4 – Resultados da Avaliação

Com base em nossas análises, os resultados da Avaliação estão demonstrados na tabela a seguir em função da categoria dos ativos, referenciando-se na data base estabelecida para a realização do presente trabalho.

Informações complementares sobre os resultados, podem ser observados através do detalhamento após o resumo abaixo.

Relatório resumido:

Bens Imóveis, Móveis e Intangíveis

INDÚSTRIA DE MILHO SÃO JOÃO

Bens Imóveis Valor Residual

Edifícios e Benfeitorias: R\$ 0,00

Bens Móveis Valor Residual

Veículos:	R\$ 0,00
Instalações:	R\$ 98.457,15
Equipamentos de Informática:	R\$ 0,00
Móveis e Utensílios:	R\$ 0,00
Equipamentos de Segurança:	R\$ 0,00
Equipamentos de Comunicação:	R\$ 0,00
Moldes:	R\$ 3.864,15
Máquinas e Equipamentos –	R\$ 219.778,05
Subtotal:	R\$ 322.099,35





Intangível Valor Residual

Marcas e Patentes:	R\$ 1.300,00
Investimentos:	R\$ 1.282,80
Subtotal:	R\$ 2.582,80

Total Ativo Imobilizado sem Reavaliação: R\$ 322.099,25

Reavaliações do ativo: de acordo com os 2 laudos contabilizados

Edifícios e Benfeitorias:	R\$ 8.800.000,00
Instalações:	R\$ 409.830,00
Máquinas e Equipamentos:	R\$ 783.286,33
Total da Reavaliação:	R\$ 9.993.116,33

Total do Ativo Imobilizado: R\$ 11.128.875,84

Total do Ativo Imobilizado Líquido: R\$ 10.315.215,68

Temos então, um total de Bens e Ativos a valor contábil residual em 31 de outubro

de 2023 de R\$ 10.315.215,68 (Dez milhões, trezentos e quinze mil, duzentos e quinze reais e sessenta e oito centavos).

3.5 – Considerações Finais

Na data-base que referência este laudo de avaliação e com base nos parâmetros e premissas mencionados anteriormente, o valor dos Bens e Ativos a valor residual contábil em 31 de outubro de 2023 de R\$ 10.315.215,68 já está acrescido dos valores obtidos através dos laudos de reavaliação mencionados anteriormente, e seu detalhamento por tipo de ativo, podem ser verificados nos Anexos 1, 2 e 3.

São Paulo, 19 de dezembro de 2023.

Blauecke Consultoria Empresarial Ltda.



+55 19 2121 8087
www.blauecke.com.br
contato@blauecke.com.br

**ANEXO 1: Tabela dos demonstrativos contábeis em 31/10/2023**

Posição contábil	31/10/2023	
IMOBILIZADO LIQUIDO	10.315.215,68	
		Reavaliação
ATIVO IMOBILIZADO	11.128.875,84	9.993.116,33
TERRENOS	0,00	
<i>EDIFÍCIOS - Reavaliação</i>	8.800.000,00	8.800.000,00
<i>INSTALAÇÕES - Reavaliação</i>	409.830,00	409.830,00
<i>MAQUINAS E EQUIPAMENTOS-Reavaliação</i>	783.286,33	783.286,33
EDIFÍCIOS	67.453,47	
<i>INSTALAÇÕES</i>	341.140,15	
MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	399.035,15	
MOVEIS E UTENSÍLIOS	15.201,53	
EQUIPAMENTOS DE INFORMATICA	17.791,74	
EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO	12.834,78	
EQUIPAMENTOS DE SEGURANCA	5.979,00	
VEICULOS	272.437,82	
MOLDES	3.885,87	
IMOBILIZADO EM ANDAMENTO	0,00	
DEPRECIACÕES ACUMULADAS	-813.660,16	
DEPRECIACAO DE EDIFÍCIOS	-67.453,47	
DEPRECIACAO DE INSTALAÇÕES	-242.683,00	
DEPRECIACAO DE MAQ. E EQUIP.	-179.257,10	
DEPRECIACAO DE MOVEIS E UTENSÍLIOS	-15.201,53	
DEPRECIACAO DE EQUIP. DE INFORMATICA	-17.791,74	
DEPRECIACAO DE EQUIP. COMUNICAÇÃO	-12.834,78	
DEPRECIACAO DE EQUIP. SEGURANÇA	-5.979,00	
DEPRECIACAO DE VEICULOS	-272.437,82	
DEPRECIACAO DE MOLDES	-21,72	
<i>DEPRECIACAO DE EDIFÍCIOS - Reavaliação</i>	0,00	
<i>DEPRECIACAO DE INSTALAÇÕES - Reavaliação</i>	0,00	
<i>DEPRECIACAO DE MAQS e EQUIPS. - Reavaliação</i>	0,00	
VALOR RESIDUAL CONTÁBIL	10.315.215,68	9.993.116,33
TERRENOS	0,00	
<i>EDIFÍCIOS - Reavaliação</i>	8.800.000,00	8.800.000,00
<i>INSTALAÇÕES - Reavaliação</i>	409.830,00	409.830,00
<i>MAQUINAS E EQUIPAMENTOS-Reavaliação</i>	783.286,33	783.286,33
EDIFÍCIOS	0,00	
<i>INSTALAÇÕES</i>	98.457,15	
MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	219.778,05	
MOVEIS E UTENSÍLIOS	0,00	
EQUIPAMENTOS DE INFORMATICA	0,00	
EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO	0,00	
EQUIPAMENTOS DE SEGURANCA	0,00	
VEICULOS	0,00	





MOLDES	3.864,15
VALOR RESIDUAL CONTÁBIL sem Reavaliação	322.099,35
INTANGIVEL	2.582,80
Investimentos, DIREITOS E PATENTES	2.582,80
Softwares	0,00
Marcas e Patentes	1.300,00
Investimentos	1.282,80
AMORTIZAÇÕES	0,00
(-) Amortização de Software	0,00
(-) Amortização de Licenças	0,00
(-) Amortização Investimentos	0,00





ANEXO 2: Prédio, galpões industriais e benfeitorias



+55 19 2121 8087
www.blauecke.com.br
contato@blauecke.com.br



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

PARECER DIVERGENTE DE **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL** **INDUSTRIAL**

1- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- 1.1- INTERESSADO:**
INDÚSTRIA DE MILHO SÃO JOÃO LTDA.
- 1.2- IMÓVEL AVALIANDO:**
PRÉDIOS, GALPÕES INDUSTRIAIS, BENFEITORIAS
ACESSÓRIAS E TERRENO NU, QUE COMPÕE O IMÓVEL
INDÚSTRIAL.
- 1.3- COMPETÊNCIA DO LAUDO:**
MARÇO / 2022
- 1.4- AVALIADOR:**
Engº SIDNEY A. GAGLIARDI
CREA 0601874005



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

1.5- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho de avaliação destina-se a obter o valor de mercado para o imóvel objeto da matrícula nº 28.397 do CRI – ITATIBA-SP.

1.6- CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO:

O imóvel objeto da matrícula possui a seguinte descrição perimétrica:

UMA ÁREA DE TERRAS designada “A”, na AVENIDA SENADOR LACERDA FRANCO, destacada de maior área, situada no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba, com um conjunto de construções, sob os nºs 496 e 500, constituindo um prédio assobrado, sendo a casa 496 assobrada e a de nº 500 térrea, nºs 502 e 506, sendo aquela assobrada e esta térrea; nº 510, constituindo um conjunto de barracões em número de três e um escritório; nºs 530 e 532, sendo que o nº532, possui também o nº 540, duas casas geminadas, e o respectivo terreno em que se acham essas construções, possui as seguintes medidas e confrontações: Tem início no ponto localizado na lateral da Avenida Senador Lacerda Franco, na confrontação com a propriedade de Nair Baptistella Rella, Maria Aparecida Baptistella Ventura e Elza Aparecida Baptistella Zorzi; daí segue com azimute de 352°54'20” e distância de 47,93m até atingir a lateral da Rua Ângelo Carraro, confrontando até este ponto com a Avenida Senador Lacerda Franco; deflete à direita e segue por um muro com azimute de 83°16'05” e distância de 7,46m, deflete à direita e segue com azimute de 95°19'47” e distância de 35,20m, deflete à esquerda e segue com azimute de 95°20'41” e distância de 26,16m, confrontando até este ponto com a Rua Ângelo Carraro; deflete à direita e segue por um muro com azimute de 185°00'40” e distância de 20,84m, deflete à direita e segue com azimute de 202°39'45” e distância de 20,35m, confrontando até este ponto com a Área “B” de propriedade da Indústria de Milho São João Ltda.; deflete à direita e segue com azimute de 310°57'50” e distância de 1,61m, deflete à esquerda e segue com azimute de 272°13'15” e distância de 56,05m, deflete à esquerda e segue com azimute de 270°16'22” e distância de 58,37m até atingir o ponto onde teve início esta descrição perimétrica, confrontando até esse ponto com a propriedade de Nair Baptistella Bocaletto, Fábio Baptistella, Alice Baptistella Rampasso, Eliza Baptistella Rella, Maria Aparecida Baptistella Ventura e Elza Aparecida Baptistella Zorzi, encerrando a área de 5.441,46m².

2- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.1 – Características gerais:

O imóvel avaliando objeto da matrícula 28.397 do CRI – ITATIBA/SP. Trata-se de um imóvel Industrial com frente para a Av. Senador Lacerda Franco nº 510 – Itatiba – SP.

O imóvel está localizado a cerca de 1,2 Km da Igreja Matriz de Itatiba, estando portanto inserido em Zona Central da Cidade, com acessos a importantes malha rodoviária com ligações no Sistema Anhanguera / Bandeirantes, D. Pedro I entre outras.

A gleba de terras possui superfície **SECA** e o perfil topográfico **PLANO**. Conforme pesquisa junto ao Site da Prefeitura Municipal de Itatiba, o imóvel objeto da presente Avaliação, está inserido em **ZONA COMERCIAL ADENSÁVEL (Z.C.A)**.

O imóvel avaliando possui uma Gleba de Terras que somam à área de 5.032,67 m².



O imóvel avaliando, integra a Macrozona Central da Cidade de Itatiba, sendo dotado de toda infraestrutura básica:

- Rede de distribuição de Água, Esgoto e energia elétrica
- Rede telefonia I
- Coleta de Lixo
- Vias asfaltadas
- Equipamentos e transportes públicos

Vista aérea do Local:



2.2- Características do Entorno:

O entorno do imóvel é predominantemente de uso misto, com imóveis Residenciais, industriais e Comercial de diversas modalidades, Universidade, Escolas de Ensino fundamental, Colégios e Área de Laser.



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

3- METODOLOGIA: **TERRENO NU**

Diligências ao local, estudo da área, análise de plantas, imagens por satélite, análise das condições de posse e domínio da área avalianda e tomada de fotos.

A metodologia básica aplicada será através dos *métodos comparativos* de preços de mercado para o terreno nu. Esta metodologia é a mais utilizada na Engenharia de Avaliações, sendo aplicada através de comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados e vendidos, em regime de livre mercado, na mesma região geoeconômica de interesse, por meio de análise das características e dos demais atributos influenciáveis na formação do valor. Os graus, fundamentação e precisão, conforme os preceitos estabelecidos pelas Normas Brasileiras, NBR 14653-1, 14653-2 e 14653-3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

As normas mencionadas referem-se a avaliações, procedimentos gerais e avaliação de imóveis urbanos e rurais.

Foram utilizadas também as Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos e a Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia.

Estas normas são as recomendadas em todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações, que é de responsabilidade e exclusiva competência dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia - CREA e também pelo CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, conforme a Lei Federal 5194 de 21/12/1966 e resoluções do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e Lei nº 12.378, de 31/12/2010.

Para identificação do valor básico unitário, conforme as prescrições traçadas pela NBR pertinente, serão utilizados os seguintes fatores especiais de homogeneização:

- **Fator de atualização (K1).** Não será realizada a atualização monetária pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data-base do Laudo
Adota-se K1= 1,00



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

- **Fator de Fonte (K2).** O fator de fonte (fator de oferta ou euforia), representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado, em função da natural elasticidade dos negócios, caracterizado pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor transacionado. Situa-se na faixa de 0,85 a 1,00. Será deduzido 10% do valor das ofertas.

Adota-se K2= 0,90

- **Fator de Transposição (K3).**

Foi considerado ainda, que o imóvel avaliando está localizado em Avenida Central com vias de acessos asfaltadas.

Adota-se K3= 1,00

- **Fator Topografia (K4).** A topografia do terreno pode valoriza-lo ou deprecia-lo. As influências desta natureza podem ser determinantes com base na dedução ou acréscimo correspondente aos gastos necessários a se colocar o terreno em situação de máximo aproveitamento. Na impossibilidade de utilização do critério acima, serão considerados os seguintes fatores corretivos aproximados:

-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% até 20%.....	0,80
- Caído para os fundos mais de 20%.....	0,70
-Em aclave até 10%.....	0,95
-Em aclave até 20%.....	0,90

Para o imóvel avaliando adotou-se o fator K4= 1,00, tendo em vista imóveis edificados.

- **Fator de Área (K5).** Este fator é representado na doutrina pela expressão empírica $Fa = (\text{área I} / \text{área II})$ onde:

. Área I = área do elemento pesquisado

. Área II= área do imóvel avaliando.

. $n = 0,250$ = Quando a diferença entre as áreas I e II for inferior a 30%

. $n = 0,125$ = Quando a diferença entre as áreas I e II for superior a 30%

. O terreno avaliando possui fator de **área (K5)= 1,00** (Imóvel avaliando possui área= 5.032,67 m²).



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

■ **Fator de Consistência ou de Superfície (K6).** Como fator de consistência entre o terreno avaliando e a situação paradigma, serão adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

. Terreno seco.....	1,00
. Superfície úmida.....	0,80

Fator adotado para o imóvel avaliando **K6= 1,00**

3.1.2 METODOLOGIA APLICADA – Benfeitorias

A avaliação das benfeitorias será executada através do *Método do Custo de Reprodução Atual*. A metodologia escolhida é compatível com a natureza do bem avaliando e com a finalidade da avaliação. Este método baseia-se na hipótese de que um comprador, bem informado, não pagará por um imóvel mais do que o custo para construir outro com as mesmas características. Nestas condições, o valor das benfeitorias (Construções), pode ser avaliado através do custo para reproduzir o imóvel.

O método do Custo de Reprodução é um método direto e nele o avaliador utiliza-se do preço básico da construção (valores unitários), para os diversos tipos de edificações e acabamentos, dando-lhe o acréscimo relativo aos custos indiretos, obtendo-se o valor da benfeitoria nova.

Este método apropria o valor das benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes. Baseia-se na aplicação de custos unitários por metro quadrado do tipo da construção, conforme prescreve a NBR 12.721/2006 e Portaria CAJUFA.

Nesta metodologia são considerados também os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias, através da aplicação de índices de depreciação.

Para refletir o custo unitário básico atual de edificações, segundo a NBR 12.721/2006, foram adotados os índices **SINDUSCOM**. O custo unitário básico – **CUB** – para edificações, **projeto padrão R-8N** (CUB Representativo) é de **R\$ 1.763,03 por metro quadrado (m²)**, onde se incluem encargos sociais, compostos pelo binômio Mão de Obra e



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

Material de Construção válido para Fevereiro/2022, que será adotado. (competência desse Laudo de Avaliação).

Tabela CAJUFA

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	1.1-BARRACO	1.1.1-Padrão Rústico	0,070	0,105	0,140	
		1.1.2-Padrão Simples	0,153	0,181	0,209	
	1.2-CASA	1.2.1-Padrão Rústico	0,419	0,488	0,558	
		1.2.2-Padrão Proletário	0,572	0,670	0,767	
		1.2.3-Padrão Econômico	0,781	0,914	1,046	
		1.2.4-Padrão Simples	1,060	1,228	1,395	
		1.2.5-Padrão Médio	1,409	1,611	1,814	
		1.2.6-Padrão Superior	1,827	2,065	2,302	
		1.2.7-Padrão Fino	2,316	2,832	3,348	
		1.2.8-Padrão Luxo	acima de 3,348			
	1.3-APARTAMENTO	1.3.1-Padrão Econômico	0,698	0,942	1,186	
		1.3.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,200	1,472	1,744
			Com elevador	1,465	1,709	1,953
		1.3.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,758	2,030	2,302
			Com elevador	1,967	2,239	2,511
		1.3.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,316	2,588	2,860
Com elevador	2,525		2,797	3,069		
1.3.5-Padrão Fino	3,083	3,564	4,046			
1.3.6-Padrão Luxo	acima de 4,046					
2-COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1-ESCRITÓRIO	2.1.1-Padrão Econômico	0,698	0,907	1,116	
		2.1.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,130	1,402	1,674
			Com elevador	1,395	1,639	1,883
		2.1.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,688	1,925	2,162
			Com elevador	1,897	2,134	2,372
		2.1.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,176	2,378	2,581
	Com elevador		2,385	2,657	2,930	
	2.1.5-Padrão Fino	2,943	3,564	4,185		
	2.1.6-Padrão Luxo	acima de 4,185				
	2.2-GALPÃO	2.2.1-Padrão Econômico	0,279	0,419	0,558	
		2.2.2-Padrão Simples	0,572	0,844	1,116	
		2.2.3-Padrão Médio	1,130	1,541	1,953	
2.2.4-Padrão Superior		acima de 1,953				
3-ESPECIAL	3.1-COBERTURA	3.1.1-Padrão Simples	0,070	0,140	0,209	
		3.1.2-Padrão Médio	0,223	0,286	0,349	
		3.1.3-Padrão Superior	0,363	0,530	0,698	



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

4- VISTORIA:

- 4.1- Realizada em 16/02/2022, com a presença do nobre Perito Eng^o Valmir Pereira Modotti, dos proprietários Sr. João Luis, Fernando, do advogado do autor Dr. André Luiz e desse signatário.
- 4.2- Observadas as características do bairro, com finalidade de determinar as condições sócio econômicas do local.
- 4.3- Verificação quanto a localização do imóvel avaliando para confrontação com descrições, registros e cadastros.
- 4.4- Tomada de fotos.

5- DADOS COLETADOS:

5.1- TABELA RESUMO DAS ÁREAS DA PROPRIEDADE

TERRENO	ÁREAS
ÁREA TOTAL	5.441,46m²

CONSTRUÇÕES	ÁREAS
1- Galpão Principal Produção e depósito equipamentos s/ uso	1.647,30 m ²
2- Escritórios/Recepção/Copa/Residência Pavimento Térreo e Superior	292,33 m ²
3-Embalagens/ Estoque de produto acabado	269,91 m ²
4-Oficina	54,56 m ²
5-Corredor Coberto 1	293,92 m ²
6-Corredor Coberto 2	536,72 m ²
TOTAL DE CONSTRUÇÃO =	3.094,74 m²



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

6- AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

6.1 GALPÃO PRINCIPAL, PRODUÇÃO / DEPÓSITO DE EQUIPAMENTOS SEM USO (Estruturas Metálicas), Edificação do tipo classe **INDUSTRIAL**, grupo “**GALPÃO**” idade aparente **30anos**

$$\mathbf{VB = A_{benf.} \times CUB \times F_{PC} \times Foc}$$

- CUB= R\$ 1763,03
- Área ($A_{benf.}$)= 1.647,30m²
- Cobertura (**SIMPLES**), vida útil= 60 anos
- Idade aparente= 30 anos
- Entre regular e necessitando de reparos simples (**d**) → Depreciação= 8,09%
- Fpc= 0,740
- Ross/ Heidecke
- $\delta = \frac{1}{2} (x/n + x^2/n^2)$
- $\delta = 0,5 (30/60 + 30^2/60^2)$
- $\delta = 0,5(0,5 + 0,25)$
- $\delta = 0,375$
- Cálculo do coeficiente de depreciação:
- $[0,375 + (1-0,375) 0,0809] (1 - 0,20) = 0,34 \rightarrow 1-0,34 = 0,66$
- $VB = 1.647,30 \times 1763,03 \times 0,740 [0,20 + 0,66 (1 - 0,20)]$

$$VB = 1.564.571,81 \rightarrow \mathbf{VB = R\$ 1.565.000,00}$$

Portanto a avaliação para as construções destinadas à **GALPÃO PRINCIPAL, PRODUÇÃO / DEPÓSITO DE EQUIPAMENTOS SEM USO** em seu atual estado de conservação é de **R\$ 1.565.000,00** (Hum milhão, Quinhentos e Sessenta e Cinco mil reais), base Fevereiro de 2022.

6.2- ESCRITÓRIOS / RECEPÇÃO / COPA / RESIDÊNCIA (PAV. SUPERIOR): Edificação contendo 02 Pavimentos uso misto, classe **INDUSTRIAL**, grupo “**ESCRITÓRIO**” idade aparente **30 anos**

$$\mathbf{VB = A_{benf.} \times CUB \times F_{PC} \times Foc}$$



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

- CUB= R\$ 1763,03
- Área ($A_{benf.}$)= 292,33m²
- Escritório (**SIMPLES**), vida útil= 60 anos
- Idade aparente= 30 anos
- Regular (**c**) → Depreciação= 2,52%
- Fpc= 0,785

Ross/ Heidecke

$$\delta = \frac{1}{2} (x/n + x^2/n^2)$$

$$\delta = 0,5 (30/60 + 30^2/60^2)$$

$$\delta = 0,5(0,5 + 0,25)$$

$$\delta = 0,375$$

-Cálculo do coeficiente de depreciação:

$$[0,375 + (1-0,375) 0,0252] (1 - 0,20) = 0,31 \rightarrow 1-0,31 = 0,69$$

$$VB = 292,33 \times 1763,03 \times 0,785 [0,20 + 0,69 (1 - 0,20)]$$

$$VB = 304.242,99 \rightarrow \mathbf{VB = R\$ 304.000,00}$$

Portanto a avaliação para as construções destinadas à **ESCRITÓRIOS / RECEPÇÃO / COPA e RESIDENCIA (PAV.SUPERIOR) em seu atual estado de conservação é de R\$ 304.000,00 (Trezentos e Quatro mil reais), base Fevereiro de 2022.**

6.3- EMBALAGENS / ESTOQUE DE PRODUTO ACABADO: Edificação do tipo classe **INDUSTRIAL**, grupo “**COBERTURA**” idade aparente **30anos**

$$\mathbf{VB = A_{benf.} \times CUB \times F_{PC} \times F_{oc}}$$

- CUB= R\$ 1763,03
- Área ($A_{benf.}$)= 269,91 m²
- Cobertura (**SIMPLES**), vida útil= 60 anos
- Idade aparente= 30 anos
- Entre Regular e Necessitando de reparos simples (**d**) → Depreciação= 8,09%
- Fpc= 0,740

Ross/ Heidecke

$$\delta = \frac{1}{2} (x/n + x^2/n^2)$$



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

$$\delta = 0,5 (30/60 + 30^2/60^2)$$

$$\delta = 0,5(0,50 + 0,25)$$

$$\delta = 0,375$$

-Cálculo do coeficiente de depreciação:

$$[0,375 + (1-0,375) 0,0809] (1 - 0,20) = 0,34 \rightarrow 1-0,34 = 0,66$$

$$VB = 269,91 \times 1763,03 \times 0,740 [0,20 + 0,66 (1 - 0,20)]$$

$$VB = 256.354,99 \rightarrow \mathbf{VB = R\$ 257.000,00}$$

Portanto a avaliação para as construções destinadas à **EMBALAGENS / ESTOQUE DE PRODUTOS ACABADOS** em seu atual estado de conservação é de **R\$ 257.000,00** (Duzentos e Cinquenta e Sete mil reais), base Fevereiro de 2022.

6.4- OFICINA: Edificação do tipo classe **INDUSTRIAL**, grupo **“GALPÃO”** idade aparente **30anos**

$$\mathbf{VB = A_{benf.} \times CUB \times F_{PC} \times F_{oc}}$$

- CUB= R\$ 1763,03

-Área ($A_{benf.}$)= 54,56m²

-Escritório (**SIMPLES**), vida útil= 60 anos

-Idade aparente= 30 anos

-Necessitando de reparos simples (**e**) → Depreciação= 18,10%

- Fpc= 0,659

Ross/ Heidecke

$$\delta = \frac{1}{2} (x/n + x^2/n^2)$$

$$\delta = 0,5 (30/60 + 30^2/60^2)$$

$$\delta = 0,5(0,5 + 0,25)$$

$$\delta = 0,375$$

-Cálculo do coeficiente de depreciação:

$$[0,375 + (1-0,375) 0,181] (1 - 0,20) = 0,39 \rightarrow 1-0,39 = 0,61$$

$$VB = 54,56 \times 1763,03 \times 0,659 [0,20 + 0,61 (1 - 0,20)]$$

$$VB = 43.612,19 \rightarrow \mathbf{VB = R\$ 44.000,00}$$



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

Portanto a avaliação para as construções destinadas à **OFICINA em seu atual estado de conservação é de R\$ 44.000,00 (Quarenta e Quatro mil reais), base Fevereiro de 2022.**

6.5- CORREDOR COBERTO 1: Edificação do tipo classe **INDUSTRIAL**, grupo **“COBERTURA”** idade aparente **30anos**

$$\text{VB} = \text{A}_{\text{benf.}} \times \text{CUB} \times \text{F}_{\text{PC}} \times \text{F}_{\text{oc}}$$

- CUB= R\$ 1763,03

-Área ($\text{A}_{\text{benf.}}$)= 293,92m²

-ESPECIAL (**COBERTURA**), vida útil= 60 anos

-Idade aparente= 30 anos

-Necessitando de reparos simples e importantes (**f**) → Depreciação= 33,20%

- Fpc= 0,659

Ross/ Heidecke

$\delta = \frac{1}{2} (x/n + x^2/n^2)$

$\delta = 0,5 (30/60 + 30^2/60^2)$

$\delta = 0,5(0,5 + 0,25)$

$\delta = 0,375$

-Cálculo do coeficiente de depreciação:

$[0,375 + (1-0,375) 0,332] (1 - 0,20) = 0,47 \rightarrow 1-0,47 = 0,53$

$\text{VB} = 293,92 \times 1763,03 \times 0,659 [0,20 + 0,53 (1 - 0,20)]$

$\text{VB} = 213.087,93 \rightarrow \text{VB} = \text{R\$ } 213.000,00$

Portanto a avaliação para as construções destinadas à **CORREDOR COBERTO 1 em seu atual estado de conservação é de R\$ 213.000,00 (Duzentos e Treze mil reais), base Fevereiro de 2022.**

6.6- CORREDOR COBERTO 2: Edificação do tipo classe **INDUSTRIAL**, grupo **“COBERTURA”** idade aparente **30anos**

$$\text{VB} = \text{A}_{\text{benf.}} \times \text{CUB} \times \text{F}_{\text{PC}} \times \text{F}_{\text{oc}}$$

- CUB= R\$ 1763,03



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

- Área ($A_{\text{benf.}}$)= 536,72m²
- ESPECIAL (**COBERTURA**), vida útil= 60 anos
- Idade aparente= 30 anos
- Necessitando de reparos simples e importantes (**f**) → Depreciação= 33,20%
- Fpc= 0,659
- Ross/ Heidecke
- $\delta = \frac{1}{2} (x/n + x^2/n^2)$
- $\delta = 0,5 (30/60 + 30^2/60^2)$
- $\delta = 0,5(0,5 + 0,25)$
- $\delta = 0,375$
- Cálculo do coeficiente de depreciação:
- $[0,375 + (1-0,375) 0,332] (1 - 0,20) = 0,47 \rightarrow 1-0,47 = 0,53$

$$VB = 536,72 \times 1763,03 \times 0,659 [0,20 + 0,53 (1 - 0,20)]$$

$$VB = 389.114,56 \rightarrow \mathbf{VB = R\$ 389.000,00}$$

Portanto a avaliação para as construções destinadas à **CORREDOR COBERTO 2 em seu atual estado de conservação é de R\$ 389.000,00 (Trezentos e Oitenta e Nove mil reais), base Fevereiro de 2022.**

SOMATÓRIO DAS BENFEITORIAS:

$$\begin{aligned} \Sigma &= \\ &1565.000,00 + 304.000,00 + 257.000,00 + 44.000,00 + 213.000,00 + 389.000,0 \\ &= 2.772.000,00 \end{aligned}$$

PORTANTO O VALOR DAS BENFEITORIAS= R\$ 2.772.000,00 (Dois milhões Setecentos e Setenta e Dois mil reais)



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

Mocambo Imóveis > Venda > Terreno Comercial > Itatiba - SP > Centro >

Código do Imóvel: **FCTC00021** 32 pessoas visualizaram este imóvel

Terreno Comercial

Descrição do Imóvel

Grande oportunidade terreno comercial em uma localização privilegiada.
São três terrenos totalmente plano totalizando 582,30m².

Venda	
Venda:	R\$ 873.000,00
Agende uma visita	
Solicite mais informações	
IPTU	R\$ 223,82

7.1- Oferta MOCAMBO Imóveis – Fone (11) 4538-6366

Área de terreno 582,30 m²

Código: FCTC 00021

Endereço: - Terreno Comercial - Centro - Itatiba/SP

Superfície seca

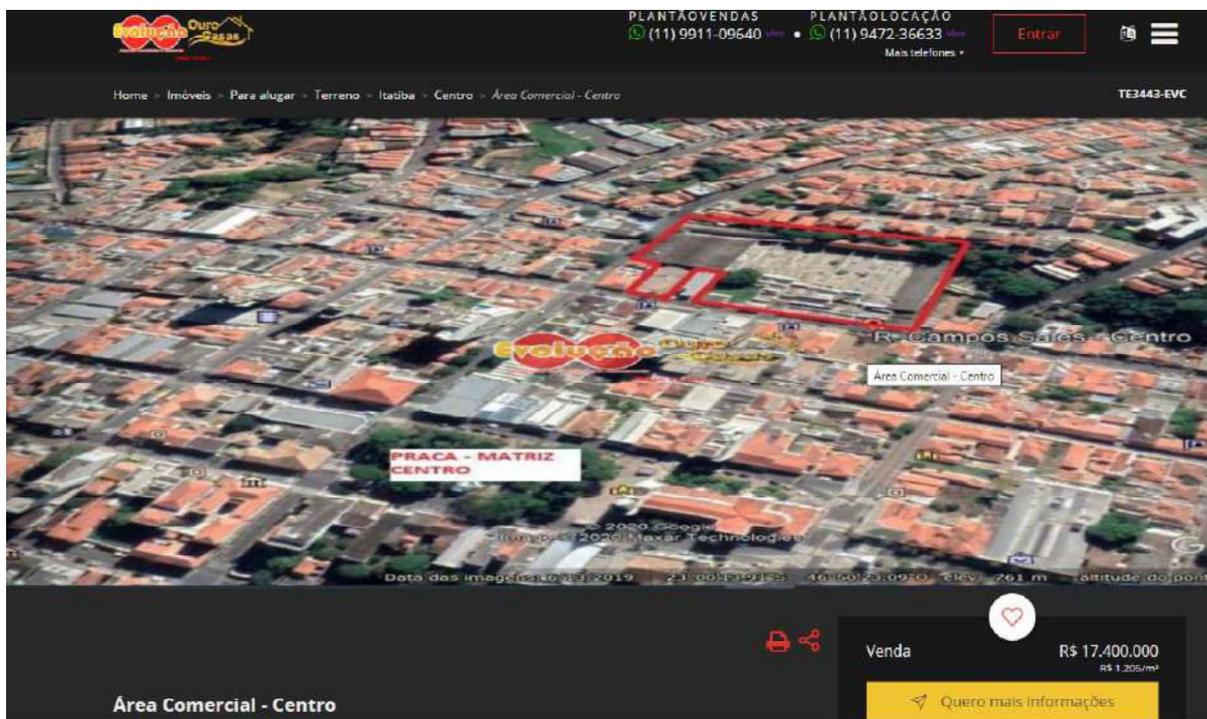
Situação / Circulação: Ótima

Valor para terra nua= R\$ 873.000,00

Valor m² terra nua: R\$ 1.500,00/ metro quadrado.



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA



7.2- Oferta EVOLUÇÃO OURO CASAS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E ASSESSORIA – Fone: (11) 4594-1700

Código: TE3443-EVC

Área de terreno 14.440 m²

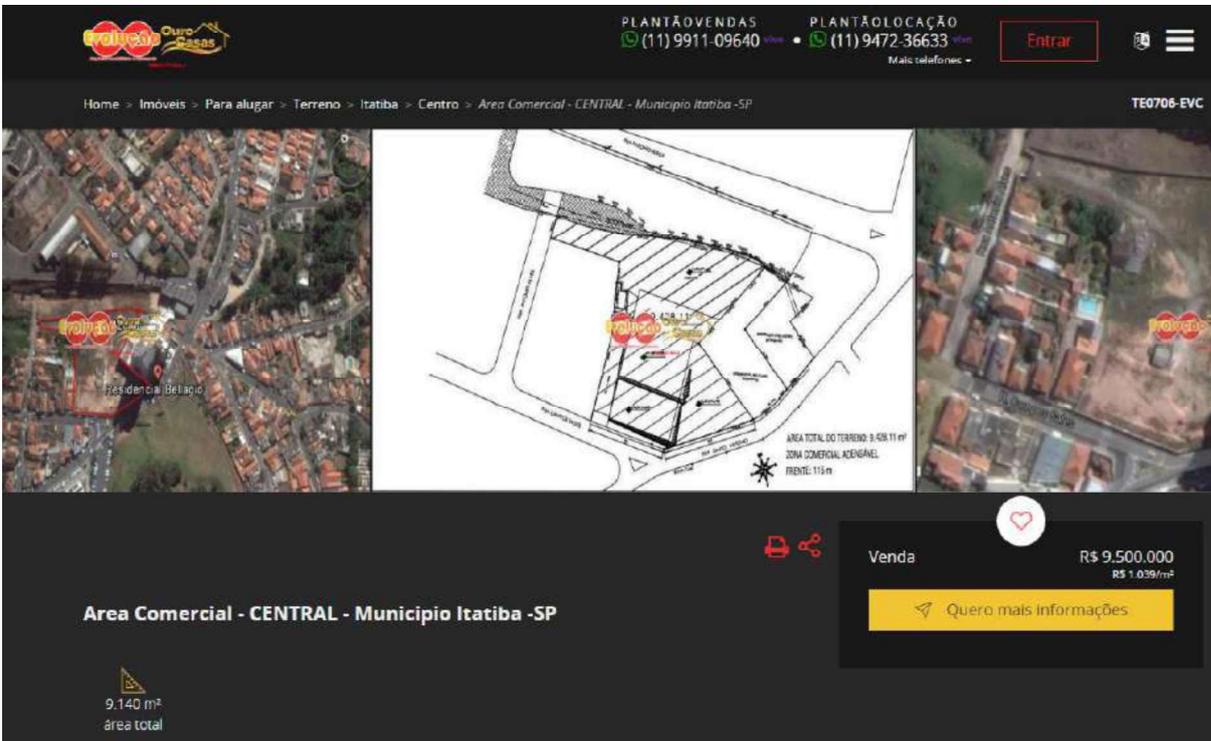
Endereço: Terreno Comercial/ Industrial – Centro- Itatiba/SP

Superfície seca

Situação / Circulação: Ótima

Valor para terra nua= R\$ 17.400.000,00

Valor m² terra nua: R\$ 1.205,00/ metro quadrado.



PLANTAVENDAS (11) 9911-09640 PLANTALOCAÇÃO (11) 9472-36633

Entrar

Home > Imóveis > Para alugar > Terreno > Itatiba > Centro > Area Comercial - CENTRAL - Municipio Itatiba -SP

TE0706-EVC

Residência Belaçao

ÁREA TOTAL DO TERRENO: 9.140 m²
ZONA COMERCIAL ADENÁEL
FRENTE: 115 m

Venda R\$ 9.500.000
R\$ 1.039/m²

Quero mais informações

9.140 m²
área total

7.3 - Oferta EVOLUÇÃO OURO CASAS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E ASSESSORIA – Fone: (11) 4594-1700

Código: TE0706-EVC

Área de terreno 9.140 m²

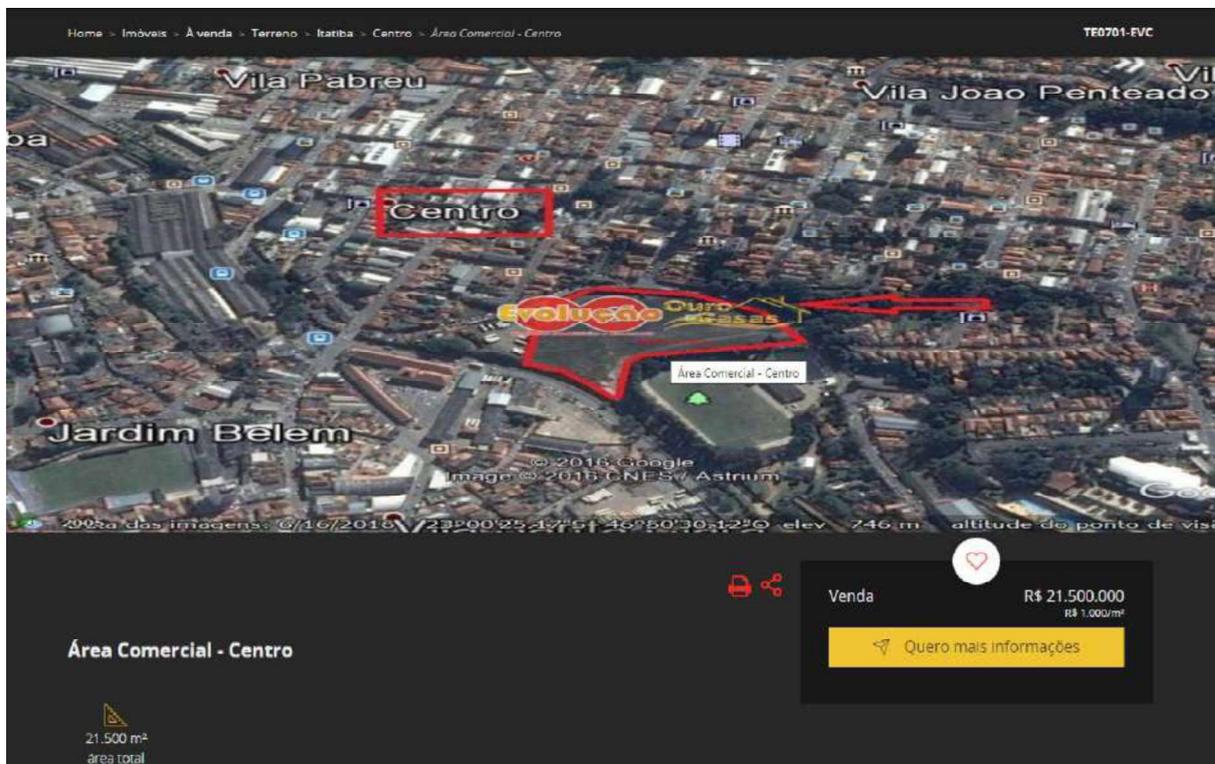
Endereço: Área Comercial – Centro- Itatiba/SP

Superfície seca

Situação / Circulação: Ótima

Valor para terra nua= R\$ 9.500.000,00

Valor m² terra nua: R\$ 1.039,39/ metro quadrado.



7.4- Oferta EVOLUÇÃO OURO CASAS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E ASSESSORIA – Fone: (11) 4594-1700

Código: TE0701-EVC

Área de terreno 21.500 m²

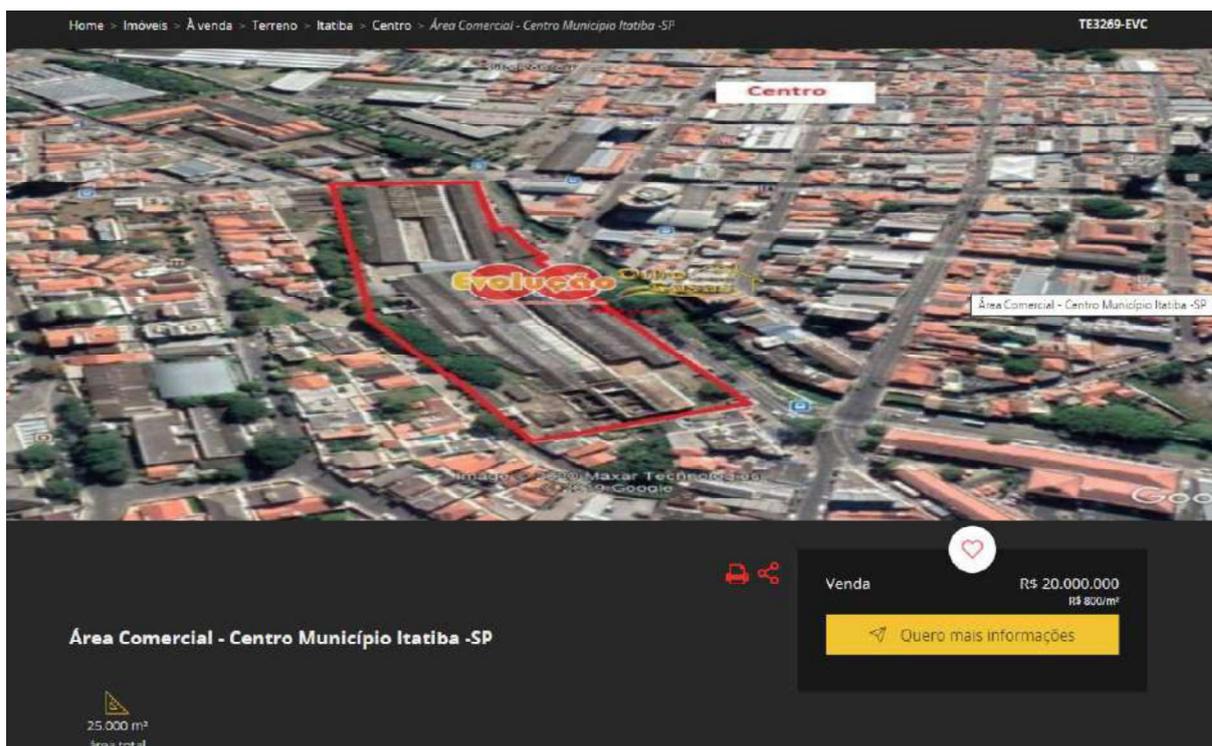
Endereço: Área Comercial – Centro- Itatiba/SP

Superfície seca

Situação / Circulação: Ótima

Valor para terra nua= R\$ 21.500.000,00

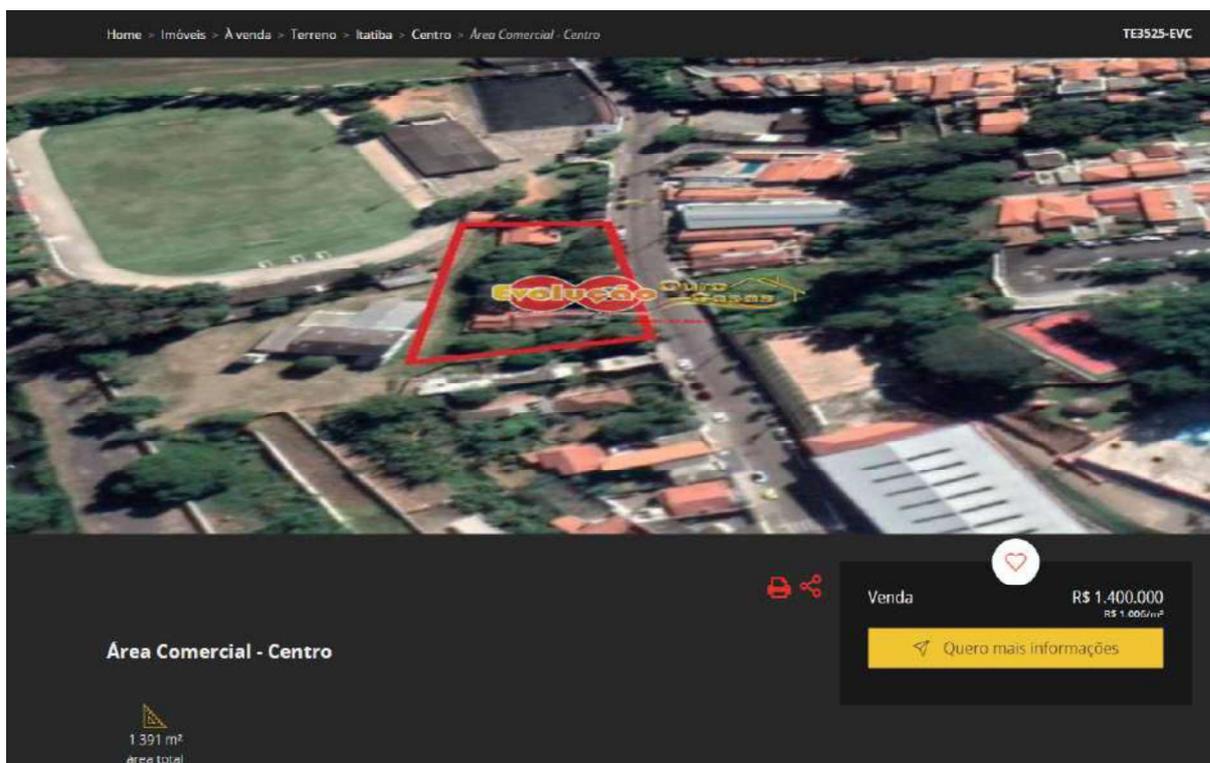
Valor m² terra nua: R\$ 1.000,00/ metro quadrado.



7.5- Oferta EVOLUÇÃO OURO CASAS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E ASSESSORIA – Fone: (11) 4594-1700
 Código: TE3269-EVC
 Área de terreno 25.000 m²
 Endereço: Área Comercial – Centro- Itatiba/SP
 Superfície seca
 Situação / Circulação: Ótima
 Valor para terra nua= R\$ 20.000.000,00
Valor m² terra nua: R\$ 800,00/ metro quadrado.



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA



7.6- Oferta EVOLUÇÃO OURO CASAS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E ASSESSORIA – Fone: (11) 4594-1700

Código: TE3525-EVC

Área de terreno 1.391 m²

Endereço: Área Comercial – Centro- Itatiba/SP

Superfície seca

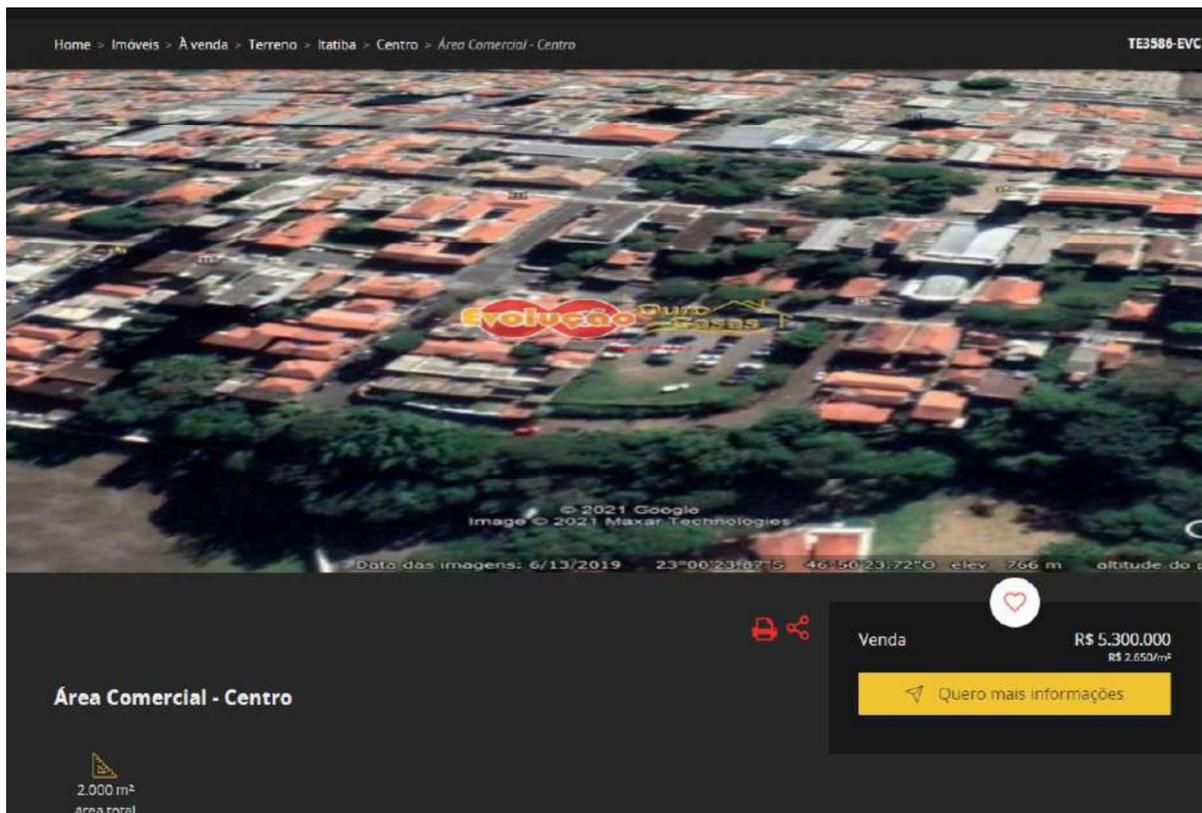
Situação / Circulação: Ótima

Valor para terra nua= R\$ 1.400.000,00

Valor m² terra nua: R\$ 1.006,00/ metro quadrado.



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA



7.7- Oferta EVOLUÇÃO OURO CASAS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E ASSESSORIA – Fone: (11) 4594-1700
 Código: TE3586-EVC
 Área de terreno 2.000 m²
 Endereço: Área Comercial – Centro- Itatiba/SP
 Superfície seca
 Situação / Circulação: Ótima
 Valor para terra nua= R\$ 5.300.000,00
Valor m² terra nua: R\$ 2.650,00/ metro quadrado.



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

TERRENO

CENTRO - ITATIBA/SP

TE00113



Venda
R\$ 2.000.000,00

998,00 m² total

998,00 m² terreno

Compartilhe esse imóvel



Fotos

Adicionar aos favoritos

Imprimir ficha

7.8- Oferta EXCELÊNCIA IMÓVEIS – Fone: (11) 4538-0072

Código: TE00113

Área de terreno 998 m²

Endereço: Terreno – Centro- Itatiba/SP

Superfície seca

Situação / Circulação: Ótima

Valor para terra nua= R\$ 2.000.000,00

Valor m² terra nua: R\$ 2.004,00/ metro quadrado.



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

Ref. TC0047

Terreno Comercial/ Residencial Centro

Excelente terreno comercial/residencial com área de 2.014,85 , em excelente localização na zona central da cidade com grande fluxo de veículos e pedestres:

Transação	Venda
Finalidade	Residencial. Comercial
Tipo de imóvel	Terreno
Cidade	Itatiba - SP
Bairro	Centro
Área total	2.014,85 m ²
Metragem	2.014,85

Características do Imóvel

- Água Encanada
- Energia Elétrica
- Rede de Esgoto
- Rua Asfaltada
- Murado

7.9- Oferta NALLIN IMOBILIÁRIA E ENGENHARIA – Fone: (11) 4538-4510

Código: TC0047

Área de terreno 2.014,85 m²

Endereço: Terreno Comercial – Centro- Itatiba/SP

Superfície seca

Situação / Circulação: Ótima

Valor para terra nua= R\$4.000.000,00

Valor m² terra nua: R\$ 3.989,27/ metro quadrado.



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

Ref. TC0018

Terreno Comercial Centro

Ótima oportunidade excelente terreno comercial plano todo murado em ponto estratégico e ótima localização com 529,40 m² ***Aceita permuta e financiamento direto com o proprietário ***

Transação	Venda
Finalidade	Comercial
Tipo de imóvel	Terreno
Cidade	Itatiba - SP
Bairro	Centro
Área total	529,40 m ²
Metragem	9,00 frente x 19,00

Características do imóvel

- Água Encanada
- Energia Elétrica
- Rede de Esgoto
- Rua Asfaltada
- Murado

7.10- Oferta NALLIN IMOBILIÁRIA E ENGENHARIA – Fone: (11) 4538-4510

Código: TC0018

Área de terreno 529,40 m²

Endereço: Terreno Comercial – Centro- Itatiba/SP

Superfície seca

Situação / Circulação: Ótima

Valor para terra nua= R\$650.000,00

Valor m² terra nua: R\$ 1.227,80./ metro quadrado.



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

7.11 Homogeneização da Pesquisa de Valores

Amostras	Dados Iniciais	Matriz dos Fatores						Dados Finais
		K1	K2	K3	K4	K5	K6	
I	1.500,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,76	1,00	1.026,00
II	1.205,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,13	1,00	1.225,49
III	1.039,39	1,00	0,90	1,00	1,00	1,07	1,00	1.000,93
IV	1.000,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,41	1,00	1.269,00
V	800,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,46	1,00	1.051,20
VI	1.006,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,11	1,00	1.004,99
VII	2.650,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,84	1,00	2.003,40
VIII	2.004,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,81	1,00	1.460,92
IX	3.989,27	1,00	0,90	1,00	1,00	0,88	1,00	3.159,50
X	1.227,80	1,00	0,90	1,00	1,00	0,75	1,00	828,77

Amostra I) $Fa = (582,30 / 5441,46)^{0,125} \rightarrow 0,76$

Amostra II) $Fa = (14400,00 / 5441,46)^{0,125} \rightarrow 1,13$

Amostra III) $Fa = (9140,00 / 5441,46)^{0,125} \rightarrow 1,07$

Amostra IV) $Fa = (21500,00 / 5441,46)^{0,25} \rightarrow 1,41$

Amostra V) $Fa = (25000,00 / 5441,46)^{0,25} \rightarrow 1,46$

Amostra VI) $Fa = (1391,00 / 5441,46)^{0,125} \rightarrow 1,11$

Amostra VII) $Fa = (2000,00 / 5441,46)^{0,125} \rightarrow 0,84$

Amostra VIII) $Fa = (998,00 / 5441,46)^{0,125} \rightarrow 0,81$

Amostra IX) $Fa = (2014,85 / 5441,46)^{0,125} \rightarrow 0,88$

Amostra X) $Fa = (529,00 / 5441,46)^{0,125} \rightarrow 0,75$



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

Os dados obtidos foram transferidos para a **TABELA 1**, abaixo, com os cálculos da média e desvio padrão apresentados.

T A B E L A 1	
Informação	valor R\$(/ m ²)
I	1.026,00
II	1.225,49
III	1.000,93
IV	1.269,00
V	1.051,20
VI	1.004,99
VII	2.003,40
VIII	1.460,92
IX	3.159,50
X	828,77

R\$ 828,77 (Menor valor)

R\$ 3.159,50 (Maior valor)

8- TRATAMENTO ESTATÍSTICO:

$$V_m = \frac{\sum \text{amostras}}{n^{\circ} \text{ amostras}} = V_m = \text{valor médio}$$



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

$$V_m = \frac{1026,00 + 1225,49 + 1000,93 + 1269,00 + 1051,20 + 1004,99 + 2003,40 + 1460,92 + 3159,50 + 828,77}{10}$$

$$V_m = 1403,02 = > \quad V_m = R\$ 1403,02 = x_m$$

Portanto o desvio padrão é dado pela fórmula:

$$S^2 = \frac{\sum X^2 - \mu (x_m)^2}{\mu - 1}$$

onde:

S= Desvio padrão

X= Amostras

x_m = V_m (valor médio)

μ = Número de amostras

Σ = Somatório

Portanto:

$$\sum X^2 =$$

$$1026,00^2 + 1225,49^2 + 1000,93^2 + 1269,00^2 + 1051,20^2 + 1004,99^2 + 2003,40^2 + 1460,92^2 + 3159,50^2 + 828,77^2$$

$$\sum X^2 = 24.098.948,71$$

$$\text{Fórmula: } S^2 = \frac{\sum X^2 - \mu (x_m)^2}{\mu - 1}$$

$$S^2 = \frac{24.098.948,71 - 10 (1403,02)^2}{10 - 1}$$

$$S^2 = \frac{24.098.948,71 - 10 (1.968.465,12)}{9}$$



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

$$S^2 = \frac{24.098.948,71 - 19.684.651,20}{9}$$

$$S^2 = 490.477,5 = (\text{Fator de variância})$$

$$S = \sqrt{490.477,5} = 700,34$$

$$S = 700,34 = \text{desvio padrão}$$

8.1. Média e desvio padrão da **TABELA 1**, acima, temos que a média (\bar{x}) nos fornece o valor R\$ 1403,02/ m² e o desvio padrão (S) = R\$ 700,34/m². O desvio padrão apresenta-se alto, indicando que as amostras não são uniformes.

8.2. **Eliminação dos dados suspeitos:** Considerando-se a tabela, será testado o campo amostral para a identificação de valores com grandes desvios em relação à média, os quais deverão *ser eliminados* para não contaminarem os resultados. Para tanto calcularemos o coeficiente de variação (Cv), que nos dará o grau de precisão da amostragem, baseado na relação obtida da divisão entre o desvio padrão (S) e a média (\bar{x})

$$\text{Formula: } Cv = \frac{S}{\bar{x}} = \frac{700,34}{1403,02} = 0,5 = Cv = 50\%$$

Considera-se normalmente, como máximo Cv= 15%. Acima desse valor, deve-se sanear as amostras. O saneamento amostral consiste na eliminação dos elementos que distorcem a média, por serem valores muito acima ou muito abaixo da média.

No caso, como o (Cv) superou os 15%, procederemos ao saneamento amostral, aplicando-se o consagrado “*Critério de Chauvenet*”.

Calcularemos o fator “d”.

Se “d” for maior que “d_{crítico}”, o valor que gerou “d” deverá ser eliminado, caso contrário será mantido.

Da tabela de Chauvenet, abaixo (**TABELA 2**) para o número de amostras igual a 10 (Dez) temos d_{crítico} = 1,96

Tabela 2 – Critério de Chauvenet para rejeição de valor medido.

TABELA 2	
nº de leituras	Desvio padrão d_{\max} / σ
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,87
9	1,91
10	1,96
11	1,99
12	2,03
13	2,06
14	2,10
15	2,13
16	2,16
20	2,24
30	2,39

Fórmula utilizada:

$$d_{\text{crítico}} = 1,96$$

$$d_{\text{superior}} = \frac{\text{Maior valor} - x_m \text{ (média)}}{S \text{ (desvio padrão)}}$$

$$d_{\text{inferior}} = \frac{x_m \text{ (média)} - \text{Menor valor}}{S \text{ (desvio padrão)}}$$

$$d_{\text{sup.}} = \frac{3159,50 - 1403,02}{700,34} = 2,51 > d_{\text{crítico}} = 1,96 \text{ (deverá ser retirado)}$$



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

$$d_{inferior} = \frac{1403,02 - 828,77}{700,34} = 0,82 < d_{critico} = 1,96 \text{ (deverá ser mantido)}$$

Portanto conforme o “Critério de Chauvenet” deveremos eliminar da TABELA 1 a informação da amostra IX no valor de R\$ 3.159,50 / m²

Teremos então, uma nova tabela de valores por metro quadrado (**TABELA 3**), com 09 (amostragens) informações imobiliárias, descartando-se apenas a informação VII, no valor de R\$ 3.159,50

T A B E L A 3	
Informação	valor R\$(/ m ²)
I	1026,00
II	1225,49
III	1000,93
IV	1269,00
V	1051,20
VI	1004,99
VII	2003,40
VIII	1460,92
IX	3.159,50
X	828,77

R\$ 2003,40 (Maior valor)

R\$ 828,77 (Menor valor)

R\$ 3159,50 – Valor retirado da tabela

Portanto:

V_m=

$$1026,00 + 1225,49 + 1000,93 + 1269,00 + 1051,20 + 1004,99 + 2003,40 + 1460,92 + 828,77$$

9



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

$$V_m = 1.207,86 = > \quad V_m = R\$ 1.207,86 = x_m$$

Portanto o desvio padrão é dado pela fórmula:

$$S^2 = \frac{\sum X^2 - \mu (x_m)^2}{\mu - 1}$$

onde:

S= Desvio padrão

X= Amostras

x_m = V_m (valor médio)

μ = Número de amostras

Σ = Somatório

Portanto:

$$\sum X^2$$

=

$$1026,00^2 + 1225,49^2 + 1000,93^2 + 1269,00^2 + 1051,20^2 + 1004,99^2 + 2003,40^2 + 1460,92^2 + 828,77^2$$

$$\sum X^2 = 14.116.508,46$$

$$\text{Fórmula: } S^2 = \frac{\sum X^2 - \mu (x_m)^2}{\mu - 1}$$

$$S^2 = \frac{14.116.508,46 - 9 (1207,86)^2}{9 - 1}$$

$$S^2 = \frac{14.116.508,46 - 9 (1.458.925,78)}{8}$$

$$S^2 = \frac{14.116.508,46 - 13.130.332,02}{8}$$

$$S^2 = 123.272,05 = (\text{Fator de variância})$$

$$S = \sqrt{123.272,05}$$



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

$S = 351,10 = \text{desvio padrão}$

$$\text{Formula: } C_v = \frac{S}{x_m} = \frac{351,10}{1207,86} = 0,29 = C_v = 29\%$$

No caso, como o (Cv) superou os 15%, procederemos a novo saneamento amostral, aplicando-se “*Critério de Chauvenet*”.

Calcularemos o fator “d”.

Se “d” for maior que “d_{crítico}”, o valor que gerou “d” deverá ser eliminado, caso contrário será mantido.

Da tabela de Chauvenet, abaixo (**TABELA 3**) para o número de amostras igual a 9 (Dez) temos d_{crítico} = 1,91

d_{crítico} = 1,91 (Para 09 amostras, conforme Tabela 2)

$$d_{\text{superior}} = \frac{\text{Maior valor} - x_m (\text{média})}{S (\text{desvio padrão})}$$

$$d_{\text{inferior}} = \frac{x_m (\text{média}) - \text{Menor valor}}{S (\text{desvio padrão})}$$

$$d_{\text{sup.}} = \frac{2003,40 - 1207,86}{351,10} = 2,27 > d_{\text{crítico}} = 1,91 \text{ (deverá ser retirado)}$$

$$d_{\text{inferior}} = \frac{1207,86 - 828,77}{351,10} = 1,08 < d_{\text{crítico}} = 1,91 \text{ (deverá ser mantido)}$$

Portanto conforme o “*Critério de Chauvenet*” deveremos eliminar da TABELA 3 a informação da amostra VII no valor de R\$ 2.003,40 / m²



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

Teremos então, uma nova tabela de valores por metro quadrado (**TABELA 4**), com 08 (amostragens) informações imobiliárias, descartando-se apenas a informação VII, no valor de R\$ 2.003,40

T A B E L A 4	
Informação	valor R\$(/ m ²)
I	1026,00
II	1225,49
III	1000,93
IV	1269,00
V	1051,20
VI	1004,99
VII	2003,40
VIII	1460,92
IX	3.159,50
X	828,77

R\$ 2003,40 (Maior valor)

R\$ 828,77 (Menor valor)

R\$ 3159,50 – Valor retirado da tabela

R\$ 2003,40 – Valor retirado da tabela

Portanto:

V_m=

$$\frac{1026,00+1225,49+1000,93+1269,00+1051,20+1004,99+1460,92+828,77}{8}$$

V_m= 1.108,41 =>

V_m= R\$ 1.108,41 = x_m

Portanto o desvio padrão é dado pela fórmula:

$$S^2 = \frac{\sum X^2 - \mu (x_m)^2}{\mu-1}$$



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

onde:

S= Desvio padrão

X= Amostras

xm= Vm (valor médio)

μ= Número de amostras

Σ= Somatório

Portanto:

$$\sum X^2$$

=

$$1026,00^2 + 1225,49^2 + 1000,93^2 + 1269,00^2 + 1051,20^2 + 1004,99^2 + 1460,92^2 + 828,77^2$$

$$\sum X^2 = 110.102.896,90$$

$$\text{Fórmula: } S^2 = \frac{\sum X^2 - \mu (xm)^2}{\mu - 1}$$

$$S^2 = \frac{10.102.896,90 - 8 (1108,41)^2}{8 - 1}$$

$$S^2 = \frac{10.102.896,90 - 8 (1.228.572,73)}{7}$$

$$S^2 = \frac{10.102.896,90 - 9.828.581,82}{7}$$

$$S^2 = 39.187,87 = (\text{Fator de variância})$$

$$S = \sqrt{39.187,87}$$

$S = 197,96 = \text{desvio padrão}$



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

$$\text{Fórmula: } C_v = \frac{S}{x_m} = \frac{197,96}{1108,41} = 0,18 = C_v = 18\%$$

No caso, como o (Cv) superou os 15%, procederemos a novo saneamento amostral, aplicando-se “*Critério de Chauvenet*”.

Calcularemos o fator “d”.

Se “d” for maior que “d_{crítico}”, o valor que gerou “d” deverá ser eliminado, caso contrário será mantido.

Da tabela de Chauvenet, abaixo (**TABELA 4**) para o número de amostras igual a 7 (Sete) temos d_{crítico} = 1,80

Teremos então, uma nova tabela de valores por metro quadrado (**TABELA 4**), com 08 (amostragens) informações imobiliárias, descartando-se apenas a informação VII, no valor de R\$ 2.003,40

T A B E L A 5	
Informação	valor R\$(/ m ²)
I	1026,00
II	1225,49
III	1000,93
IV	1269,00
V	1051,20
VI	1004,99
VII	2003,40
VIII	1460,92
IX	3.159,50
X	828,77

R\$1460,92 (Maior valor)

R\$ 828,77 (Menor valor)

R\$ 3159,50 – Valor retirado da tabela

R\$ 2003,40 – Valor retirado da tabela

d_{crítico} = 1,80 (Para 07 amostras, conforme Tabela 2)



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

$$d_{\text{superior}} = \frac{\text{Maior valor} - x_m \text{ (média)}}{S \text{ (desvio padrão)}}$$

$$d_{\text{inferior}} = \frac{x_m \text{ (média)} - \text{Menor valor}}{S \text{ (desvio padrão)}}$$

$$d_{\text{sup.}} = \frac{1460,92 - 1108,41}{197,96} = 1,78 < d_{\text{crítico}} = 1,80 \text{ (deverá ser mantido)}$$

$$d_{\text{inferior}} = \frac{1108,41 - 828,77}{197,96} = 1,41 < d_{\text{crítico}} = 1,80 \text{ (deverá ser mantido)}$$

Portanto: Conforme saneamento estatístico, ficou constatado através das operações matemáticas, que deveremos aplicar como resultante das amostras o valor médio para o imóvel = R\$ 1108,41

VALOR UNITÁRIOS DA TERRA NUA:

Em decorrência de todos os documentos apresentados e as pesquisas de ofertas de imóveis na internet, conclui o signatário que:

Após os estudos referentes ao saneamento estatístico o valor unitário (VU) = Valor médio, obtido da **Tabela 5**, para a terra nua será considerado o valor:

$$\text{VU} = \text{R\$ } 1108,41$$

9- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Após consulta de 10 anúncios de venda de glebas de terra, pela internet totalizando 10 amostras.

Procedemos ao “Tratamento Estatístico”, atendendo as exigências da NBR 14.653-3, alcançamos o grau de fundamentação II e grau de precisão II, conclui este signatário que:

- O valor da terra nua= R\$ 1108,41 / m² (Hum mil, Cento e Oito reais e Quarenta e Hum centavos) por metro quadrado.



LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

Portanto temos:

Para a área avaliada (Terreno nú):

$$A = 5.441,46 \text{ m}^2$$

Vt = 5.441,46 x R\$ 1.108,41 = Vt = R\$ 6.031.368,68 (Seis milhões, Trinta e Hum mil, Trezentos e Sessenta e Oito reais e Sessenta e Oito Centavos)

$$\Sigma = \text{BENF.} + \text{TERRENO}$$

$$\Sigma = \text{R\$ } 2.772.000,00 + 6.031.368,68 =$$

$$\text{R\$ } 8.803.368,68 \rightarrow \text{Arredondamento} \rightarrow \text{R\$ } 8.800.000,00$$

10- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel industrial, objeto de avaliação (matricula nº 28.367), localizado na Av. Senador Lacerda Franco nº 510 – Centro- Itatiba/SP, com área de terreno de **5.441,46 m²** e demais benfeitorias incorporadas, possui

o VALOR DE MERCADO de R\$ 8.800.000,00 (Oito milhões e Oitocentos mil reais), base Fevereiro de 2022

11- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista da Portaria principal:



Vista entrada interna da fábrica:





LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

Vista do Galpão da produção:





LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

Vista da entrada do Prédio Administrativo





LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

Galpão Principal Produção / Estoque





LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

Vista Produção:





LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

Vista Galpão Produção / Embalagens:



Vista dos silos p/ armazenamento de grãos e Corredor Coberto
2





LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

Vista Oficina:





LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

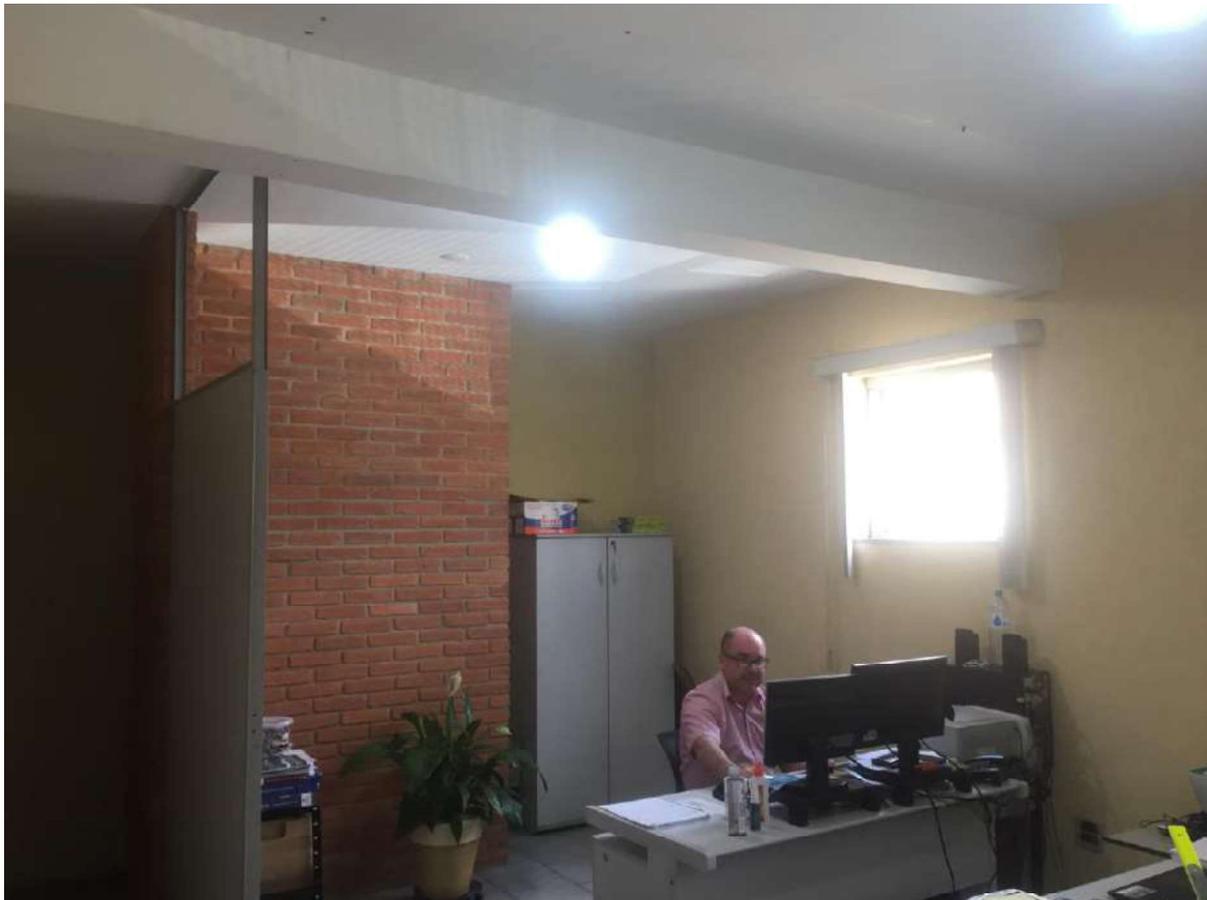
Vista do Galpão Embalagens / Estoque de Produtos acabados.





LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

Vista Escritórios





LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

Vista Recepção / Escritórios



Vista Corredor coberto 1 ao Fundo Corredor Coberto 2





LAUDOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

12- PRESSUPOSTOS APLICADOS NA AVALIAÇÃO E ELABORAÇÃO DO LAUDO:

12.1- Terreno:

12.1.1- Efetuou-se a pesquisa de mercado em dados sobre glebas em oferta para venda, situadas na mesma região geoeconômica do imóvel examinado.

12.1.2- Depois de investigados e selecionados, os dados coletados foram devidamente homogeneizados e passaram por tratamento estatístico.

12.1.3- Foi considerado como fator de comercialização aos dados coletados, conforme preconizado pela NBR 14653-3.

12.1.4- Os dados coletados conduziram ao valor básico unitário praticado pelo mercado local, decorrendo deste o valor mercadológico do imóvel examinado.

12.1.5- O signatário inspecionou pessoalmente o imóvel avaliando e o laudo elaborado é o resultado de análises do próprio avaliador e todas as suas conclusões.

12.1.6- O laudo foi produzido em estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional.

12.1.7- Na presente avaliação, presume-se que todos os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

13- ENCERRAMENTO:

Encerro o presente Laudo composto por 50 fls, colocando-me a disposição para quaisquer esclarecimentos.

Itatiba, 30 de Março de 2022

Engº SIDNEY A. GAGLIARDI
CREA 0601874005



ANEXO 3: B. Bens móveis identificados



+55 19 2121 8087
www.blauecke.com.br
contato@blauecke.com.br

Laudo de Avaliação de Máquinas e Equipamentos Valor de Mercado

Solicitante

Indústria de Milho São João Ltda.

Endereço: Avenida Senado Lacerda Franco, 510
Itatiba-SP

Data Base: Setembro / 2023

Eng. Mecânico João Luís Quaglia
CREA-SP nº 5060410320

Sumário:

1) INTRODUÇÃO.....	03
1.1) Objetivo.....	03
1.2) Informações Gerais.....	03
2) CRITÉRIOS DAS AVALIAÇÕES.....	04
2.1) Grau de Fundamentação.....	05
3) DESCRIÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS.....	06
4) RESUMO DOS RESULTADOS DA AVALIAÇÃO.....	07
5) ANEXOS	
ANEXO A – Acervo Fotográfico.....	08
ANEXO B – Pesquisa de Valores dos Equipamentos Novos.....	16
ANEXO C – Cotações.....	17
ANEXO D – Cálculos Detalhados dos Valores das Máquinas e Equipamentos.....	28
ANEXO E – Quantidade de Máquinas e Equipamentos Disponíveis.....	30
6) REFERÊNCIAS.....	31

1) INTRODUÇÃO

1.1) Objetivo

Esse trabalho tem como finalidade apresentar o valor de mercado das máquinas e equipamentos pertencentes à Indústria de Milho São João, CNPJ nº 50.115.906/0001-20, com finalidade de Recuperação Judicial. O escopo da avaliação abrangeu as principais máquinas e equipamentos da indústria com valor comercial. Equipamentos de menor valor ou sem valor comercial não foram considerados.

A vistoria foi realizada em 30 de agosto de 2023, com a presença do Sr. Fernando Marchetti, o atual gestor da empresa. A data de referência deste laudo é setembro de 2023.

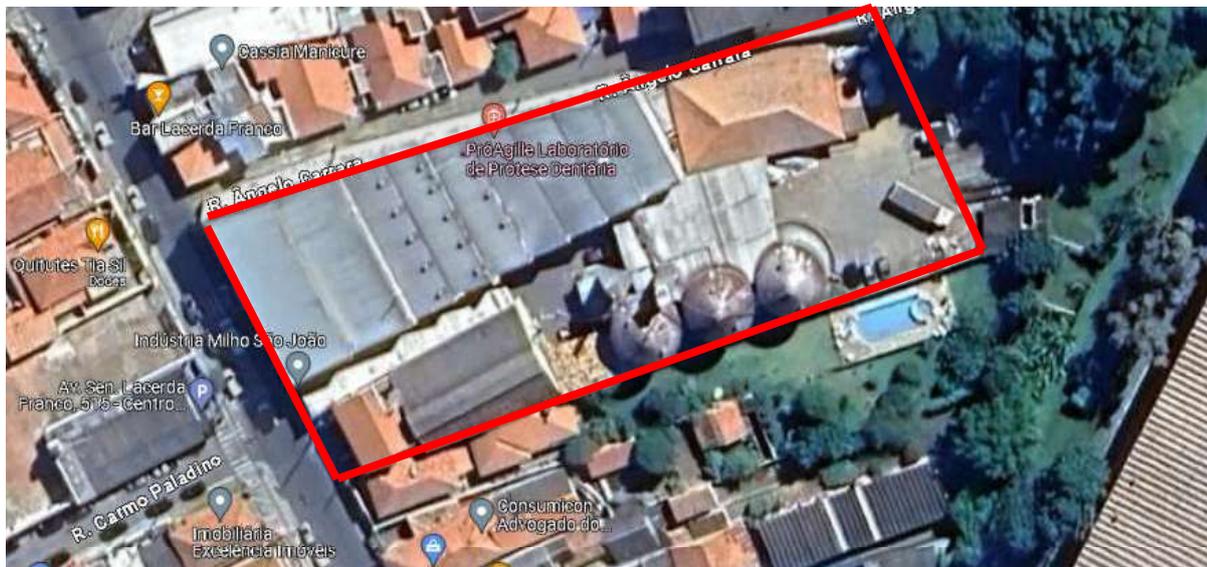
Para elaboração deste laudo foram utilizadas as normas ABNT NBR 14.653, partes I e V e as metodologias e referências preconizadas pelo Ibape-SP.

1.2) Informações Gerais

A Indústria analisada pertence ao setor secundário, produzindo bens de consumo não duráveis (alimentos), utilizando o milho como principal matéria prima, sendo seus principais produtos: farinha de milho, fubá branco e amarelo, farofa de milho etc.

A empresa localiza-se na Avenida Senador Lacerda Franco, 510, Itatiba – SP, região Central e local de grande fluxo de veículos, sendo saída para a principal rodovia que atende a região, SP 075 – Rodovia D. Pedro I.

Vista aérea da Indústria (em vermelho). Fonte: Google Maps (acesso em 02/09/23)



2) CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Conforme estabelecido pela norma ABNT NBR 14653-5, a avaliação dos bens isolados foi realizada com o propósito de valorização patrimonial, para fins de Recuperação Judicial.

Todas as máquinas foram minuciosamente inspecionadas e descritas de maneira sucinta, com informações essenciais para sua identificação e cotação junto aos respectivos fornecedores ou revendedores. O acevo fotográfico se encontra no Anexo A e o detalhamento dos equipamentos na seção 3 deste material. A manutenção realizada é predominantemente corretiva.

No que diz respeito ao mercado de equipamentos desse tipo, chegamos às seguintes conclusões:

Os equipamentos inspecionados têm ampla aceitação no mercado brasileiro e podem ser reutilizados em outros locais.

- Liquidez: Normal
- Desempenho de mercado: Normal
- Absorção pelo mercado: Norma

Para determinar os valores dos bens, adotamos o Método do Custo Direto, conforme definido na norma ABNT NBR 14.653 – Parte 5. Esse método é frequentemente utilizado em avaliações de bens isolados em ambientes industriais, especialmente quando há uma escassez de dados de mercado que permitam a aplicação do método comparativo (Benvenho, 2019; IBAPE, 2014).

O Método do Custo Direto envolve a obtenção dos custos de reedição, ou seja, o custo de reprodução descontado a depreciação do bem, considerando o estado em que se encontra. Isso é feito obtendo-se orçamentos para o fornecimento de equipamentos novos, idênticos, similares ou equivalentes aos avaliados. Adicionalmente, foram acrescidos os custos relacionados à instalação, que abrangem tanto custos diretos quanto indiretos, como montagem, transporte, projetos, taxas e impostos. A depreciação foi então aplicada aos valores totais dos bens novos usando o Método do Ibape (Gatto e Da Silva, 2013), que considera a idade do equipamento e sua vida útil.

A determinação da vida útil dos equipamentos está baseada no Estudo de Vida Útil desenvolvido pelo Ibape-SP (Gatto e Da Silva, 2007). Em relação à depreciação das máquinas, adotamos o Método do Ibape (Gatto e Da Silva, 2013), que leva em consideração tanto a idade quanto a vida útil dos equipamentos.

A pesquisa de valores dos equipamentos está detalhada no Anexo B. Algumas cotações foram obtidas em *websites* especializados na venda de equipamentos. As cotações recebidas de fornecedores estão disponíveis no Anexo C.

Os cálculos detalhados estão disponíveis no Anexo D, com as necessárias referências.

As informações detalhadas sobre a quantidade total de máquinas e equipamentos se encontra no Anexo E.

2.1) Grau de Fundamentação

O Grau de fundamentação para laudos de avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isoladas está descrito na NBR 14.653-5, parte 5.

Conforme fundamentado abaixo, este laudo atingiu 8 pontos, obtendo o **Grau de Fundamentação II**, conforme estabelecido nesta norma.

Tabela com Graus de Fundamentação para Laudos de Máquinas e Equipamentos

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Vistoria	Caracterização completa e identificação fotográfica do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias	Caracterização sintética do bem, com fotografia
2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações	Não foi possível observar o funcionamento
3	Fontes de informação e dados de mercado	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos três cotações de bens novos similares Para valor de mercado: no mínimo três dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos duas cotações de bens novos similares Para valor de mercado: dois dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar relatadas no laudo	Para custo de reedição: uma cotação direta do bem novo similar Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando Citada a fonte de informação
4	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem	Calculada por metodologia consagrada	Arbitrada

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isoladas)

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

3) DESCRIÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Todos os itens analisados estão descritos na tabela abaixo, contendo: descrição, capacidade e as referências e informações que foram obtidos para obtenção dos valores atuais de aquisição.

Tabela com a descrição dos equipamentos

Item	Nome	Descrição Completa - Bens Isolados	Capacidade
1	Silo Vertical	Silo para armazenamento de grão com escada marinheiro de 11.000 sacas Bem instalado no processo industrial	11.000 sacas
2	Tanque Silo Piramidal Inox	Conjunto de 2 tanque silo piramidal de inox para armazenamento de produtos alimentícios com volume de 20m ³ /cada e sistema de transporte. Bem isolado.	40 m ³
3	Moinho	Moinho para beneficiamento de fubá de milho com capacidade de produção de 800kg/h. Equipamento novo cotado em 20/01/22 no valor de R\$ 180.545,00 e atualizado pelo índice INPC (Jul-23). Bem isolado.	800 kg/h
4	Esteira	Esteira Transportadora de Correia Plana 10m (carga e descarga).	10m x 0,5m 45 m/ min
5	Empilhadeira Yale R25	Empilhadeira movida a gás GLP com capacidade de carregamento de 2500 kg. 2.500KG @500mm – GP25UX	2500 kg
6	Empacotadora	Empacotadora para produtos alimentícios da marca Fabrima . Retrofit realizado em 2013, revisando toda parte mecânica e instalando novos controladores CLP.	26 pacotes / min
7	Transformador Elétrico	Transformador elétrico de 250 kVA	250 kVA
8	Banco de Correção Fator de Potência	Banco Automático para Correção do Fator de Potência. Banco de Capacitores Fabricante: Capacitech	250 kVA
9	Forno Rotativo de Mesa	Forno movido a gás GLP com mesa rotativa em aço com 6m de diâmetro, com capacidade de produção de 250 kg/h. Retrofit e automação realizada entre Out-22 e Mar-23. Bem Instalado no processo industrial	250 kg/h
10	Silo de Fermentação	Silo de aço de fermentação capacidade 9 ton	9 ton
11	Misturador Alimentício	Misturador de massa alimentícia	150 kg
12	Elevador de Caneca	Elevador alimentício de caneca. 5300mm de altura x caixa 150 mm com base autolimpante, moega e moto redutor 1cv Fornecedor: Metalúrgica Sime	5300mm x 150mm
13	Compressor de Ar	Compressor de Ar Schulz MSWV 60	425 l 15 hp 175lbf/pol ²
14	Seladora de Embalagem	Seladora Automática Contínua com Datador Fornecedor: Cetro Soluções em Embalagem Modelo: SA 1212 V	10 kg 0-12 m/min
15	Elevador de Caneca	Elevador alimentício de caneca. 15 m de altura x caixa 150 mm com base autolimpante, moega e moto redutor.	15m x 150mm
16	Transportador de Rosca Tubular - Inox	Rosca transportadora tubular tipo chupim, construção total em aço inox, medindo 2500mm de comprimento total x Ø 100 mm de diâmetro, passo 100 mm, com entrada e saída simples para o produto. Motoredutor modelo MNRZ050 redução 1:15 com motor 1,0 cv, quatro polos. 220/380V-60HZ.	2500mm Ø 100 mm
17	Transportador de Rosca Tubular	Rosca transportadora tubular tipo chupim, construída em aço carbono, medindo 3500mm de comprimento total x Ø 150 mm de diâmetro, passo 150 mm, com entrada e saída simples para o produto. Com moto redutor marca Zara MNRZ063 1,5cv. 4 pólos 220/380V-60HZ.	3500mm Ø 150 mm
18	Transportador de Rosca Retangular	Transportadores de rosca na ligação dos processos industriais: - dos silos depósito até os silos de fermentação: 25m - dos fornos até o processo de embalagem: 40m Total: 65m Seção Retangular 370mm x 270mm em aço inox com fuso em aço.	65m 370mm x 270 mm

4) RESUMO DOS RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

Na tabela abaixo estão apresentados de forma resumida o valor e quantidades de bens avaliados neste laudo:

Máquinas e Equipamentos	
Tipos de Itens avaliados	18 itens
Total de Itens avaliados	39 itens
Valor Total	R\$ 1.311.403,61

O valor atual dos bens é de **R\$ 1.311.403,61 (um milhão, trezentos e onze mil, quatrocentos e três reais e sessenta e um centavos).**

Este laudo atingiu o Grau de Fundamentação II.

Com base nas premissas e metodologias indicadas para o presente Laudo de Avaliação de Bens, certifico o seguinte valor com base na data base de **Setembro de 2023.**

Itatiba, 29 de setembro de 2023.

João Luís Corradini Quaglia

Engenheiro Mecânico

CREA SP N.º 506041032

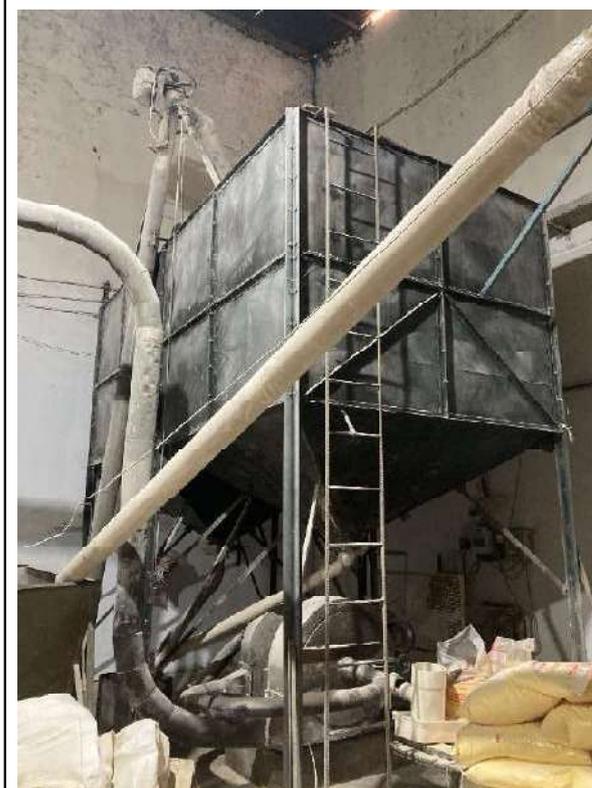
5) ANEXOS

ANEXO A - Acervo Fotográfico

Seguem as fotos das máquinas e equipamentos que foram avaliados no dia da vistoria.



Item 3 - Moinho



Item 3 - Moinho



Item 4 – Esteira de carga e descarga



Item 4 - Empilhadeira



Item 5 – Empilhadeira



Item 5 - Empilhadeira



Item 6 - Empacotadora



Item 6 - Empacotadora



Item 6 - Empacotadora



Item 6 - Empacotadora



Item 6 - Empacotadora



Item 6 - Empacotadora



Item 7 – Transformador Elétrico



Item 8 - Banco de Correção / Fator de Potência



Item 09 – Forno



Item 09 – Forno



Item 10 – Silos de Fermentação



Item 11 - Misturador de Massa Alimentícia



Item 12 - Elevador de Caneca



Item 13 - Compressor de Ar



Item 14 – Seladora de Embalagem



Item 15 – Elevador de Caneca 15m



Item 16 - Transportador de Rosca Tubular



Item 17 - Transportador de Rosca Tubular



Item 18 - Transportador de Rosca Retangular



Item 18 - Transportador de Rosca Retangular (vista interna)



ANEXO B – Pesquisa de Valores dos Equipamentos Novos

Os valores das máquinas e equipamentos novos foram pesquisados conforme tabela abaixo:

Item	Nome	Pesquisa de Valores	Valor Novo
1	Silo Vertical	https://www.mfrural.com.br/detalhe/408956/silos-metalicos-e-secadores-de-grao	R\$ 200.000,00
2	Tanque Silo Piramidal Inox	https://metalurgicarenova.com.br/produto-silos/	R\$ 140.000,00
3	Moinho	Cotação do Fabricante - Vieira Moinhos e Martelos Disponível no Anexo C.	R\$ 196.610,94
4	Esteira	Cotação do Fabricante - Helomaq TME 10 Anexo C.	R\$ 31.700,00
5	Empilhadeira Yale R25	https://www.brasifmaquinas.com.br/categorias_maquinas/empilhadeiras-compactas-combustao-interna/	R\$ 139.565,00
6	Empacotadora	Cotação do Fabricante - Anexo C	R\$ 435.000,00
7	Transformador Elétrico	https://www.mfrural.com.br/detalhe/686101/transformador-trifasico	R\$ 32.850,00
8	Banco de Correção Fator de Potência	Cotação Empresa Capacitech (16) 3996 5000 - Fabiano Disponível no Anexo C	R\$ 25.000,00
9	Forno Rotativo de Mesa	Cotação de Fabricante - D'Andrea Máquinas Equipamento similar (capacidade menor e carregamento manual) Disponível no Anexo C.	R\$ 173.925,00
10	Silo de Fermentação	https://www.mfrural.com.br/detalhe/443772/silo-reservatorio	R\$ 50.000,00
11	Misturador Alimentício	https://loja.inoxdesignrs.com.br/categoria/misturadeiras/misturador-de-carne-210-litros-2-eixos?utm_source=Site&utm_medium=GoogleMerchant&utm_campaign=GoogleMerchant&sku=MISTUR2EX210L-mono110	R\$ 26.940,00
12	Elevador de Caneca	Máquina adquirida nova. Nota Fiscal em anexo. Fornecedor: Metalúrgica Sime	R\$ 12.600,00
13	Compressor de Ar	https://www.lojadomecanico.com.br/produto/2837/21/159/compressor-de-ar-60-pes-425-litros-com-motor-aberto-trifasico-220380v-schulz-mswv60425mta	R\$ 22.222,11
14	Seladora de Embalagem	Máquina adquirida nova. Nota Fiscal em anexo. Fornecedor: Cetro Soluções em Embalagem	R\$ 13.890,00
15	Elevador de Caneca	Cotação do Fabricante - Anexo C	R\$ 42.800,00
16	Transportador de Rosca Tubular - Inox	Equipamento adquirido novo. Cotação do Fabricante no Anexo C Fornecedor: Metalúrgica Sime	R\$ 9.170,00
17	Transportador de Rosca Tubular	Equipamento adquirido novo. Cotação do Fabricante no Anexo C Fornecedor: Metalúrgica Sime	R\$ 5.650,00
18	Transportador de Rosca Retangular	Valor baseado no item 17, adotando-se um valor por metro linear de transportador de rosca em R\$1600/m.	R\$ 104.000,00

ANEXO C - Cotações

• Cotação Item 03: Moinho Martelo



Rua Lino Del Fiol, 485
Vila Paulina - Tatuí - SP
CEP: 18276 - 390
+55 15 3251-4558
vendas@moinhosvieira.com.br
www.moinhosvieira.com.br





MCD 680A(60cv)
Aço Carbono

Orçamento - 20/01/2022
Moinho a Martelo MCD 680A (60cv)
em aço carbono – modelo standard

Á Indústria de Milho São João - Cnpj: 50.115.908/0001-20
Aos cuidados de Sr. Fernando

Conforme solicitado, estamos encaminhando as informações, bem como a cotação referente ao equipamento **1 Moinho Centrífugo Duplo - MOINHO A MARTELO MCD 680 A (60cv) em aço carbono 1020 completo.**

Clicando [aqui](#) você pode obter mais informações sobre esta máquina em nosso site, e neste [link](#) você pode ver um vídeo de apresentação do Moinho MCD 680A (60 cv) em nosso canal no YouTube.

Desde já agradecemos a oportunidade e nos colocamos a disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,
Jéssica Dantas
Consultora Técnica e Vendas
(15) 98115-5843

CNPJ 50.484.591/0001-98 Inscr. Est. 687.001.161.112



Rua Lino Del Fiol, 485
Vila Paulina - Tatuí - SP
CEP: 18276 - 390
+55 15 3251-4558
vendas@moinhosvieira.com.br
www.moinhosvieira.com.br

3. Capacidade Produtiva
Produção (Milho):

- Peneira 0.3 mm – 325 kg/h (aproximadamente).
- Peneira 0.7 mm – 1000 kg/h (aproximadamente).
- Peneira 1.0 mm – 1500 kg/h (aproximadamente).
- Peneira 3.0 mm – 4000 kg/h (aproximadamente).

4. Itens Inclusos
O equipamento acompanha:

- 01 (um) motor trifásico de (60 cv WEG – alto rendimento);
- 01 (um) rotor de moagem, lado maior, com 48 (quarenta e oito) martelos;
- 01 (um) rotor de moagem, lado menor, com 24 (vinte e quatro) martelos;
- 01 (um) jogos de martelos adicional com 48 (quarenta e oito) peças, lado maior;
- 01 (um) jogos de martelos adicional com 24 (vinte e quatro) peças, lado menor;
- 01 (um) cilindro em aço carbono;
- 01 (uma) caixa de manga para 08 (oito) fitros de manga em aço carbono;
- 08 (oito) fitros de manga em pollester;
- 01 (um) jogo de peneiras, contendo 02 (duas) peças, lado maior (furações a combinar);
- 01 (um) jogo de peneiras, contendo 02 (duas) peças, lado menor (furações a combinar);
- 01 (uma) moega para abastecimento, (por gravidade), em aço carbono;
- 01 (uma) tubulação de ligação de entre caixas de moagem;
- 01 (uma) tubulação de ligação moinho / cilindro;
- 01 (uma) válvula borboleta em aço inox 304.
- 01 (um) manual de instruções;
- O equipamento não contempla painel elétrico. A instalação elétrica ocorre por conta do comprador.

Sobre a Instalação do moinho:

- A instalação do equipamento é por conta do comprador. Cabe a vendedora o fornecimento de manual técnico e a disposição para dúvidas, mas caso desejem, mediante avaliação e aprovação de orçamento (às expensas da compradora), poderá ser disponibilizado profissional técnico para a realização do serviço in loco.

Sobre a Instalação Elétrica do Moinho:

- A instalação elétrica e todos os itens necessários para tal são de responsabilidade do comprador.
- O equipamento não contempla painel elétrico.
- A Moinhos Vieira orienta que a ligação elétrica do moinho seja feita com a chave de partida soft starter, mediante avaliação de um profissional eletricitista de sua confiança para adequação do moinho ao local de instalação.

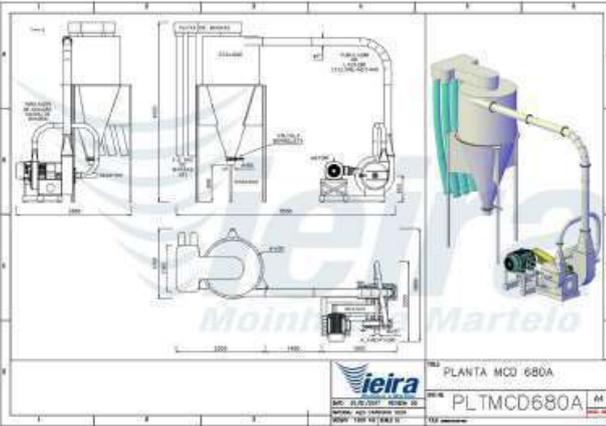


Rua Lino Del Fiol, 485
Vila Paulina - Tatuí - SP
CEP: 18276 - 390
+55 15 3251-4558
vendas@moinhosvieira.com.br
www.moinhosvieira.com.br

1. Descrição

Moinho Centrífugo Duplo – MCD 680A (60cv): Utilizado por grandes indústrias como Yoki, Seara, Guabi, este equipamento possibilita alta produção na fabricação de produtos micronizados. Por se tratar de um moinho duplo acoplado à rotores aspirados, mesmo em granulometrias finas, este moinho proporciona uma moagem uniforme sem aumento de temperatura no produto processado. Devido à pré-moagem que ocorre na primeira caixa de moagem (Lado Menor), o produto pré-moído é transferido por uma tubulação onde automaticamente se associa a segunda caixa de moagem (Lado Maior), e então finalizada a moagem, alcançando assim o padrão granulométrico requerido. A moagem dupla aumenta a capacidade de produção em relação à motorização, proporcionando uma melhor eficiência energética do moinho. Aplicado com sucesso diversos produtos como na produção de Fuba de Milho (1000 kg/h), Farinha de Arroz (1000 kg/hora) , Formulações Pre-mix micronizadas (500 kg/hora), pode utilizar peneiras cônicas a partir de 0.3 mm instalada na segunda caixa (Lado Maior), alcançando capacidades produtivas a partir de 500 kg/hora na moagem micronizada.

2. Planta Técnica



PLANTA MCD 680A
PLTMCD680A AM



Rua Lino Del Fiol, 485
Vila Paulina - Tatuí - SP
CEP: 18276 - 390
+55 15 3251-4558
vendas@moinhosvieira.com.br
www.moinhosvieira.com.br

Sobre Norma Regulamentadora 12:

- A Moinhos Vieira informa ao comprador de que não há regulamentação específica para equipamentos de moagem em relação à Norma Regulamentadora 12.
- A vendedora instalará protetor de correias e protetor de mancais segundo o dispositivo legal mencionado, garantindo a proteção à saúde e integridade física dos trabalhadores, conforme disposto no item 12.36 e 12.41, alínea a consoante as proteções fixas
- Para a certificação NR12 um projeto específico deve ser realizado em sua planta fabril e para isso uma empresa especializada deve ser contratada. Neste projeto serão desenvolvidos laudos técnicos e análises referentes aos requisitos específicos para cada operação, além de documentos e registros junto a órgãos públicos. Sendo assim, a Moinhos Vieira não pode se responsabilizar pelo projeto de adequação NR12 pois isso deve ser feito por uma empresa especializada

5. Cronograma

- 90 dias corridos para a fabricação e entrega do dispositivo a partir da confirmação do pedido.
Sujeito a alteração

6. Entrega / Frete.

- A Moinhos Vieira trabalha com a modalidade de frete FOB, sendo assim, quando o equipamento estiver finalizado, enviaremos todas as informações de peso e volume para que os senhores contratem a transportadora de sua confiança. Caso a transportadora escolhida não realize a coleta em nossa fábrica (Tatuí), podemos levar seu equipamento até SP capital ou Guarulhos sem custos.

7. Valor do Equipamento

- **1 (um) MOINHO A MARTELO MCD 680 A (60cv), em AÇO CARBONO 1020 completo:**
R\$ 180.545,00 (oento e oitenta mil, quinhentos e quarenta cinco mil reais).

Obs: A cotação realizada em 20 de janeiro de 2022 por R\$180.545,00 foi atualizada pelo índice INPC (IBGE) até julho-23, no valor de R\$ 196.610,94

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL BORTOLUZZO PAZZOTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/12/2023 às 17:22, sob o número 1000038-97.2023.8.26.0354 e código E8ny4vch. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000038-97.2023.8.26.0354 e código E8ny4vch.

• Cotação Item 04 – Esteira de Carga e Descarga



HELOMAQ IND. E COM. DE MÁQUINAS AGRÍCOLAS LTDA
Rua Henrique Jacob, 881 Pq. Eptão Raposo - CEP 13485-321
Limaira - SP - Brasil
Fone/Fax: 19 3452-6598
CNPJ: 04.784.364/0001-60 E.E. 417.131.849.110

Orçamento

A/C: SR. JOÃO LUIS

Cliente		Data 06/09/2023	
Nome	CORRADINALIMENTOS	Núm. Orçamento	1038/2023
Endereço		Emitido por:	ERICA
Cidade	ITATIBA Estado SP CEP	Prazo de entrega	30 DIAS
Telefone	19 9 9156-8353		
CNPJ:	IE		

Qtde.	Produto/Descrição	Preço unitário	TOTAL
1	TRANSPORTADOR MECÂNICO CONTÍNUO CORREIA TIPO TMC 10 MEDINDO 10.000 MM X 508 MM (20") LARG. UTIL ESTRUTURA METÁLICA EM TUBOS RETÂNGULARES 60 X 40 X 3,00 MM FORMANDO UM CHASSI REFORÇADO. ACIONAMENTO CORREIA ATRAVÉS MOTOREDUTOR WEG ELEVACAO ELETRICA ATRAVES MOTOREDUTOR WEG VELOCIDADE 45 MTS / MINUTO. ROLETES DE CARGA TUBOS DE P.V.C. COM BUCHAS DE NYLON E ROLIS BLINDADOS 6202 2RS. 64 RODÍZIOS TRASEIROS GIRATORIOS E EMBORRACHADOS TIPO PNEU E NA DIANTEIRA COM RODAS E PNEUS ARO 15" MANCAIS C/ ROL. OSCILANTES AUTO ENCRAXANTE CORREIA DE BORRACHA TAL.SCA RASTRO TRATOR C/02 LONAS DE NYLON - ESP 8 MM. PINTURA C/ FUND. E APLICAÇÃO EPOXI NA COR AZUL TRASEIRA COM ROLETES PROXIMOS E REFORÇADOS EM TUBOS RETANGULARES PARA IMPACTO DAS SACAS. MOTOREDUTOR NA DIANTEIRA C/ COBERTURA ARA LATERAIS FECHAMENTOS LATERAIS NA EXTENSÃO TOTAL ESTEIRA BÓTERES DE EMERGENCIA ROLOS DE TRACAO TARDIADOS E VEDADOS MOTORES WEG 3,0 CV CORREIA 1,5 CV ELEVACAO PAINEL CONTROLE C/COMANDO 24 VOLTS DE TRABALHO 120, CABO DE ISOLACAO IX, CONTATOR, TRAPÓ COMANDO DIJUNTORES P/COMANDO E DIJUNTORES DE TRABALHO, CAIXA, BOTOEIRA (STOP) C/ TRAVA, RELE TERMICO E RELE FALTE DE FASE. QES: EQUIPAMENTO EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS DE SEGURANÇA NR 10 E NR 12 FRETE FOB - IVA-CONTAD/DESTINATARIO MOTORES TRIFASICOS: 220/380 VOLTS	R\$ 31.700,00	R\$ 31.700,00
		Subtotal	R\$ 31.700,00
		TOTAL	R\$ 31.700,00

Condições de Pagamento

A PRAZO: 40% SINAL ATO PEDIDO E RESTANTE FATURADO C/ 30/60 DDF.

Validade do Orçamento: 10 DIAS DA DATA.

Caso haja necessidade de um Técnico será cobrado Viagem, Hospedagem e Diárias.
Os Equipamentos são postos em nossa fábrica e viajam por conta e risco dos compradores.

Linhas de produtos: HELOMAQ: Sistema de Beneficiamento de grãos—Catador de Pedras—Mesa Densimétrica Transportador p/Sacarias e agraivel—Levantador de Saco de Cabeça—Silo Suspensão para Armazenamento e adaptação de Balança—Secadores—Elevadores de Canecas—Pré Limpeza—Esteira p/mont de Cesta Básica. Linha Polyester—Costuradeira Portátil e Balança, Ensacadeiras Semi - Automática e Automática, "Transportador Articulado".

GARANTIA DE 01 ANO DE FABRICAÇÃO

HELOMAQ INDUSTRIA E COMERCIO DE MAQUINAS AGRICOLAS LTDA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL BORTOLUZZO PAZZOTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/12/2023 às 17:22, sob o número W41023700028105. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000038-97.2023.8.26.0354 e código E8ny4vch.

• **Cotação Item 05 - Empilhadeira**



Conectar, entender e entregar a melhor solução. Essa é a nossa missão!

Nº Proposta: 68577
Data: 08/09/2023

Proposta Comercial

À
INDUSTRIA DE MILHO SAO JOAO LTDA
-
ITATIBA- SP
CNPJ: 50115906000120
Prezados Senhores:

A BRASIF S/A Exportação Importação, estabelecida na cidade de Jundiaí- SP, inscrita no CNPJ sob nr. 52226073002577, na qualidade de Distribuidor dos produtos da YALE fabricados por HYSTER - YALE Brasil Empilhadeiras LTDA, tem a satisfação de apresentar aos Srs.(as) nossa PROPOSTA COMERCIAL:

EMPILHADEIRA COMB - YALE - GP25UX



CONFIGURAÇÃO TÉCNICA DO EQUIPAMENTO

MODELO: GP25UX CAPACIDADE NOMINAL 2500KG

MOTOR NISSAN K25 2.5L GLP,

Descrição do Equipamento	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
EMPILHADEIRA COMB - YALE - GP25UX	1	BRL 139.565,00	BRL 139.565,00
Valor Total		BRL	139.565,00

- **Cotação Item 06 - Máquina Empacotadora**

Fabricante Fabrima.

Contato: Marcos Bernal – fone: 011 99983 7979

Data: 03/10/2022

Boa tarde,

Segue orçamento para fornecimento de 01 empacotadora com dosador de rosca reformada:

01 Empacotadora marca Fabrima modelo VBR 024/280 contendo;

Painel elétrico com CLP, inversores de frequência, pirômetros digitais, relés de estado sólido e servo-drive;

02 formadores 190 / 280;

Mordentes para selagem de embalagem tipo PE;

Mesa basculante para pacotes acima de 1000 g;

Dosador de rosca com servo-motor, moto-redutor para mexedor e uma rosca de dosagem 500g/1000g/5000g;

Datador Hot stamping;

Eixo porta bobina expansivo.

Valor total do equipamento R\$ 120.000,00

Condições de pagamento

Sinal \$ 20.000,00 +

10 parcelas de \$ 10.000,00

Prazo de entrega a combinar.

Frete FOB.

Instalação técnica incluso.

Não incluso despesas de viagem e alimentação.

Obs: valor de referência de uma máquina igual nova R\$ 435.000,00

- Cotação Item 08 – Banco de Correção / Fator de Potência

Banco de Capacitores - Capacitech - Industria de Milho São João

vendas5@capacitech.com.br <vendas5@capacitech.com.br>

Mon, Sep 11, 2023 at 8:56 AM

To: "João Luís C. Quaglia" <joaoluiscq@gmail.com>

Cc: Nilton - CAPACITECH <vendas2@capacitech.com.br>, sergio.ribeiro@capacitech.com.br

Bom dia, João Luís.

Conforme a solicitação referida a unidade consumidora Indústria de Milho São João - Itatiba/SP (CNPJ 50.115.908/0001-20); o equipamento instalado tem um custo atualizado nas condições técnicas / similares de R\$ 25.000,00.

Permanecemos a disposição.

Atenciosamente:



Fabia C. P. de Almeida

Depto Comercial

vendas5@capacitech.com.br

155 18 3990 6000

• **Cotação Item 09 – Forno Rotativo**

Fornecedor: D´Andre Máquinas

Contato: Sra. Gislaíne (19) 97157 2553

D'ANDREA

*Nossa confiança está em Deus
In God we trust*

Limeira, 20 de setembro de 2023.

OFERTA 2023.0920

À
INDÚSTRIA DE MILHO SÃO JOÃO LTDA.
CNPJ: 50.115.906/0001-20
Av. Senador Lacerda Franco, nº 510 – Centro
Itatiba – SP – CEP 13.250-400

A.C.
Sr. João Luiz
(19) 9 8196-8983

A D'Andrea é uma empresa que desenvolve e fabrica máquinas e equipamentos desde 1934 e vem apresentar a V.Sas através desta proposta comercial nossa:

FORNO ROTATIVO

Sem mais, nos colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários

Atenciosamente



DESCRIÇÃO DO EQUIPAMENTO

FORNO ROTATIVO:

- Construção metálica,
- moega alimentadora, com batedores internos
- peneira vibratória para distribuição da massa, construído em chapa de aço carbono 3/16"
- estrutura em cantoneiras de 4" x 3" x 1/4"
- grelhas
- suportes
- portas para fornalha para queima de lenha ou alimentador de cavacos
- sistema automático de descarga por escovas
- acionamento através de polias, engrenagens e motores completo
- Motor trifásico

Tipo 3 – 05m de diâmetro
Chapa de bandeja 1,20 mts de comprimento

Feito em metalon industrial
Suporte na altura da máquina de dentar, para facilitar a operação
Comprimento – 6 metros

CONDIÇÕES GERAIS DE PAGAMENTO:

VALOR DO EQUIPAMENTO: R\$ 173.925,00

SENDO:

30% PARA NA ASSINATURA DO CONTRATOR\$ 52.177,00

30% APÓS 30 DIAS R\$ 52.177,00

40% NA ENTREGA DO EQUIPAMENTO R\$ 69.571,00

Obs.: Construção em alvenaria não faz parte da cotação.

• Cotação Item 12 – Elevador de Caneca

Nota Fiscal de aquisição do equipamento em 28/02/2023.

Valor: R\$ 12.600,00.

RECEBIMOS DE METALURGICA SIME LTDA. OS PRODUTOS/SERVICOS CONSTANTES DA NOTA FISCAL ENVIADA AO LADO		NF-e N° 000.000.437	
DATA DE RECEBIMENTO	IDENTIFICAÇÃO E ASSINATURA DO RECEBEDOR		SERIE- 1

METALÚRGICA SIME LTDA. RUA PÉRCIO MACHADO GOMES, 123 - - JD. ANHANGUERA, Limeira, SP - CEP: 13487186 - Fone/Fax: 1934415467	DANFE Documento Auxiliar da Nota Fiscal Eletrônica 0 - Entrada 1 - Saída <input checked="" type="checkbox"/> 1 N° 000.000.437 SÉRIE: 1 Página 1 de 1	CONTROLE DO FISCO  CHAVE DE ACESSO 3523 0244 7591 3200 0177 5500 1000 0004 3710 7215 0000 Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da Sefaz Autorizadora	
	NATUREZA DA OPERAÇÃO Venda		PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO 135230308781410 - 28/02/2023 15:13
INSCRIÇÃO ESTADUAL 417025422116	INSCRIÇÃO ESTADUAL DO SUBST. TERC.	CNPJ / CPF 44.759.132/0001-77	

DESTINATÁRIO REMETENTE		CNPJ/CPF	DATA DA EMISSÃO
NÚMERAÇÃO SOCIAL Indústria de Milho São João Ltda.		50.115.906/0001-20	28/02/2023
ENDEREÇO	BAIRRO/DISTRITO	CEP	DATA DE ENTRADA/SAÍDA
Av. Senador Lacerda Franco, 510 -	centro	13250-400	
MUNICÍPIO	INSCRIÇÃO ESTADUAL	UF	SÉRIE DE ENTRADA/SAÍDA
Itatiba	1145240188	SP	382003553116

FATURA
/ Num.: 437C Vencimento 30/03/2023. Valor R\$ 3.780,00 / V. Orig.: 12.600,00 / V. Desc.: 0,00 / V. Liq.: 12.600,00

CÁLCULO DO IMPOSTO					
BASE DE CÁLCULO DO ICMS	VALOR DO ICMS	BASE DE CÁLCULO DO ICMS ST	VALOR DO ICMS ST	VALOR TOTAL DOS PRODUTOS	
0,00	0,00	0,00	0,00	12.600,00	
VALOR DO FRETE	VALOR DO SEGURO	DESCONTO	OUTRAS DESPESAS ACESSÓRIAS	VALOR DO IPI	VALOR TOTAL DA NOTA
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.600,00

TRANSPORTADOR/VOLUMES TRANSPORTADOS					
RAZÃO SOCIAL	FRETE POR CONTA	CÓDIGO ANTT	PLACA DO VEÍCULO	UF	CNPIS/CPF
	4-Destinatário Próprio				
ENDEREÇO	MUNICÍPIO	UF	INSCRIÇÃO ESTADUAL		
QUANTIDADE	ESPECIE	MARCA	NÚMERAÇÃO	PESO BRUTO	PESO LÍQUIDO
6				500,000	500,000

DADOS DO PRODUTO/SERVIÇO													
CODIGO	DESCRIÇÃO DO PRODUTO/SERVIÇO	NCM/SH	CSRT	CPROF	UNID	QTD	VLR UNIT	VLR TOTAL	ICMS	VLR ICMS	VLR IPI	ALIQ ICMS	ALIQ IPI
150530	Elevador de canecas aço carbono 3300mm de altura x eixo 150mm com base auto-limpante, moega e motorizador 1 cv 220/380V.	84369100	0102	5101	pc	1,0000	12.600,0000	12.600,00					

- Cotação Item 15 – Elevador de Caneca 12m



METALÚRGICA SIME LTDA.

MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS PARA RAÇÕES ANIMAIS:
Avicultura, Agricultura, Suinocultura, Estrutocultura e Pecuária.

LIMEIRA, 26 DE SETEMBRO DE 2023.

À

INDÚSTRIA DE MILHO SÃO JOÃO LTDA.

ENDEREÇO: AV. SENADOR LACERDA FRANCO, 510. CENTRO.

CIDADE: ITATIBA-SP.

FONE: 11 4524-0188 / 11 99875-6020

A/C.SR. FERNANDO MARCHETTI.

COTAÇÃO DE PREÇO

ITEM	QTD.	DESCRIÇÃO
01	01	ELEVADOR DE CANECAS CONSTRUÍDO EM AÇO CARBONO, MEDINDO 230MMX720MM X, ALTURA TOTAL DE 15 METROS. COM 01 ENTRADA RECEPTORA E 01 SAÍDA SIMPLES. COM ROLO TRAÇÃO EMBORRACHADO, ROLO ESTICADOR TIPO GAIOLA, ESCADA TIPO MARINHEIRO, GUARDA CORPO E PLATAFORMA PARA MANUTENÇÃO. ACIONAMENTO POR MOTOREDUTOR 5CV 220/380V-60HZ.
PREÇO TOTAL		R\$ 42.800,00

PRAZO DE ENTREGA: 30 DIAS.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: 35% DE SINAL NO PEDIDO, 35% NA ENTREGA, 30% 30 DDL.

PREÇO POSTO EM LIMEIRA-SP, FICANDO POR CONTA DO CLIENTE CUSTOS COM TRANSPORTE, INSTALAÇÕES E MATERIAIS ELÉTRICOS.

ATENCIOSAMENTE,

JAMES WOIGT

19 3441-5467 / 19 99144-5513

• **Cotação Item 16 – Transportadores de Rosca – Aço Inox 2500 mm + Motoredutor 1,0 cv**

○ **Rosca Transportadora**



METALÚRGICA SIME LTDA.

MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS PARA RAÇÕES ANIMAIS.
Avicultura, Agricultura, Suinocultura, Estrutocultura e Pecuária.

LIMEIRA, 15 DE MAIO DE 2023.

À

INDÚSTRIA DE MILHO SÃO JOÃO LTDA.

ENDEREÇO: AV. SENADOR LACERDA FRANCO, 510. CENTRO.

CIDADE: ITATIBA-SP.

FONE: 11 4524-0188 / 11 99875-6020

A/C.SR. FERNANDO MARCHETTI

PEDIDO DE EQUIPAMENTOS.

ITEM	QTD.	DESCRIÇÃO	P.UNIT.	P. TOTAL
01	03	Rosca transportadora tubular tipo chupim, construção total em aço inox, medindo 2500mm de comprimento total x Ø 100 mm de diâmetro, passo 100 mm, com entrada e saída simples para o produto. Sem o motoredutor.	R\$ 6.780,00	R\$ 20.340,00
Desconto concedido:			(-)	R\$ 1.840,00
Valor Final			(=)	R\$ 18.500,00

Prazo de entrega: 20 dias.
Condições de pagamento:
R\$ 5.550,00 no pedido.
R\$ 3.000,00 na entrega.
R\$ 4.975,00 28 DDL.
R\$ 4.975,00 42 DDL.
Pintura: alta resistência.
Preço posto em Limeira-SP, ficando por conta do cliente custos com instalações e materiais elétricos.

Atenciosamente,

JAMES WOIGT
19 3441-5467 / 19 99144-5513
MET. SIME LTDA.
CNPJ 44.759.132/0001-77

○ **Motoredutor 1,0 cv**



METALÚRGICA SIME LTDA.

MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS PARA RAÇÕES ANIMAIS.
Avicultura, Agricultura, Suinocultura, Estrutocultura e Pecuária.

LIMEIRA, 05 DE JULHO DE 2023.

À

INDÚSTRIA DE MILHO SÃO JOÃO LTDA.

ENDEREÇO: AV. SENADOR LACERDA FRANCO, 510. CENTRO.

CIDADE: ITATIBA-SP.

FONE: 11 4524-0188 / 11 99875-6020

A/C.SR. FERNANDO MARCHETTI.

COTAÇÃO DE PREÇO

Opção 01:

ITEM	QTD.	DESCRIÇÃO	P. UNIT.	P. TOTAL
01	02	Motoredutor modelo MNRZ050 redução 1:15 com motor 1,0 cv, quatro polos. 220/380V-60HZ.	R\$ 2.390,00	R\$ 4.780,0

○ **Valor total do equipamento: R\$ 9.170,00**

- Cotação Item 17 – Transportadores de Rosca – Aço Carbono – 3500 mm
 - Item 2 do orçamento abaixo:



METALÚRGICA SIME LTDA.

MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS PARA RAÇÕES ANIMAIS.
 Avicultura, Agricultura, Suinocultura, Estruticultura e Pecuária.

LIMEIRA, 05 DE ABRIL DE 2023.

À

INDÚSTRIA DE MILHO SÃO JOÃO LTDA.

ENDEREÇO: AV. SENADOR LACERDA FRANCO, 510. CENTRO.

CIDADE: ITATIBA-SP.

FONE: 11 4524-0188 / 11 99875-6020

A/C.SR. FERNANDO MARCHETTI.

PEDIDO DE EQUIPAMENTOS.

ITEM	QTD.	DESCRIÇÃO	PREÇO
01	01	Rosca transportadora tubular tipo chupim, construída em aço carbono, medindo 2500mm de comprimento total x Ø 150 mm de diâmetro, passo 150 mm, com entrada e saída simples para o produto. Com motoredutor marca Zara MNRZ063 1,5cv. 4 pólos 220/380V-60HZ.	R\$ 4.750,00
02	01	Rosca transportadora tubular tipo chupim, construída em aço carbono, medindo 3500mm de comprimento total x Ø 150 mm de diâmetro, passo 150 mm, com entrada e saída simples para o produto. Com motoredutor marca Zara MNRZ063 1,5cv. 4 pólos 220/380V-60HZ.	R\$ 5.650,00
Valor Total			R\$ 10.400,00

Prazo de entrega: 20 dias.

Condições de pagamento: 35% de sinal no pedido. 35% contra embarque e 30% 30 DDL.

Preço posto em Limeira-SP, ficando por conta do cliente custos com transporte, instalações e materiais elétricos.

ANEXO D – Cálculos Detalhados dos Valores Atuais das Máquinas e Equipamentos

Tabela com o tratamento dos dados conforme metodologia Ibape-SP (Gatto e Da Silva, 2013)

Item	Nome	Valor Novo	Instalação	Estado de conservação	Idade Aparente	Idade Transcorrida (i)	Vida Útil (v)	Relação i/v	Depreciação (Ibape-SP)	Valor Atual
1	Silo Vertical	R\$ 200.000,00	10%	Regular / fora de uso	1990	33	40	0,825	0,3	R\$ 66.000,00
2	Tanque Silo Piramidal Inox	R\$ 140.000,00	5%	Bom / em uso	2005	18	40	0,45	0,79	R\$ 116.130,00
3	Moinho	R\$ 196.610,94	5%	Bom / em uso	1990	33	15	2,20	0,1	R\$ 20.644,15
4	Esteira	R\$ 31.700,00	5%	Bom / em uso	1995	28	20	1,4	0,17	R\$ 5.658,45
5	Empilhadeira Yale R25	R\$ 139.565,00	5%	Bom / em uso	2000	23	10	2,30	0,15	R\$ 21.981,49
6	Empacotadora	R\$ 435.000,00	5%	Bom / em uso	1986	37	20	1,85	0,19	R\$ 86.782,50
7	Transformador Elétrico	R\$ 32.850,00	5%	Bom / em uso	2000	23	40	0,575	0,54	R\$ 18.625,95
8	Banco de Correção Fator de Potência	R\$ 25.000,00	5%	Bom / em uso	2016	7	20	0,35	0,68	R\$ 17.850,00
9	Forno Rotativo de Mesa	R\$ 173.925,00	15%	Bom / em uso	1990	33	40	0,825	0,4	R\$ 80.005,50
10	Silo de Fermentação	R\$ 50.000,00	10%	Bom / em uso	1980	43	40	1,075	0,29	R\$ 15.950,00
11	Misturador Alimentício	R\$ 26.940,00	10%	Bom / em uso	2000	23	20	1,15	0,26	R\$ 7.704,84
12	Elevador de Caneca	R\$ 12.600,00	10%	Bom / em uso	2023	0	15	0,00	0,95	R\$ 13.167,00
13	Compressor de Ar	R\$ 22.222,11	10%	Bom / em uso	2008	15	15	1	0,32	R\$ 7.822,18
14	Seladora de Embalagem	R\$ 13.890,00	10%	Bom / em uso	2022	1	15	0,07	0,89	R\$ 13.598,31
15	Elevador de Caneca	R\$ 42.800,00	10%	Bom / em uso	2005	18	15	1,20	0,24	R\$ 11.299,20
16	Transportador de Rosca Tubular - Inox	R\$ 9.170,00	10%	Bom / em uso	2023	0	10	0,00	0,95	R\$ 9.582,65
17	Transportador de Rosca Tubular	R\$ 5.650,00	10%	Bom / em uso	2023	0	10	0,00	0,95	R\$ 5.904,25
18	Transportador de Rosca Retangular	R\$ 104.000,00	10%	Bom / em uso	2005	18	10	1,80	0,1	R\$ 11.440,00

Conceitos e definições conforme normas ABNT NBR 14653 e IBAPE:

- **Valor Novo:** Refere-se ao valor de um bem, conforme cotação do fabricante / fornecedor.

- **Instalação:** Custos diretos e indiretos de instalação são os recursos monetários referentes aos gastos de montagem, bases e estruturas específicas de apoio, fretes, projetos, gerenciamento da montagem e *start-up*, taxas e impostos.
- **Estado de Conservação:** Avaliado no local durante a inspeção.
- **Idade Aparente:** Estimativa da idade de um bem com base em suas características e estado de conservação no momento da vistoria.
- **Idade Transcorrida (i):** Idade do equipamento. Data atual – data de fabricação.
- **Vida Útil (v):** O prazo de utilização funcional de um bem, conforme Estudo de Vida Útil de Máquinas e Equipamentos, do IBAPE/SP
- **Relação i/v:** relação idade transcorrida / vida útil
- **Depreciação:** Índice de depreciação estabelecido em Conceitos de Depreciação do Ibape, Gatto e Da Silva (2013)
- **Valor Atual:** valor dos bens em uso.
- **Valor em Uso:** Valor de um bem, em condições de operação, no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

ANEXO E – Quantidade de Máquinas e Equipamentos Disponíveis

Tabela com os valores atuais e quantidade de equipamentos disponíveis na empresa avaliada.

Item	Nome	Valor Novo	Instalação	Estado de conservação	Idade Aparente	Idade Transcorrida (i)	Vida Útil (v)	Relação i/v	Depreciação (lbape-SP)	Valor Atual	Qttd.	Valor Total
1	Silo Vertical	R\$ 200.000,00	10%	Regular / fora de uso	1990	33	40	0,825	0,3	R\$ 66.000,00	3	R\$ 198.000,00
2	Tanque Silo Piramidal Inox	R\$ 140.000,00	5%	Bom / em uso	2005	18	40	0,45	0,79	R\$ 116.130,00	1	R\$ 116.130,00
3	Moinho	R\$ 196.610,94	5%	Bom / em uso	1990	33	15	2,20	0,1	R\$ 20.644,15	1	R\$ 20.644,15
4	Esteira	R\$ 31.700,00	5%	Bom / em uso	1995	28	20	1,4	0,17	R\$ 5.658,45	1	R\$ 5.658,45
5	Empilhadeira Yale R25	R\$ 139.565,00	5%	Bom / em uso	2000	23	10	2,30	0,15	R\$ 21.981,49	1	R\$ 21.981,49
6	Empacotadora	R\$ 435.000,00	5%	Bom / em uso	1986	37	20	1,85	0,19	R\$ 86.782,50	4	R\$ 347.130,00
7	Transformador Elétrico	R\$ 32.850,00	5%	Bom / em uso	2000	23	40	0,575	0,54	R\$ 18.625,95	1	R\$ 18.625,95
8	Banco de Correção Fator de Potência	R\$ 25.000,00	5%	Bom / em uso	2016	7	20	0,35	0,68	R\$ 17.850,00	1	R\$ 17.850,00
9	Forno Rotativo de Mesa	R\$ 173.925,00	15%	Bom / em uso	1990	33	40	0,825	0,4	R\$ 80.005,50	4	R\$ 320.022,00
10	Silo de Fermentação	R\$ 50.000,00	10%	Bom / em uso	1980	43	40	1,075	0,29	R\$ 15.950,00	6	R\$ 95.700,00
11	Misturador Alimentício	R\$ 26.940,00	10%	Bom / em uso	2000	23	20	1,15	0,26	R\$ 7.704,84	2	R\$ 15.409,68
12	Elevador de Caneca	R\$ 12.600,00	10%	Bom / em uso	2023	0	15	0,00	0,95	R\$ 13.167,00	1	R\$ 13.167,00
13	Compressor de Ar	R\$ 22.222,11	10%	Bom / em uso	2008	15	15	1	0,32	R\$ 7.822,18	1	R\$ 7.822,18
14	Seladora de Embalagem	R\$ 13.890,00	10%	Bom / em uso	2022	1	15	0,07	0,89	R\$ 13.598,31	1	R\$ 13.598,31
15	Elevador de Caneca	R\$ 42.800,00	10%	Bom / em uso	2005	18	15	1,20	0,24	R\$ 11.299,20	2	R\$ 22.598,40
16	Transportador de Rosca Tubular - Inox	R\$ 9.170,00	10%	Bom / em uso	2023	0	10	0,00	0,95	R\$ 9.582,65	5	R\$ 47.913,25
17	Transportador de Rosca Tubular	R\$ 5.650,00	10%	Bom / em uso	2023	0	10	0,00	0,95	R\$ 5.904,25	3	R\$ 17.712,75
18	Transportador de Rosca Retangular	R\$ 104.000,00	10%	Bom / em uso	2005	18	10	1,80	0,1	R\$ 11.440,00	1	R\$ 11.440,00
Total												R\$ 1.311.403,61

6) REFERÊNCIAS

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14653-1/19. Rio de Janeiro: ABNT, 2019.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14653-5/06. Rio de Janeiro: ABNT, 2006.

BENVENHO, Agnaldo. Avaliação de Máquinas, Equipamentos, Instalações e Complexos Industriais. São Paulo: Leud, 2019

IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), Engenharia de Avaliações. São Paulo: Ed. Universitária de Direito, 2014.

GATTO, A. e DA SILVA, Marcos. Novos Conceitos de Depreciação para Máquinas e Equipamentos. São Paulo: IBAPE, 2013.

GATTO, A. e DA SILVA, Marcos. Estudo de Vidas Úteis para Máquinas e Equipamentos. São Paulo: IBAPE-SP, 2007.



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230231568516

1. Responsável Técnico

JOÃO LUÍS CORRADINI QUAGLIA

Título Profissional: **Engenheiro Mecânico**

Empresa Contratada:

RNP: **2620837286**

Registro: **5060410320-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Indústria de Milho São João**

Endereço: **Avenida SENADOR LACERDA FRANCO**

Complemento:

Cidade: **Itatiba**

Contrato:

Valor: R\$ **4.000,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **28/08/2023**

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

Bairro: **CENTRO**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: **50.115.906/0001-20**

Nº: **510**

CEP: **13250-400**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida SENADOR LACERDA FRANCO**

Complemento:

Cidade: **Itatiba**

Data de Início: **28/08/2023**

Previsão de Término: **29/09/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Nº: **510**

Bairro: **CENTRO**

UF: **SP**

CEP: **13250-400**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Quantidade

Unidade

Execução

Execução	Descrição	Quantidade	Unidade
1	Laudo de equipamentos mecânicos	39,00000	unidade

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

5. Observações

Avaliação do valor das Máquinas e Equipamentos da Indústria de Milho São João. Todos os equipamentos e metodologia de avaliação estão descritos no Laudo de Avaliação emitido em 29 de Setembro de 2023.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
 Local data

JOÃO LUÍS CORRADINI QUAGLIA - CPF: 149.862.688-21

Indústria de Milho São João - CPF/CNPJ: 50.115.906/0001-20

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confes.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
 Tel: 0800 017 18 11
 E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



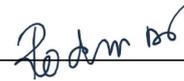
Valor ART R\$ **96,62** Registrada em: **04/10/2023** Valor Pago R\$ **96,62** Nosso Numero: **28027230231568516** Versão do sistema
 Impresso em: **04/10/2023 12:06:05**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL BORTOLUZZO PAZZOTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/12/2023 às 17:22, sob o número W41023700028105. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000038-97.2023.8.26.0354 e código E8ny4vch.

Página de assinaturas



Ingrid Grimm
 313.890.278-21
 Signatário



Rodmar Cardinali
 025.020.478-97
 Signatário



Gabriel Tavares
 474.958.708-77
 Signatário



Gabriel Pisciotta
 343.290.838-50
 Signatário

HISTÓRICO

- 28 dez 2023 15:05:47  **Ingrid Lourenção de Araújo Grimm** criou este documento. (E-mail: ingrid.grimm@ppblaw.com.br, CPF: 313.890.278-21)
- 28 dez 2023 15:17:04  **Rodmar Cardinali** (E-mail: rodmar.cardinali@blauecke.com.br, CPF: 025.020.478-97) visualizou este documento por meio do IP 177.194.48.17 localizado em Campinas - Sao Paulo - Brazil
- 28 dez 2023 15:18:17  **Rodmar Cardinali** (E-mail: rodmar.cardinali@blauecke.com.br, CPF: 025.020.478-97) assinou este documento por meio do IP 177.194.48.17 localizado em Campinas - Sao Paulo - Brazil
- 28 dez 2023 15:18:41  **Gabriel Dantas Asbahr Tavares** (E-mail: gabriel.dantas@ppblaw.com.br, CPF: 474.958.708-77) visualizou este documento por meio do IP 189.69.201.17 localizado em Campinas - Sao Paulo - Brazil
- 28 dez 2023 15:19:51  **Gabriel Dantas Asbahr Tavares** (E-mail: gabriel.dantas@ppblaw.com.br, CPF: 474.958.708-77) assinou este documento por meio do IP 189.69.201.17 localizado em Campinas - Sao Paulo - Brazil
- 28 dez 2023 15:38:15  **Gabriel Pisciotta** (E-mail: gabriel.pisciotta@ppblaw.com.br, CPF: 343.290.838-50) visualizou este documento por meio do IP 177.79.95.4 localizado em Campinas - Sao Paulo - Brazil
- 28 dez 2023 15:38:20  **Gabriel Pisciotta** (E-mail: gabriel.pisciotta@ppblaw.com.br, CPF: 343.290.838-50) assinou este documento por meio do IP 177.79.98.57 localizado em Campinas - Sao Paulo - Brazil
- 28 dez 2023 15:05:48  **Ingrid Lourenção de Araújo Grimm** (E-mail: ingrid.grimm@ppblaw.com.br, CPF: 313.890.278-21) visualizou este documento por meio do IP 201.13.62.70 localizado em Campinas - Sao Paulo - Brazil



28 dez 2023
15:13:21



Ingrid Lourenção de Araújo Grimm (E-mail: ingrid.grimm@ppblaw.com.br, CPF: 313.890.278-21) assinou este documento por meio do IP 201.13.62.70 localizado em Campinas - Sao Paulo - Brazil



FICHA N.º 01

MATRICULA N.º

28397

L.º 2 - REG. GERAL

CART REG IMOVEIS ITATIBA

28397

Digitação - Ok
Conferência - Ok

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

28397

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL
Comarca de ITATIBA
Estado de São Paulo

fls. 1405

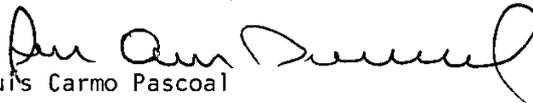
Visualização de Matrícula

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS designada "A", na AVENIDA SENADOR LACERDA FRANCO, desta cidade de maior área, situada no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba, com um conjunto de construções, sob os n.ºs.496 e 500, constituindo um prédio assobradado, sendo a casa 496 assobradada e a de n.º.500 térrea, n.ºs: 502 e 506, sendo aquela assobradada e esta térrea; n.º.510, constituindo um conjunto de barracões em número de três e um escritório; n.ºs.530 e 532, sendo que o n.º.532, possui também o n.º.540, duas casas geminadas, e o respectivo terreno em que se acham essas construções, possui as seguintes medidas e confrontações: Tem início no ponto localizado na lateral da Avenida Senador Lacerda Franco, na confrontação com a propriedade de Nair Baptistella Bocaletto, Fábio Baptistella, Alice Baptistella Rampasso, Eliza Baptistella Rella, Maria Aparecida Baptistella Ventura e Elza Aparecida Baptistella Zorzi; daí segue com azimute de 352º54'20" e distância de 47,93m até atingir a lateral da Rua Angelo Carraro, confrontando até este ponto com a Avenida Senador Lacerda Franco; deflete à direita e segue por um muro com azimute de 83º16'05" e distância de 7,46m, deflete à direita e segue com azimute de 95º32'46" e distância de 63,03m, deflete à direita e segue com azimute de 96º19'47" e distância de 35,20m, deflete à esquerda e segue com azimute de 95º20'41" e distância de 26,16m, confrontando até este ponto com a Rua Angelo Carraro; deflete à direita e segue por um muro com azimute de 185º00'40" e distância de 20,84m, deflete à direita e segue com azimute de 202º39'45" e distância de 20,35m, confrontando até este ponto com a Área "B" de propriedade da Indústria de Milho São João Ltda.; deflete à direita e segue com azimute de 310º57'50" e distância de 1,61m, deflete à esquerda e segue com azimute de 272º13'15" e distância de 56,05m, deflete à esquerda e segue com azimute de 270º16'22" e distância de 58,37m até atingir o ponto onde teve início esta descrição perimétrica, confrontando até este ponto com a propriedade de Nair Baptistella Bocaletto, Fábio Baptistella, Alice Baptistella Rampasso, Eliza Baptistella Rella, Maria Aparecida Baptistella Ventura e Elza Aparecida Baptistella Zorzi, encerrando a área de 5.441,46m².

PROPRIETÁRIA: INDÚSTRIA DE MILHO SÃO JOÃO LTDA., firma estabelecida nesta cidade e comarca de Itatiba/SP, na Avenida Senador Lacerda Franco, n.º.510, portadora do CGC/MF sob o n.º.50.115.906/0001-20.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/21.072, de 12 de dezembro de 1.988.

O Oficial,


Luis Carmo Pascoal

Av.01 em 07 de dezembro de 1.995.

Por requerimento datado de 1º de dezembro de 1.995, a proprietária INDÚSTRIA DE MILHO SÃO JOÃO LTDA, já qualificada, neste ato devidamente representada por seu sócio João Corradine Neto, portador do RG n.º.3.362.178/SP, através de sua advogada e bastante procuradora Maria Evelina Sanjuliani Costa, inscrita na OAB/SP n.º.64.028, conforme procuração anexa, solicitou a abertura da presente matrícula, em

segue no verso

virtude do DESMEMBRAMENTO feito no imóvel objeto da matrícula nº.21.072, conforme autorização dada pela Prefeitura deste município, através da certidão extraída do Processo nº.6.285/95, expedida em 23 de novembro de 1.995, de acordo com a Lei Municipal nº.1.810/95.

A Escrevente Autorizada,

Marcia Regina de Lima
Marcia Regina de Lima

Microfilme nº - 5 4 3 2 9

R.02, em 10 de maio de 2.012.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº 237/0393/0001, emitida nesta cidade de Itatiba-SP, em 07 de maio de 2012, a proprietária, também na qualidade de emitente, INDÚSTRIA DE MILHO SÃO JOÃO LTDA, já qualificada e ainda comparecendo como avalistas e terceiros garantidores: João Corradine Neto, CPF. nº 127.189.398-34; Luis Henrique Sesti, CPF. nº 040.809.088-06; e Karina Maria Parodi Ricci Sesti, CPF. nº 056.881.358-83 deu o imóvel objeto desta matrícula, em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, ao BANCO BRADESCO S.A, com sede na Cidade de Deus, Osasco/SP, centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, neste ato devidamente representado, para garantia de um crédito no valor de R\$1.000.000,00, pelo prazo de 1826 dias, a ser pago em 60 parcelas, vencendo-se a primeira em 11/06/2012 e a última em 11/05/2017, sendo o valor das parcelas de R\$26.458,09, pagas na forma constante do título, incluindo-se juros a taxa efetiva de 1,59%a.m e 20,485%a.a. Tendo sido o imóvel, para fins de leilão avaliado em R\$3.800.000,00. As demais condições constam da referida cédula, cuja via "não negociável", fica arquivada nesta serventia.

A Escrevente Autorizada,

Lucia Regina de Souza
Lucia Regina de Souza

Prenotado sob nº 120.711.

Av.03, em 27 de maio de 2.019.

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO

Por Termo de Quitação e Liberação de Garantia, datado de 12 de novembro de 2018, o credor BANCO BRADESCO S/A., já qualificado, neste ato devidamente representado, autorizou o CANCELAMENTO da alienação fiduciária, objeto do R.02, da presente, em virtude da quitação da dívida.

A Escrevente Autorizada,

Lucia Regina de Souza
Lucia Regina de Souza

Prenotado sob nº 162.382.



FICHA Nº 02

L.º 2 - REG. GERAL
CNS nº 11.977-6

R.04, em 08 de outubro de 2.019,

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por Instrumento Particular de Confissão de Dívida com Garantia Fiduciária de Bem Imóvel, datado de 12 de setembro de 2019, emitido na cidade de São Paulo/SP, firmado nos termos da Lei nº 10.406/02 e artigo 23 da Lei nº 9.514/97, onde comparecem: **INDÚSTRIA DE MILHO SÃO JOÃO LTDA**, já qualificada, representada por Luiz Henrique Sesti, CPF nº 040.809.088-06 e João Corradine Neto, CPF nº 127.189.398-34, na qualidade de proprietária e devedora-fiduciante, deu o imóvel objeto desta matrícula, em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, abrangendo futuras acessões, melhoramentos e benfeitorias que vierem a ser efetuadas ou incorporadas ao mesmo, nos termos e para efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/97; à **LUIS RENATO CONSTANTINO**, brasileiro, administrador, RG. nº 43.466.310-4/SSP/SP e CPF nº 300.024.698-39, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **ANA CECÍLIA CORRADINE CONSTANTINO**, brasileira, administradora, RG. nº 27.506.257/SSP/SP e CPF nº 286.399.738-65, residentes e domiciliados nesta cidade, na Estrada Antônio Américo Suzan, nº 1.100, Jd. São Marcos, na qualidade de credor fiduciário; para garantia de um crédito, o qual o devedor fiduciante reconhece expressamente uma única dívida a ser paga no montante total de **R\$250.000,00**; através de 60 parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de **R\$8.088,35** cada, com vencimento da primeira no dia 28/09/2019, com juros e encargos moratórios, de acordo com o constante do presente contrato. Consta ainda do presente instrumento, multas, juros e condições, e para fins do artigo 26 e 27 da Lei Federal nº 9514/97, o imóvel foi avaliado em **R\$2.000.000,00**; ficando uma via arquivada nesta serventia. Foi apresentada a Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos aos tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 07/06/2019 pelo Ministério da Fazenda Secretaria da Receita Federal, a qual encontra-se arquivada nesta serventia.

A Escrevente Autorizada,

Lucia Regina de Souza

Prenotação sob nº 164.382.

Av.05, em 11 de agosto de 2.020.

BLOQUEIO

Por Mandado expedido em 28 de julho de 2020, assinado digitalmente pela MMª. Juíza de Direito – Drª. Renata Heloisa da Silva Salles, da 1ª Vara Cível do Foro desta comarca de Itatiba-SP, extraído dos autos do Processo Digital nº.0002625-76.2019.8.26.0281 – Classe/Assunto: Cumprimento de Sentença – Compra e Venda, tendo como Exequente: **ATAÍDE XISTO DE MORAES**; e, como Executado: **IND DE MILHO SÃO JOÃO LTDA**, foi determinado o **BLOQUEIO** do imóvel objeto desta matrícula.

A Escrevente Autorizada, *Nayane de O. Asen*

Nayane de Oliveira Asen

Prenotação nº.169.317.

Av. 06, em 10 de setembro de 2.021.

INEFICÁCIA

Nos termos do MANDADO, expedido em 10 de agosto de 2021, subscrito pela MMª. Juíza de Direito, Drª Renata Heloisa da Silva Salles, da 1ª Vara Cível

- segue no verso -

MOD. 16 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL BORTOLUZZO PAZZOTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/12/2023 às 17:22, sob o número W41023700028705. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000038-97.2023.8.26.0354 e código AIXcer8E.

desta cidade e comarca de Itatiba-SP, extraído dos autos de "Cumprimento Provisório de Sentença - Mútuo - processo digital nº 0001535-96.2020.8.26.0281, no qual comparece como requerente: Lucas dos Santos Canassa e como requerido: Indústria de Milho São João Ltda, verificada a fraude à execução no presente caso, conforme art. 792, IV, § 1º, foi **DECLARADA A INEFICÁCIA**, com relação ao credor do registro R.04, da presente matrícula.

A Escrevente Autorizada,

Lucia Regina de Souza

Prenotação nº 177.710.

Av.07 em 29 JUN 2022

DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA

Por MANDADO expedido em 07 de junho de 2022, assinado digitalmente pela MMª Juíza de Direito, Drª Renata Heloisa da Silva Salles, da 1ª Vara Cível desta cidade e comarca de Itatiba-SP, extraído dos autos de cumprimento Provisório de Sentença - Mútuo, (Processo Digital nº 0001517-75.2020.8.26.0281), tendo como requerente: ARMANDO CÉSAR COELHO, e como Executado: Indústria de Milho São João Ltda, verificada a fraude à execução, de modo que a alienação deve ser considerada inífcia em relação ao exequente (art. 792, 1º, do CPC), foi **DECLARADA INEFICAZ** a alienação objeto do R,04, da presente.

A Escrevente Autorizada,

Waldemeire Rogéria Tega

Prenotação nº 185.486.

Av.08 em 25 AGO 2022

DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA

Por MANDADO expedido em 13 de julho de 2022, em cumprimento deste, a MMª Juíza de Direito, Drª Renata Heloisa da Silva Salles, da 1ª Vara Cível desta cidade e comarca de Itatiba-SP, extraído dos autos de Cumprimento de Sentença - compra e venda (Processo nº 0002625-76.2019.8.26.0281), tendo como exequente: Ataíde Xisto de Moraes e como executada: Ind de Milho São João LTDA., verificada a fraude à execução nos termos do art.792, §1º, do Código de Processo Civil, foi **DECLARADA INEFICAZ** a alienação objeto do R.04, da presente, realizada em favor de Luis Renato Constantino e Ana Cecília Corrêa Constantino.

O Escrevente Autorizado,

César Formis Neto

Prenotação nº 187.052

Av.09 em 05 SET 2022

BLOQUEIO

Por mandado recebido via "on-line" pelo Portal Extrajudicial - Código de Remessa na Central: AC001886360, expedido em 17 de agosto de 2.022,

segue ficha 03 -



FICHA N.º 03

L.º 2 - REG. GERAL
CNS nº 11.977-6

pela MMª Juíza de Direito - Drª Renata Heloisa da Silva Salles, da 1ª Vara Cível desta cidade de Itatiba-SP, extraído dos autos de cumprimento provisório de sentença – mútuo (Processo nº 0001517-75.2020.8.26.0281), tendo como requerente: Armando César Coelho; e como executado: indústria de Milho São João Ltda., foi determinado o **BLOQUEIO** do imóvel objeto da presente matrícula.

O Escrevente Autorizado,
César Formis Neto
Prenotação n. 187.091.

Av.10, em **27 OUT 2022**
DESBLOQUEIO/PENHORA/BLOQUEIO

Por Certidão para averbação de Penhora "on line" – Protocolo PH000436668, solicitada e emitida em 26/09/2022 (às 10:09:05h), procede-se esta averbação para constar o **DESBLOQUEIO** referente a Av.05 da presente, para poder ser feita a averbação da respectiva penhora: pela Escrivã/Diretora: Silvana Bocaletto Giarretta, de acordo com o Auto ou Termo datado de 21/09/2022 e extraída dos autos da ação de "Execução Civil" – Número de Ordem: 00026257620198260281, do 1º Ofício Judicial desta comarca de Itatiba/SP, tendo como Exequente(s): **ATAIDE XISTO DE MORAES** (CPF/MF nº.035.502.048-33); e como Executado(a, os, as): **INDÚSTRIA DE MILHO SÃO JOÃO LTDA** (CNPJ/MF nº50.115.906/0001-20), e como Terceiro(s): **LUIS RENATO CONSTANTINO** (CPF/MF nº300.024.698-39) e **ANA CECILIA CORRADINE CONSTANTINO** (CPF/MF nº286.399.738-65), sendo nomeado "Depositário": Indústria de Milho São João Ltda, verifica-se que o imóvel objeto da presente, **FOI PENHORADO**, em sua totalidade, para garantia da causa no valor de R\$479.745,26, em consequência, fica o imóvel **BLOQUEADO** conforme Av.05 e Av.09 da presente.

O Oficial,
Luís Carmo Pascoal
Prenotação nº.187.739.

Av.11 em **10 ABR 2023**
DESBLOQUEIO/PENHORA/BLOQUEIO

Por MANDADO recebido via on-line pelo Portal Extrajudicial – Código de Remessa na Central: AC002358335, expedido em 04 de outubro de 2022, pela MMª Juíza de Direito Dra. Danielle Oliveira de Menezes Pinto Rafful Kanawaty, da 1ª Vara Cível de Tatuí-SP, extraído dos autos de execução de título extrajudicial – Espécies de Títulos de Crédito (processo nº1004938-60.2021.8.26.0624), procede-se esta averbação para constar o **DESBLOQUEIO** referente as AV.s.05 e 09, para poder ser feita a averbação da respectiva penhora: tendo como exequente: One 7 Securitizadora de Créditos Comerciais S/A, e como executado: Indústria de Milho São João LTDA. e outro, sendo nomeado depositário: Indústria de Milho São João LTDA, já qualificada; verifica-se que a totalidade do imóvel objeto da presente, foi **PENHORADO**; sendo o valor da dívida: R\$55.468,57 (incluindo o imóvel da matrícula nº53.608, desta Serventia), em consequência, fica o imóvel **BLOQUEADO** conforme AV.05 e Av.09 da presente.

segue no verso

MOD. 16
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCEL BORTOLUZZO PAZZOTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/12/2023 às 17:22, sob o número W41023700028105. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000038-97.2023.8.26.0354 e código AIXcer8E.

Operador Nacional
MATRÍCULA N.º de Registro
Eletrônico de Imóveis

028397

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

fls. 1410

COMARCA DE ITATIBA - SP
REGISTRO GERAL

LUÍS CARMO PASCOAL
Oficial

WALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Substituto Oficial

O Escrevente Autorizado,
César Formis Neto

Prenotação n.º 191.788

Av.12 em 18 AGO 2023

BLOQUEIO

Por Ofício recebido via "online" pelo Portal Extrajudicial – Código de Remessa na Central: AC002657778, expedido em 24 de julho de 2023, onde determina que cumpra o mandado expedido aos 19 de junho de 2023, pela MM^a. Juíza de Direito - Dra. Renata Heloisa da Silva Salles, da 1^a Vara Cível desta cidade de Itatiba-SP, extraído dos autos de execução de título extrajudicial – confissão/composição de dívida (Processo n.º1005610-93.2022.8.26.0281), tendo como exequente: Luis Renato Constantino; e como executado: Industria de Milho São João LTDA., foi determinado expressamente novo **BLOQUEIO** conforme determinação da MM^a Juíza acima citada.

O Escrevente Autorizado,
César Formis Neto

Prenotação n. 194.654.

PARA SIMPLES CONSULTAS
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponível em
www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

