

# MANDEL

---

A D V O C A C I A

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE CABREÚVA - SP

**Processo n.º 1001582-16.2016.8.26.0080**

Recuperação Judicial – Processo Eletrônico

**MIPAL INDÚSTRIA DE EVAPORADORES LTDA. e APLAM PARTICIPAÇÕES LTDA.**, por seus advogados que esta subscrevem, nos presentes autos de seu pedido de RECUPERAÇÃO JUDICIAL, vem, respeitosamente, perante V. Exa., promover a juntada do anexo **ADITIVO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO.**

Registre-se por oportuno que o aditivo ao plano ora apresentado reflete o resultado de recentes negociações tratadas com credores, apresentando **expressas e significativas melhorias** à proposta anterior.

Desta forma, requer a juntada da inclusa proposta aos autos, para debate na assembleia geral de credores já convocada, tudo de forma a se atender ao disposto no artigo 35 da LRF, sendo a AGC a sede apropriada para explanação, discussão e até mesmo eventuais alterações ao plano.

# MANDEL

---

A D V O C A C I A

Isso posto, requer a juntada do presente aditivo e dos anexos que o acompanham, bem como seja publicada com urgência nota cartorária de ciência a todos os interessados, sem prejuízo da apresentação regular das alterações propostas em relação ao plano anterior no próprio ensejo da AGC.

Termos em que, p. deferimento.

Cabreúva, 17 de outubro de 2017.

Julio Kahan Mandel  
OAB/SP 128.331

Paulo C. S. Calheiros  
OAB/SP 242.665

## Plano de Recuperação Judicial Modificado e Consolidado

### Mipal Indústria de Evaporadores Ltda.

### Aplam Participações Ltda.

Recuperação Judicial – Processo Eletrônico Plano de Recuperação Judicial elaborado em atendimento ao artigo 53 da Lei 11.101/2005, para apresentação nos autos do processo nº. **1001582-16.2016.8.26.0080** em trâmite na Vara Única do Foro da Comarca de Cabreúva – SP.

**Cabreúva, 11 de outubro de 2017**

Elaborador por:  
Corporate Consulting Gestão Empresarial Ltda.

## **Plano de Recuperação Judicial Modificado e Consolidado**

### **1. Introdução**

Esse documento foi elaborado com a intenção de abranger e estabelecer os principais termos de alteração do Plano de Recuperação Judicial proposto, sob a égide da Lei de Recuperação Judicial e Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresarial – LFRE, Lei nº. 11.101 de 9 de fevereiro de 2005, das **Empresas Mipal**.

### **2. Escopo do Plano Modificado**

- ✓ Condições de pagamento das obrigações vencidas e vincendas das **Empresas Mipal**;
- ✓ Avaliação de bens e ativos do devedor de forma a atender o disposto no inciso III do artigo 53 da Lei nº. 11.101 foi realizada por: **Consult Engenharia e Avaliações Ltda.** com sede a Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar. - São Paulo - CNPJ nº 48.882.971/0001-39 – Inscrição do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura sob o nº 0209030/SP – Engenheiro Responsável Carlos Eduardo Fonseca - CPF: 118.896.448-89 – Engenheiro Civil - Inscrição do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura sob o nº. 5060.356.339/D.

## Plano de Recuperação Judicial Modificado e Consolidado

### 3. Modificação do Plano de Recuperação

Em função das suas dificuldades econômico-financeiras, a empresa solicitou sua Recuperação Judicial em 04.outubro.2016, tendo, por decisão publicada em 24.outubro.2016, deferido seu processamento, sendo nomeado Administrador Judicial a **MGA Consultoria**, representada por seu sócio Mauricio Galvão de Andrade, situada à Rua Jaceru, 384 - conjunto 204 – Brooklin - Município de São Paulo – SP - CEP: 04705-000, telefone: (11) 3360-0500.

Foram publicados os editais previstos em lei e as **Empresas Mipal**, respeitando o prazo legal de 60 dias, apresentou seu Plano de Recuperação Judicial em 16.dezembro.2016.

Entretanto, houve objeções apresentadas por seus credores. Além disso as **Empresas Mipal** se depararam com a alteração da conjuntura econômica, o que fez com que se tornasse necessário repensar os moldes e diretrizes do plano apresentado.

Assim, sendo certo que a Lei de Recuperação de Empresas permite a alteração do Plano de Recuperação Judicial até mesmo em assembleia, vem as **Empresas Mipal** apresentar proposta de Modificação do Plano de Recuperação Judicial Inicial.

A Modificação do Plano de Recuperação Judicial ora apresentado tem como objetivo atender aos anseios de boa parte de seus credores.

#### 3.1. Estruturação da Nova Proposta

A presente Modificação do Plano de Recuperação Judicial tem como objetivo liquidar os passivos da Recuperanda pela venda e/ou dação de ativos, além de estabelecimento de outros aspectos inerentes ao processo



## **Plano de Recuperação Judicial Modificado e Consolidado**

de recuperação das **Empresas Mipal**. As alterações ao Plano Original representam alternativas para o pagamento das obrigações.

Considerando a necessidade de apresentar aos credores detalhes sobre as novas condições, apresentam a presente proposta de modificação e consolidação do Plano.

Fica desde já estabelecido que, salvo se de outra forma for indicado, a presente proposta de modificação e consolidação prevalece sobre o Plano de Recuperação Judicial originalmente apresentado naquilo que for com seu teor conflitante.

## Plano de Recuperação Judicial Modificado e Consolidado

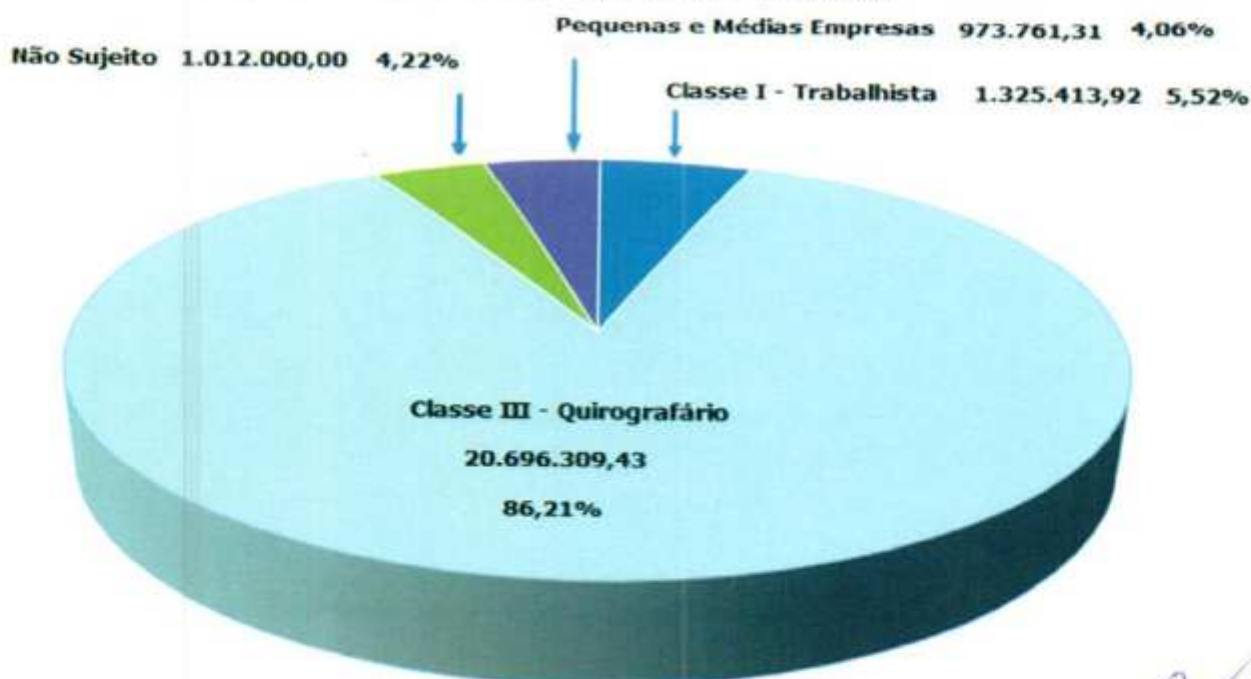
### 4. Passivo total das Empresas Mipal

Na data da publicação da lista de credores da sua recuperação judicial (31.março.2017), o passivo sujeito das Empresas Mipal totalizava R\$ 22.995.484,66 (vinte e dois milhões, novecentos noventa e cinco mil, quatrocentos oitenta e quatro reais e sessenta e seis centavos), distribuídos em créditos trabalhistas, garantia real, quirografários, pequenas e microempresas, assim distribuídos:

Quadro 01: Composição do endividamento das Empresas Mipal

Classificação do Credito	Total	Qtde.
Classe I Trabalhista	1.325.413,92	98
Classe III Quirografário	20.696.309,43	109
Classe IV Empresas ME - EPP - MEI	973.761,31	94
<b>Sub Total Recuperação Judicial</b>	<b>22.995.484,66</b>	
<b>Não Sujeito</b>	<b>1.012.000,00</b>	
<b>Total Endividamento</b>	<b>24.007.484,66</b>	

Gráfico 01: Composição do endividamento das Empresas Mipal em percentual





## Plano de Recuperação Judicial Modificado e Consolidado

A relação de credores poderá ser alterada em virtude de eventuais ajustes levados a efeito pela Recuperanda e pelo Administrador Judicial – no ensejo do artigo 7º, § 2º da Lei de Falências e Recuperação de Empresas LRFE – e a pedido dos credores, de forma que a composição do passivo poderá ser diferente da aqui exposta quando da realização da Assembleia Geral de Credores – AGC.

### 4.1. Premissas e procedimentos para pagamentos dos credores

Os créditos ainda não reconhecidos até o momento da impetração do pedido de recuperação, cujos fatos geradores são anteriores a este, deverão ser liquidados considerando os índices de atualização do atual Plano de Recuperação, estes contados somente a partir da publicação da sentença de concessão da recuperação judicial, descontando-se ainda os valores eventualmente adimplidos.

**Nota<sup>01</sup>:** *Os pagamentos serão efetuados por meio de depósito bancário na conta corrente do credor, que deverá ser informada diretamente às Empresas Mipal (devidamente comprovada) não podendo ser feitas em nome de terceiros, a menos que seja obtida autorização judicial neste sentido.*

Todos os pagamentos, por conveniência dos credores e da Recuperanda, poderão ser realizados em dinheiro, por transferência bancária e/ou por cheque, em moeda corrente nacional, ou outra forma, mediante emissão de recibo. Em nenhuma hipótese haverá o depósito judicial para pagamento dos credores.

Cada credor deverá informar diretamente às Recuperandas os dados completos da conta bancária, pelo e-mail [dadosbancarios@mipal.com.br](mailto:dadosbancarios@mipal.com.br) e/ou carta dirigida ao endereço Av. Engenheiro Afonso Botti, 240 -



## Plano de Recuperação Judicial Modificado e Consolidado

Cabreúva – SP - CEP 13.315-000 aos cuidados da **Diretoria** com domicílio no Brasil, para pagamento em 30 (trinta) dias antes do vencimento de cada parcela e/ou obrigações do plano de Recuperação. Caso os dados sejam informados posteriormente, o vencimento se prorrogará para 30 (trinta) dias após a data da ciência da informação pela recuperanda e os respectivos pagamentos se darão sem a incidência de juros, correção monetária ou multas. Caso a recuperação se encerre, permanece a obrigação da recuperanda em realizar o pagamento das parcelas não adimplidas pela falta de informação dos credores, sempre após 30 (trinta) dias da ciência da informação dos referidos dados.

Existindo créditos reconhecidos, julgados e/ou liquidados, no curso ou após o encerramento do processo de recuperação, cujos fatos geradores sejam anteriores a impetração do pedido, tanto a forma de liquidação, como as condições de pagamento (prazos e valores) - seguirão as disposições contidas neste plano de Recuperação Modificado, sob pena de tratamento diferenciado dos credores.

Os créditos serão corrigidos monetariamente pela Taxa Referencial- TR acrescidos de juros de 3,0% (três vírgula zero por cento) a.a., que incidirão desde a data da publicação da sentença de homologação do Plano de Recuperação Judicial, até a data dos efetivos pagamentos, calculados *pro rata die*, ressalvadas hipóteses de informação a destempo de dados para pagamento.

### 4.2. Créditos retardatários

A presente proposta é apresentada e foi elaborada com base no passivo apurado pelo Administrador Judicial no processo de recuperação, no ensejo do que é previsto no artigo 7º da LRF.



## Plano de Recuperação Judicial Modificado e Consolidado

Os créditos listados na Relação de Credores do Administrador Judicial, poderão ser modificados, e novos créditos poderão ser incluídos no Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento dos incidentes de habilitação, divergências, ou impugnação de créditos ou acordos.

Se novos créditos forem incluídos no Quadro Geral de Credores, conforme previsto acima, receberão seus pagamentos nas mesmas condições e formas de pagamentos estabelecidos neste Plano Consolidado, de acordo com a classificação que lhes foi atribuída, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados.

Assim, sendo realizada a venda de ativo aqui prevista, será apresentada pela Recuperanda, sob supervisão do Administrador Judicial, um plano de rateio com base na relação de credores e incidentes pendentes de julgamento, com estimativa de valores a serem distribuídos para cada credor de acordo com o valor pago na venda judicial, para homologação pelo MM. Juízo da Recuperação. Créditos retardatários que não participarem destes rateios, serão suportados pela operação remanescente da empresa, sem direito a participação nos rateios, e serão pagos, de acordo com a sua classe, na condição prevista no plano de recuperação original.

### 4.3. **Estruturação da Nova Proposta para pagamento aos credores**

A presente Modificação do Plano de Recuperação Judicial tem como objetivo maior, entre outros, propor alterações quanto a algumas condições de pagamentos aos credores, além de estabelecimento de outros aspectos inerentes ao processo de Recuperação Judicial das **Empresas Mipal**.



## Plano de Recuperação Judicial Modificado e Consolidado

Para que seja possível a sua recuperação é necessária a alienação de ativos, para isso imóveis serão alienados, e os recursos provenientes dos recursos operacionais serão direcionados para a liquidação do passivo contido na Recuperação Judicial.

Os recursos obtidos pela venda do ativo relacionado e será direcionado para:

- ✓ Pagamento de créditos trabalhistas;
- ✓ Quitação do crédito total, caso o arrematante seja um credor listado no quadro geral de credores;
- ✓ Saldo remanescente será direcionado proporcionalmente para:
  - 30% (trinta por cento) para pagamentos dos credores constantes na lista de credores alocada no processo da Recuperação Judicial, e;
  - 70% (setenta por cento) para a o capital de giro da Recuperanda.

Considerando a necessidade de apresentar aos credores detalhes sobre as novas condições, apresentamos a presente proposta de modificação do Plano de Recuperação original.

- 4.4. **Pagamento de credores Classe I:** os credores da Classe I - trabalhistas cujos créditos líquidos desta classe serão pagos no prazo máximo de 12 (doze) meses, a partir da publicação da decisão da homologação do Plano de Recuperação Judicial

Serão pagos os créditos constantes na relação de credores ou no quadro geral de credores e que sobre os quais não haja pendência de julgamento de ações trabalhistas, habilitações, divergências, ações de impugnações e ações trabalhistas em trâmite, em liquidação ou a propor, relativas aos

## Plano de Recuperação Judicial Modificado e Consolidado

créditos com fatos de geradores anteriores ao pedido de Recuperação Judicial.

Havendo a venda judicial de bens, os valores serão pagos à vista. Em não havendo a venda, ou sendo está realizada a prazo, os credores serão pagos em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, tudo de forma a liquidar o pagamento da classe dentro do prazo legal de um ano. Em nenhuma hipótese haverá deságio para a classe I.

**Nota<sup>02</sup>:** *Os acordos trabalhistas realizados serão cumpridos em seus termos, e no caso dos créditos que constam relacionados nos autos da recuperação, os mesmos também serão liquidados caso a venda do imóvel seja concretizada.*

### 4.5. Pagamento de credores das classes III e IV

Os créditos líquidos da Classe III - Quirografários e os da Classe IV – Pequenas e Médias Empresas serão pagos de acordo com a proposta do Plano de Recuperação apresentado nos autos.

Ficam mantidas as possibilidades previstas no plano original para credores financiadores e fornecedores parceiros, conforme regras ali apresentadas.

Resumo das condições de pagamento:

- ✓ Credores Quirografários – Classe III: deságio de 35% (trinta e cinco por cento), juros e correção na forma deste aditivo (TR + 3% a.a.), pagamento em 14 parcelas anuais (nas formas previstas no plano original), após um ano de carência; e
- ✓ Credores Micro e Pequenas Empresas – Classe IV deságio de 35% (trinta e cinco por cento), juros e correção na forma deste aditivo (TR + 3% a.a.), pagamento em 8 parcelas anuais, após um ano de carência



## Plano de Recuperação Judicial Modificado e Consolidado

A empresa não possui créditos conhecidos na classe II – garantia real. Em ocorrendo habilitação retardatária de algum crédito nesta classe, será aplicada ao mesmo o disposto na cláusula 9.3 do plano original.

### 4.6. **Novação da dívida**

A aprovação do plano acarretará por força do disposto no art. 59 da lei nº 11.101/2005, a novação das dívidas sujeitas à recuperação judicial.

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

### 4.7. **Proposta de pagamentos aos credores**

O plano de recuperação judicial das **Empresas Mipal** pretende a reestruturação do seu passivo financeiro, a fim de viabilizar a superação de sua crise econômico-financeira, com o objetivo fundamental de garantir a preservação da mesma, com a consequente preservação da fonte produtora, dos empregos e dos interesses gerais dos credores.

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

## **Plano de Recuperação Judicial Modificado e Consolidado**

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

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

### **4.8. Premissas de projeção**

Cumprido esclarecer que as premissas para o pagamento proposto neste Plano de Recuperação Judicial Modificado são baseadas nos seguintes valores já apurados para efeito de apresentação na lista do rol de credores da Recuperação Judicial.

Como se pode verificar, conforme demonstrado, além dos débitos sujeitos à recuperação judicial, as **Empresas Mipal** possuem débitos de diversas naturezas que não se encontram no rol de credores da recuperação judicial, os quais, contudo, estão incluídos no seu fluxo de caixa geral.

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



## Plano de Recuperação Judicial Modificado e Consolidado

Contudo, as **Empresas Mipal** asseveram que os pagamentos serão realizados nos termos e condições já dispostos acima, não sendo, portanto, baseados os valores de cada parcela em questões variáveis.

**Nota<sup>03</sup>:** *Os pagamentos dos não sujeitos serão efetuados de acordo com os contratos atualmente em vigência e os impostos conforme parcelamento a ser efetuado com os órgãos federais e estaduais.*

### 4.9. Passivos Fiscais

A recuperanda poderá postular o parcelamento tributário perante as esferas competentes, sempre dando preferência as melhores condições previstas pelos órgãos fazendários, nos termos legais, utilizando dos meios judiciais cabíveis para o pleno exercício de seus direitos.

## 5. Venda de bem imóvel

Conforme lhe faculta o artigo 66 da Lei n. 11.101/2005, a Recuperanda submete a venda de todos os ativos constantes da lista em anexo, os quais contribuirão para a liquidação dos passivos juntos aos credores.

Com a aprovação deste Plano de Recuperação Modificado e Consolidado fica as **Empresas Mipal** autorizada pelos credores a vender bem imóvel.

5.1. **Venda de imóvel:** as **Empresas Mipal** possuem em seu ativo imobilizado imóvel devidamente listado no laudo de avaliação de bens que segue anexo a este plano de recuperação.

Conforme lhe faculta o artigo 66 da Lei n. 11.101/2005, a **Mipal** propõe a venda dos bens abaixo descritos, o qual é o imóvel de sua atual sede fabril.

## Plano de Recuperação Judicial Modificado e Consolidado

A alienação poderá ocorrer mediante por qualquer outro meio previsto na Lei n. 11.101/2005, desde que respeitado o valor mínimo de 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação constante do Laudo integrante desse Plano Modificado, cabendo as Recuperandas indicar, se for o caso, o tipo de leilão (presencial, *on line* ou *misto*), assim como indicar leiloeiro oficial experiente.

As alienações deverão obrigatoriamente observar o seguinte critério:

- ✓ O valor da alienação não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação apresentada nos anexos deste Plano Modificado. Neste valor mínimo de alienação já estão inclusas eventuais custas, despesas, impostos e taxas envolvidos no processo de alienação, tais como: comissão de leiloeiro, impostos sobre a transmissão do imóvel, custas cartorárias, dentre outros; os quais serão descontados pelo adquirente do valor da alienação e pagos diretamente a quem de direito, apresentando-se às Recuperandas os documentos comprobatórios dos respectivos pagamentos

***Nota<sup>04</sup>: O adquirente deverá após o arremate, obrigatoriamente alugar (lease-back) o imóvel para as Empresas Mipal, para a continuação de suas atividades, por um período mínimo de 14 (catorze anos) ou enquanto perdurar a Recuperação Judicial regularmente, o que for menor. O valor mensal da locação será de 0,70% (zero vírgula setenta por cento) sobre o valor imóvel arrematado em leilão, devendo este ser anualmente reajustado pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM ou outro índice equivalente. Havendo fatos econômicos supervenientes que venham a afetar consideravelmente o equilíbrio da relação locatícia, as partes deverão renegociar.***



## Plano de Recuperação Judicial Modificado e Consolidado

- ✓ **Destinação dos recursos:** o fruto da venda será utilizado parcialmente para pagamento dos créditos oriundos da lista de credores de acordo com os efeitos do Plano de Recuperação Judicial;

A alienação, com aqui se propõe, observará as disposições contidas no artigo 60 e 142 da Lei de Recuperação e Falências – LFR, e será realizada por meio de venda judicial, cujo pagamento será à vista, não sendo aceito pagamento parcelado diante das particularidades do plano.

Será declarado vencedor o proponente que fornecer o maior lance.

A realização da venda ocorrerá em data não superior 180 (cento e oitenta) dias, a partir da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial Consolidado

A venda do bem se dará via judicial em datas e horários a serem sugeridos pelas Recuperandas, com previa ciência ao Administrador Judicial e MM. Juízo e regular publicação de editais com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

O edital descreverá os bens a serem vendidos, e apontará os valores de avaliação especificados neste plano.

Os bens serão vendidos “ad corpus” e no estado em que se encontram. Os ativos serão vendidos livre de quaisquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária e trabalhista, de acordo com art. 141 incisos II da Lei 11.101/2005.

## **Plano de Recuperação Judicial Modificado e Consolidado**

Relativamente aos bens imóveis, as Recuperandas permanecem responsáveis em todas as esferas do direito, por eventuais passivos ambientais conhecidos ou não na data da alienação e desde que tais passivos não sejam, comprovadamente, decorrentes de atos ou omissões praticadas pelos novos proprietários após a alienação.

Serão aceitos lances para pagamento à vista em até 24 (vinte e quatro) horas contadas a partir do encerramento do leilão, ou 20% (vinte por cento) no ato e o restante em até 03 dias. Em sendo o arrematante, ao mesmo tempo, comprador do bem e credor das Recuperandas, por crédito regularmente inscrito na recuperação judicial e sem pendência de impugnação, o interessado poderá dar o seu crédito como parte do lance, responsabilizando-se pelo pagamento do saldo, tal qual previsto no artigo 892 e parágrafos do Código de Processo Civil, realizando-se a partir de tal ocorrência os necessários ajustes ao fluxo de pagamentos e outras providências previstas no plano.

O maior lance será o vencedor, independente da forma de pagamento (à vista ou a prazo). A carta de arrematação só será expedida com a comprovação do pagamento integral.

O edital de convocação para participação da alienação especificará as demais regras de habilitação e participação de interessados e de outros elementos necessários para validação e eficácia do referido ato.

Realizada a venda, os valores aferidos terão a seguinte destinação:



## Plano de Recuperação Judicial Modificado e Consolidado

A distribuição se dará com base na relação de credores e eventuais pedidos de reserva. Será auferido um valor incontroverso para distribuição, no caso de créditos que ainda se encontrem em discussão judicial. Eventuais credores omissos não terão direito a participação ao rateio dos valores angariados na venda dos ativos, os quais se submeterão ao cronograma de pagamento previsto no plano. Havendo créditos controversos, haverá reserva do valor divergente, cujo pagamento será feito após o trânsito em julgado do incidente respectivo.

**Nota<sup>05</sup>:** *Caso o arrematante seja credor que compõem a lista de credores, este terá seu debito liquidado sem deságio.*

- ✓ **Cláusula Penal:** O edital disporá as eventuais penalidades na hipótese do arrematante desistir do lance e não realizar os pagamentos na forma e prazo previsto, bem como outras ocorrências, sendo a penalidade mínima estabelecida em 25% do lance, a ser paga a favor da Recuperanda.
- ✓ **Ausência de interessados na arrematação:** Na hipótese de não haver interessado na arrematação dos bens pelo valor mínimo de arremate constante no edital, a venda não será realizada e as condições do Plano de Recuperação Judicial Original serão mantidas.
- ✓ Realizada venda os valores aferidos, após terão a seguinte destinação:
  - Liquidação total da Casse I Trabalhista;
  - Liquidação total para o credor que arrematar o imóvel em leilão, se for o caso;

## Plano de Recuperação Judicial Modificado e Consolidado

- O saldo remanescente será utilizado conforme descrito na **clausula 4.3**, desde plano modificativo.
- Não havendo liquidação total do pagamento dos créditos, os saldos dos créditos serão pagos de acordo com as condições do Plano de Recuperação Inicial.

**Nota<sup>05</sup>:** *Somente o imóvel abaixo descrito será colocado à venda e a atividade permanecerá no mesmo local, mediante compromisso do adquirente em manter contrato de locação.*

### 5.2. Bens alocados a venda

- ✓ Prédio Industrial com 9.389,84 m<sup>2</sup> (nove mil, trezentos oitenta e nove e oitenta e quatro metros quadrados) situado na confluência Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto à Av. Engenheiro Afonso Botti,240 - Bairro do Pinhal Cabreúva – SP - CEP 13.315-000, registrada no Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cabreúva – São Paulo sob a matrícula 997 – Livro nº. 2 – Registro Geral.
- ✓ Valor do bem imóvel foi avaliado pela empresa Consult – Soluções Patrimoniais no total de R\$ 12.478.000,00 (Doze milhões, quatrocentos e setenta e oito mil reais).



## Plano de Recuperação Judicial Modificado e Consolidado

### 6. Considerações finais

Todas demais cláusulas do Plano de Recuperação Judicial original que não sejam frontalmente conflitantes como as novas medidas adotadas nesse aditamento ao Plano são ora reiteradas e mantidas, para deliberação pelos credores.

#### 6.1. Considerações finais e resumo do plano de recuperação judicial

Os processos permanecerão suspensos enquanto as obrigações assumidas neste plano estiverem sendo cumpridas a tempo e modo, até eventual resolução, rescisão ou alteração do plano de recuperação judicial.

Os créditos ainda não reconhecidos até o momento da impetração do pedido de recuperação ou do encerramento dela, cujos fatos geradores são anteriores a este, deverão ser liquidados considerando os índices de atualização do plano, estes contados somente a partir da publicação da sentença da homologação do Plano de Recuperação Judicial, descontando-se ainda os valores eventualmente adimplidos.

O Plano de recuperação judicial modificado como ora proposto atende cabalmente aos princípios da Lei 11.101/2005, no sentido da tomada de medidas aptas à recuperação financeira, econômica e comercial das **Empresas Mipal**.

Saliente-se, ainda, que o plano de recuperação judicial ora apresentado demonstra a viabilidade econômica das **Empresas Mipal** pelas projeções financeiras (Demonstrativo de Resultados dos Exercícios – DRE e Fluxo de Caixa) apresentadas, que explicitam a cabal viabilidade financeira e econômica das **Empresas Mipal**, desde que conferidos novos prazos e condições de pagamentos aos credores.

## Plano de Recuperação Judicial Modificado e Consolidado

Referidas medidas, deverão constituir o capital de giro necessário à retomada dos negócios, busca de novos clientes e pagamento dos credores.

Os créditos sujeitos a recuperação judicial pertencente a fornecedores de bens ou serviços que continuarem a provê-los normalmente após o pedido da mesma, serão considerados extraconcursais. Havendo declaração de falência, com limite no valor global dos bens e serviços fornecidos durante o período da recuperação, conforme artigo 67, parágrafo único da Lei da recuperação judicial.

Desta forma, considerando que a recuperação financeira das **Empresas Mipal** trará benefícios à sociedade como um todo, pela manutenção e geração de empregos e tributos, somados ao fato de que as medidas financeiras, de marketing e de reestruturação interna implantada, em conjunto com o parcelamento de débitos possibilitarão a efetiva retomada dos seus negócios e consequente liquidação de seus compromissos financeiros.

Sendo aprovado e cumprido o Plano de Recuperação Judicial integralmente, serão extintas em virtude de novação as obrigações sujeitas ao procedimento.


Desta forma, apresenta as Recuperandas aos credores o seguinte Plano de Recuperação Judicial Consolidado e Modificado para análise, discussão e votação em Assembleia.

## Plano de Recuperação Judicial Modificado e Consolidado

Cabreúva, 11 de outubro de 2017




**Aplam – Participações Ltda.**



**Antonio Claudio Montiani Palma**



**Paulo Cesar Montiani Palma**  
PAULO CESAR MONTIANI PALMA



**Corporate Consulting Gestão Empresarial**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**
**Nº 22.250.001/1116**

<b>SOLICITANTE:</b>	<b>MIPAL INDÚSTRIA DE EVAPORADORES LTDA.</b>	
<b>OBJETO:</b>	<b>ENDEREÇO:</b>	<b>RODOVIA DOM GABRIEL PAULINO F. BUENO COUTO, KM 81,27 – SENTIDO ITU CABREÚVA – SP</b>
	<b>TIPO:</b>	<b>UNIDADE INDUSTRIAL</b>
	<b>USO:</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
	<b>ÁREA DE TERRENO:</b>	<b>24.019,73 m<sup>2</sup> (RGI)</b>
	<b>ÁREA CONSTRUÍDA:</b>	<b>9.389,84 m<sup>2</sup> (IPTU)</b>
<b>FINALIDADE:</b>	<b>APOIO A OPERAÇÃO JUDICIAL</b>	
<b>OBJETIVO:</b>	<b>DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA</b>	
<b>DATA BASE:</b>	<b>NOVEMBRO / 2016</b>	
<b>AVALIAÇÃO</b>	<b>VALOR DE MERCADO: R\$ 12.478.000,00</b>	



## ÍNDICE

<b>I. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>4</b>
<b>II. METODOLOGIA.....</b>	<b>6</b>
<b>1. NORMAS TÉCNICAS.....</b>	<b>6</b>
<b>2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>3. CRITÉRIO ADOTADO.....</b>	<b>9</b>
<b>4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>9</b>
<b>5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO .....</b>	<b>11</b>
<b>III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....</b>	<b>14</b>
<b>1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....</b>	<b>14</b>
1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES .....	14
1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS .....	15
<b>2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO .....</b>	<b>16</b>
2.1. LOCALIZAÇÃO.....	16
2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO .....	17
2.3. ASPECTOS FÍSICOS .....	18
2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO .....	19
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS .....</b>	<b>20</b>
<b>IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....</b>	<b>59</b>
<b>V. AVALIAÇÃO PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO).....</b>	<b>61</b>
<b>1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO .....</b>	<b>61</b>
<b>2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....</b>	<b>62</b>
<b>3. VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA .....</b>	<b>64</b>
<b>4. MEMORIAL DE CÁLCULO.....</b>	<b>65</b>
<b>VI. CONCLUSÃO .....</b>	<b>66</b>
<b>VII. TERMO DE ENCERRAMENTO.....</b>	<b>67</b>



**VISTA AÉREA**



**FRENTE DO IMÓVEL PARA A RODOVIA**

## I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39 e CREA nº 0209030, por solicitação da **MIPAL INDÚSTRIA DE EVAPORADORES LTDA.**, procedeu a avaliação do empreendimento localizado à Rodovia Dom Gabriel Paulino F. Bueno Couto, Km 81,27 – sentido Itu, Cidade de Cabreúva, Estado de São Paulo.

O objetivo do presente trabalho solicitado pelo solicitante é a determinação dos valores de mercado de compra e venda para efeito de apoio a operação judicial.

O resultado da análise, bem como as etapas e informações necessárias a execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do relatório e em seus anexos.

Para tanto a Consult adotou as metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o Método da Renda, com apoio e aferição através dos Métodos Evolutivo (Custo) e Comparativo.

A Consult declara que avaliou este imóvel anteriormente, sendo que a última solicitação foi através do laudo nº 20.488.001/0415 de 02 de Julho de 2015.

Considerou-se como premissa, para efeito de análise, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização, inclusive livre de dívidas ou pendências referentes a eventos do passado.

Parte das informações e documentos que foram necessários para a execução da avaliação foram fornecidos pelos executivos e funcionários da solicitante. Estas informações foram consideradas como verdadeiras uma vez que não faz parte do escopo de nosso trabalho qualquer tipo de procedimento de diligência ou auditoria.



Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- Conforme laudo anterior nº 20.488.001/0415

Desta forma, a Consult não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações citadas acima.

Algumas das considerações e premissas descritas neste relatório estão baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa dos consultores, à época deste estudo. Estes eventos futuros podem não ocorrer e os resultados apresentados neste relatório poderão sofrer alterações.

A Consult e seus sócios declaram que não mantém relação de trabalho ou subordinação com sociedades controladoras ou controladas pelo administrador da empresa e não têm qualquer interesse financeiro nas operações que envolvem os objetos da avaliação, caracterizando, assim, sua independência.

Os honorários contratados para a execução deste trabalho não são baseados e não têm qualquer relação com os valores e indicadores aqui reportados. Isto posto, o arbitramento de todos os valores aqui apresentados emanam da formação de opiniões técnicas, devidamente sustentadas e com toda independência.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial, podendo ser divulgado a terceiros mediante autorização do solicitante, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente.

## **II. METODOLOGIA**

### **1. NORMAS TÉCNICAS**

As normas de avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas são constituídas de 7 partes sob o título geral de “Avaliação de bens” e número referencial NBR 14653.

A parte 1 refere-se a Procedimentos Gerais, contudo só deverá ser utilizável em conjunto com as demais partes, conforme abaixo:

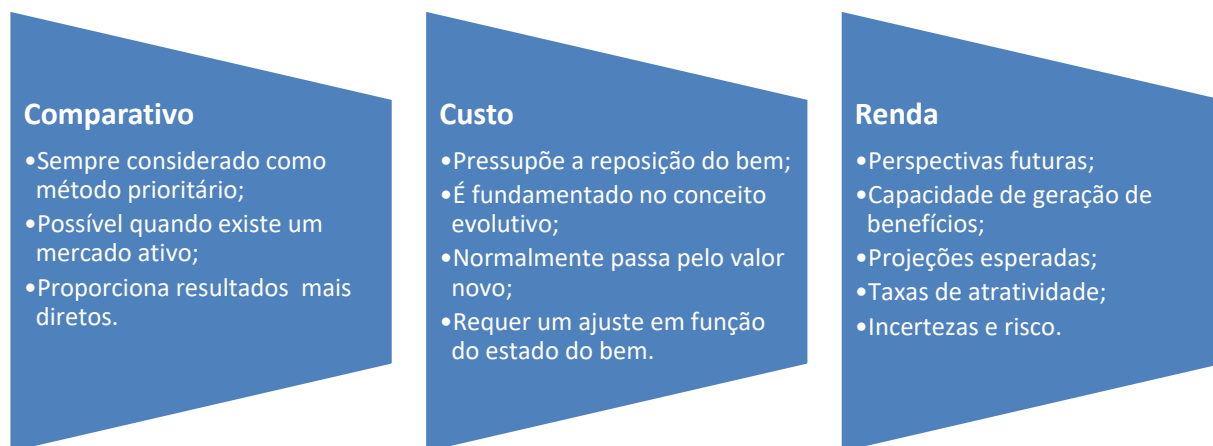
- Parte 2: Imóveis Urbanos
- Parte 3: Imóveis Rurais
- Parte 4: Empreendimentos
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
- Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais
- Parte 7: Patrimônios Históricos

O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e NBR 14653-5.

A interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT é discutida e apresentada através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, Instituto de Engenharia e outras associações de classe.

## 2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

De uma forma geral, conforme figura abaixo, existem 3 abordagens originais de avaliação de onde derivam todas as metodologias comumente utilizadas em todo o mundo:



Nas normas vigentes da ABNT, NBR 14653-1, item 8.2 “Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos”, os processos avaliatórios são divididos em 4 grupos relacionados a seguir:

### Método COMPARATIVO Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

### Método Involutivo (variante da RENDA)

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.



### Método Evolutivo (CUSTO)

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

### Método da Capitalização da RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Para melhor entendimento dos processos avaliatórios por parte do solicitante, reproduzimos também os itens 8.3 “Métodos para identificar o custo de um bem” e 8.4 “Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento” da NBR 14653-1.

## **MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM**

### Método Comparativo Direto de Custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

### Método da Quantificação de Custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

## **MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO**

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no se fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros

### 3. CRITÉRIO ADOTADO

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, atratividade ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos e imóveis.

No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optamos pelo "Método Evolutivo", sendo utilizado o Método comparativo para a definição do valor de terreno e o Método do Custo para as edificações.

### 4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Como as avaliações foram fundamentadas principalmente pelo "Método da Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, analisamos a especificação das avaliações de acordo com o item 10 da NBR 14653-4, que define que o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação:

Atribuindo 01 ponto para os itens em grau I, 02 pontos para os itens em grau II e 03 pontos para itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela a seguir.

Dentro deste critério, definimos o seguinte grau de fundamentação para o presente laudo:

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigmática	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
<b>SOMATÓRIA</b>					<b>9</b>

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>

TABELA 6 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa de Custo Direto	Pela elaboração de orçamento no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	1
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo em estado de novo Ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
<b>SOMATÓRIA</b>					<b>5</b>

TABELA 7 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS				
GRAUS	III	II	I	
Pontos Mínimos	7	5	3	
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no grau I	
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>				<b>GRAU I</b>

TABELA 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
<b>SOMATÓRIA</b>					<b>4</b>

TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO				
GRAUS	III	II	I	
Pontos Mínimos	8	5	3	
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I	
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>				<b>GRAU I</b>



## 5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

Existem muitos tipos e definições relativas ao valor. É de grande importância para o uso e conhecimento das avaliações, que o tipo e a definição de valor em questão sejam identificados de maneira clara, e que as metodologias usadas estejam adequadas com as finalidades da avaliação. Uma mudança na definição de valor pode ter um efeito material nos valores que se atribuem aos bens.

A definição e entendimentos de valor sempre foram controversos na engenharia de avaliações, existindo várias definições, com diferentes enfoques. Como paradigma, para valor de mercado, o IBAPE adota a definição das normas IVSC, ou seja:

- *“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado mas sem compulsão, dentro das condições do mercado vigentes.”*

Se considerarmos as normas da ABNT, a definição técnica é a seguinte:

- *“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

Para as normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, o valor justo de um ativo é definido como:

- *“Valor justo de um ativo é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.”*

A instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011, define valor justo da seguinte forma:  
“Art. 7º Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

§1º Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição.

§3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

§4º Na impossibilidade de aplicar o disposto no parágrafo anterior, a instituição administradora deve usar, na ordem, as seguintes informações para estimar o valor justo:

I – preços correntes praticados em um mercado líquido de ativos de diferente natureza, condição, localização, sujeitos a diferentes contratos de aluguéis ou outros, ajustados para refletir estas diferenças;

II – preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos, ajustados para refletir quaisquer mudanças nas condições econômicas em relação à data da ocorrência daqueles preços; ou

III – projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, devendo usar taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.”

Entendemos por “mercado líquido” citado acima o conceito de “mercado ativo” apresentado pelas normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, conforme abaixo:

“Mercado ativo é um mercado onde todas as seguintes condições existem:

(a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;

(b) vendedores e compradores com disposição para negociar são encontrados a qualquer momento para efetuar a transação; e

(c) os preços estão disponíveis para o público.”

De qualquer forma, os valores de mercado são mensurados em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva.

Para imóveis residenciais, comerciais e outros bens padronizados e com mercado ativo normalmente é possível estimar valores diretamente por comparação, contudo no caso de dificuldade de acesso a informações efetivas de negócios realizados, avaliação de conjunto (“pacote”) de unidades autônomas, empreendimentos de grande porte, imóveis especializados ou em estágios intermediários de projeto, desenvolvimento ou implantação, ou mesmo cotas de fundos de investimento imobiliários, não é possível fazer a avaliação por comparação direta em função da pouca amostragem de evidências de mercado.

Nestas situações é exigida a construção de um contexto especial, estabelecendo-se premissas e pressupostos que suprem a ausência de evidências de mercado e permitem ao avaliador se apoiar nas teorias da Engenharia de Avaliações e das Finanças Corporativas para embasar a aferição de um referencial de valor que represente a melhor aproximação do valor de mercado justo (“fair market value”).

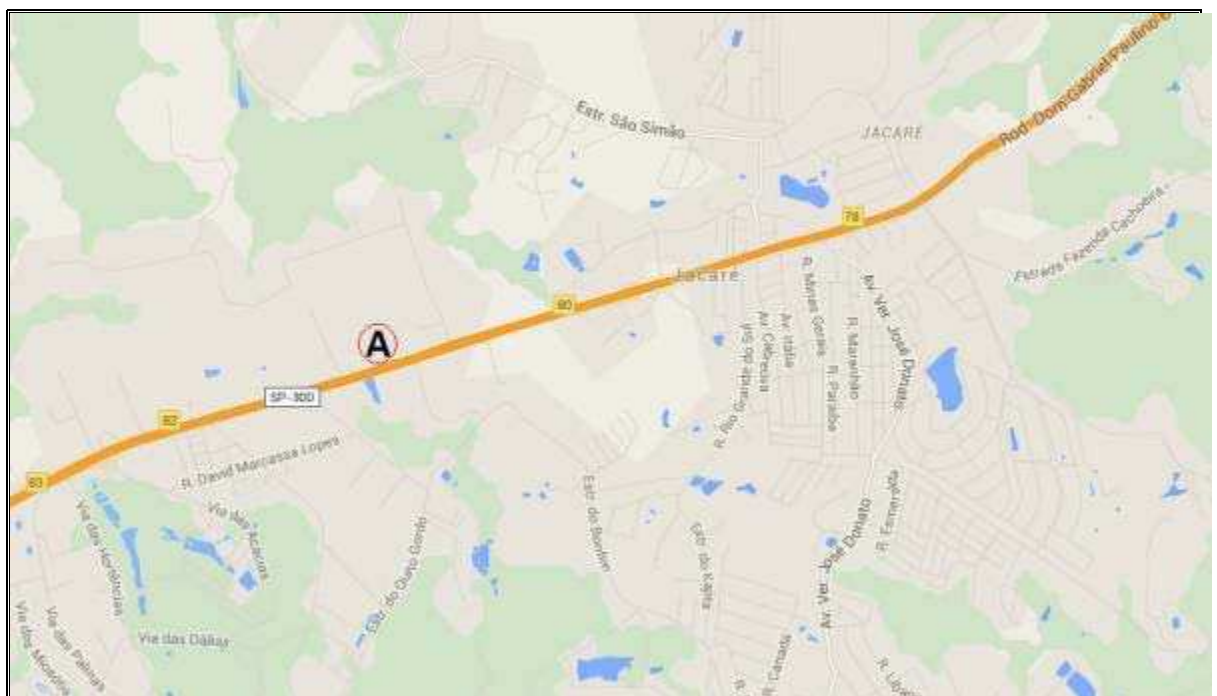


### III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

#### 1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

##### 1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

<b>Uso Predominante:</b>	Industrial/Comercial
<b>Distribuição da Ocupação Predominante:</b>	Horizontal
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Médio
<b>Padrão Econômico:</b>	Médio
<b>Principais Pólos de Influência:</b>	Atividade comercial na região e lindeira à Rodovia Dom Gabriel Paulino F. Couto
<b>Área Sujeita a Enchentes:</b>	Não



**1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS**

<b>Principais Vias de Acesso:</b>	Rodovia Dom Gabriel Paulino F. Couto
<b>Intensidade de Tráfego:</b>	Média
<b>Nível de Escoamento:</b>	Bom
<b>Acesso ao Imóvel:</b>	Acesso direto
<b>Tipos de Transportes Coletivos:</b>	Ônibus
<b>Melhoramentos Públicos:</b>	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais
<b>Equipamentos Comunitários:</b>	Segurança

## 2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

### 2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Rodovia Dom Gabriel Paulino F. Couto, Km 81,27 – sentido Itu, Cidade de Cabreúva, Estado de São Paulo.





## 2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

<b>Denominação:</b>	Rodovia Dom Gabriel Paulino F. Couto
<b>Tipo:</b>	Rodovia
<b>Quantidade de Pistas:</b>	Quatro
<b>Mãos de Direção:</b>	Dupla
<b>Pavimentação:</b>	Asfalto
<b>Traçado:</b>	Retilíneo
<b>Perfil:</b>	Plano
<b>Calçadas:</b>	Cimentada
<b>Iluminação Pública:</b>	Vapor de mercúrio
<b>Nível Comercial:</b>	Baixo



### 2.3. ASPECTOS FÍSICOS

De acordo com os elementos fornecidos, o terreno possui as seguintes características:

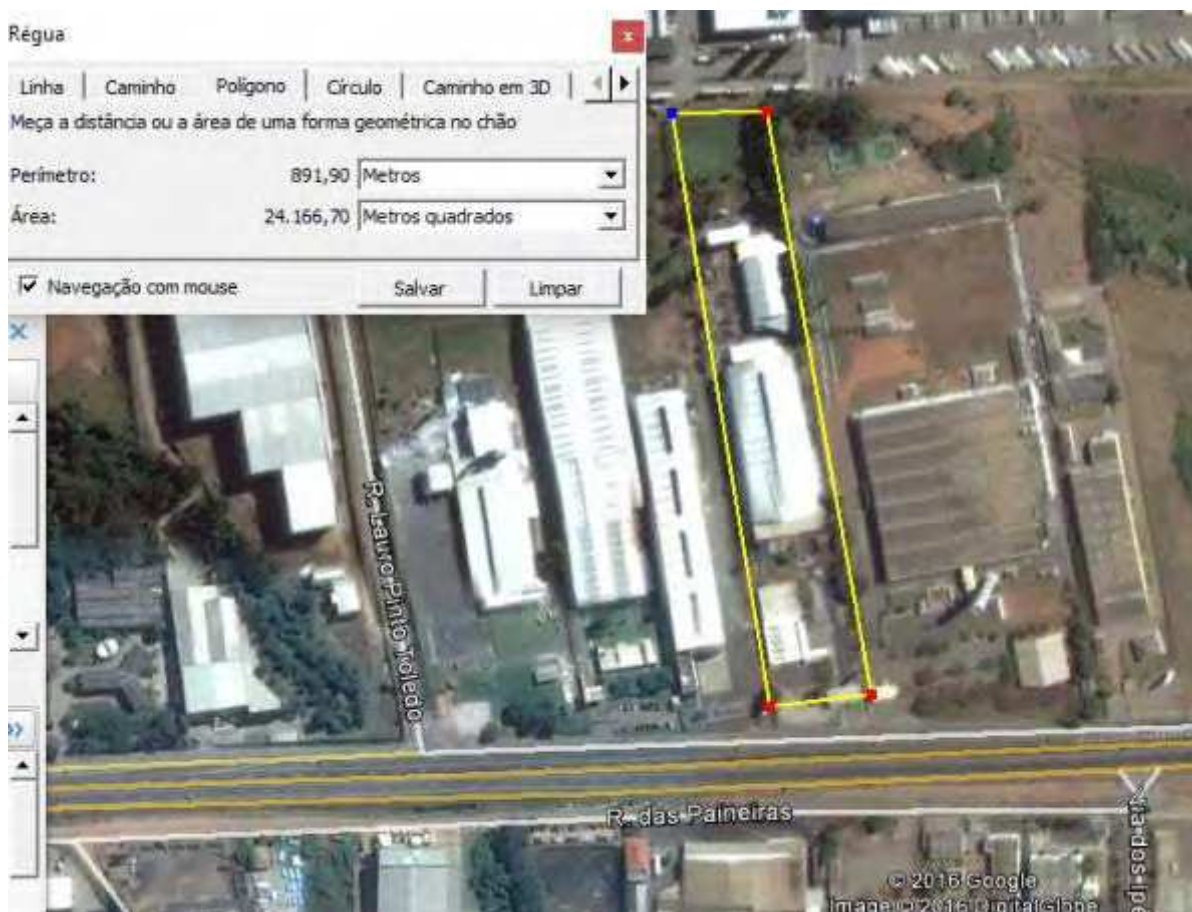
=====

**ÁREA TOTAL: 24.019,73 m<sup>2</sup>**

=====

<b>Frente:</b>	60,511 m ( Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto)
<b>Formato:</b>	Bom
<b>Topografia:</b>	Terreno plano e ao nível e acima do logradouro de situação
<b>Superfície:</b>	Seca

Imagem Satélite com área e demarcação aproximada



## 2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO

De acordo com o levantamento efetuado, constatamos que o potencial de utilização do terreno avaliando enquadra-se em ZCH – Conservação Hídrica, cujas restrições de uso e ocupação do solo são as seguintes:

<b>Uso:</b>	Industrial
<b>Coefficiente de Aproveitamento Máximo:</b>	Sujeito a análise de projeto
<b>Taxa de Ocupação:</b>	50%

### I- Na Macrozona I (Zona de Conservação Hídrica):

- a) Testada mínima de 16,00m (dezesesseis metros);
- b) Testada mínima em esquina de 20,00m (vinte metros);
- c) Área mínima de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);
- d) Área mínima permeável de 20% nos lotes de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) até 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e de 50% nos lotes acima de 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);
- e) Mínimo de 02 (duas) árvores por lote, sendo uma na área permeável e outra no passeio, observadas as Normas Técnicas Oficiais quanto as espécies apropriadas para cada local e as reservas ambientais legais;
- f) Ter Sistema Individual de Tratamento de Esgoto Sanitário clorado com o respectivo sumidouro.



### 3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

O imóvel é composto pelas edificações e benfeitorias descritas abaixo:

#### EDIFICAÇÃO Nº 01

##### CARACTERÍSTICAS GERAIS

<b>Denominação:</b>	Pintura e Processamento de Chapa
<b>Situação:</b>	Construído
<b>Tipo:</b>	Galpão
<b>Nº de Pavimentos:</b>	01
<b>Padrão Construtivo:</b>	Médio
<b>Estrutura:</b>	Metálica
<b>Fechamento Lateral:</b>	Telhas metálicas
<b>Revestimento Externo:</b>	Telhas metálicas
<b>Pé Direito:</b>	4,00 m
<b>Estado de Conservação:</b>	Entre regular e reparos simples
<b>Idade:</b>	18 anos
<b>Área Construída:</b>	311,20 m <sup>2</sup>

##### ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

<b>Piso:</b>	Concreto
<b>Parede:</b>	Telhas metálicas e blocos aparentes
<b>Forro:</b>	Telha vã
<b>Esquadria:</b>	Ferro





## EDIFICAÇÃO Nº 02

### CARACTERÍSTICAS GERAIS

<b>Denominação:</b>	Fábrica e escritórios
<b>Situação:</b>	Construído
<b>Tipo:</b>	Galpão com escritórios
<b>Nº de Pavimentos:</b>	01 (fábrica) e 02 (escritórios)
<b>Padrão Construtivo:</b>	Médio
<b>Estrutura:</b>	Metálica
<b>Fechamento Lateral:</b>	Blocos aparentes, alvenaria e telhas
<b>Pé Direito:</b>	7,00m e 3,50m
<b>Estado de Conservação:</b>	Entre regular e reparos simples
<b>Idade:</b>	18 anos
<b>Área Construída:</b>	5.266,00 m <sup>2</sup> + 99,21 m <sup>2</sup> = 5.365,21 m <sup>2</sup>

### ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

<b>Piso:</b>	Borracha (plurigoma), cerâmico, concreto e granito
<b>Parede:</b>	Azulejo, pintura à látex, telhas metálicas e blocos aparentes
<b>Forro:</b>	Telha vã, laje e termo acústico
<b>Esquadria:</b>	Ferro













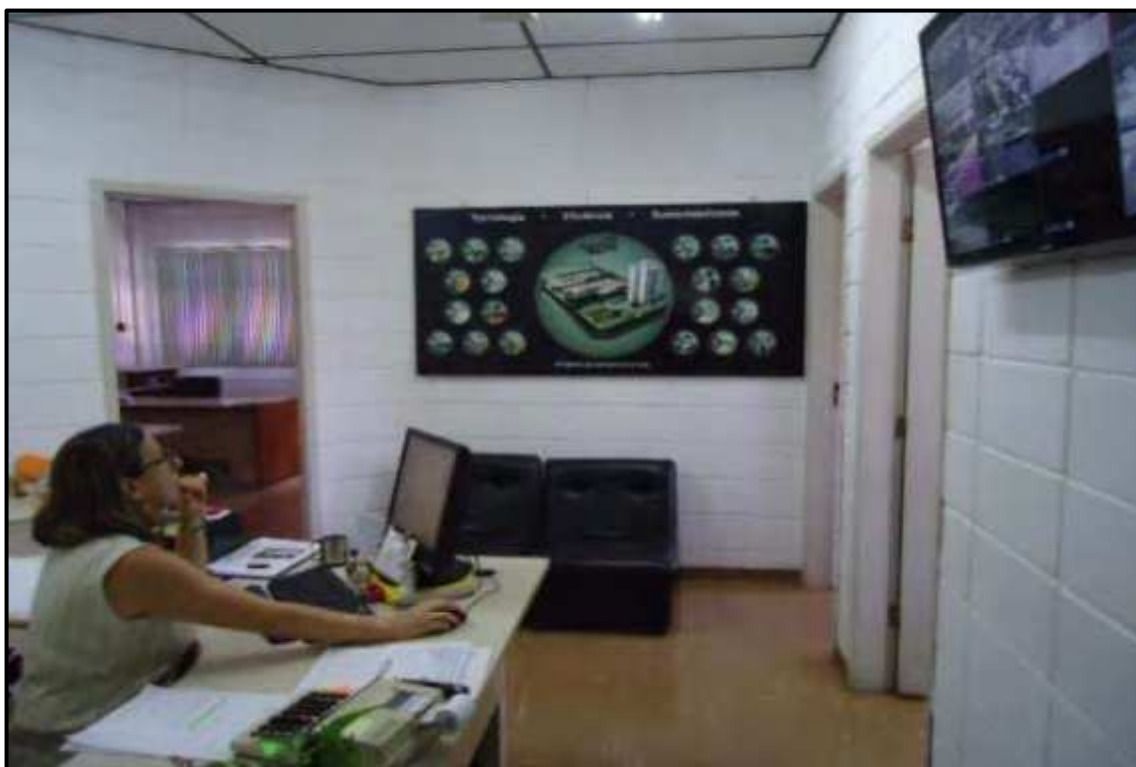














## EDIFICAÇÃO Nº 03

### CARACTERÍSTICAS GERAIS

<b>Denominação:</b>	Depósito de Gases
<b>Situação:</b>	Construído
<b>Tipo:</b>	Galpão (apoio)
<b>Nº de Pavimentos:</b>	01
<b>Padrão Construtivo:</b>	Médio
<b>Posicionamento no Terreno:</b>	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
<b>Estrutura:</b>	Alvenaria Estrutural
<b>Fechamento Lateral:</b>	Alvenaria
<b>Revestimento Externo:</b>	Blocos aparentes
<b>Pé Direito:</b>	3,00 m
<b>Estado de Conservação:</b>	Entre regular e reparos simples
<b>Idade:</b>	18 anos
<b>Área Construída:</b>	78,54 m <sup>2</sup>

### ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

<b>Piso:</b>	Concreto
<b>Parede:</b>	Blocos aparentes
<b>Forro:</b>	Telha vã
<b>Esquadria:</b>	Ferro



## EDIFICAÇÃO Nº 04

### CARACTERÍSTICAS GERAIS

<b>Denominação:</b>	Refeitório e vestiários
<b>Situação:</b>	Construído
<b>Tipo:</b>	Edificação de apoio
<b>Nº de Pavimentos:</b>	01
<b>Padrão Construtivo:</b>	Médio
<b>Posicionamento no Terreno:</b>	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
<b>Estrutura:</b>	Metálica
<b>Fechamento Lateral:</b>	Alvenaria
<b>Revestimento Externo:</b>	Blocos aparentes
<b>Pé Direito:</b>	6,00m
<b>Estado de Conservação:</b>	Entre regular e reparos simples
<b>Idade:</b>	18 anos
<b>Área Construída:</b>	400,00 m <sup>2</sup>

### ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

<b>Piso:</b>	Cerâmica
<b>Parede:</b>	Azulejo e blocos aparentes
<b>Forro:</b>	Telha vã e PVC “refeitório”
<b>Esquadria:</b>	Ferro







## EDIFICAÇÃO Nº 05

### CARACTERÍSTICAS GERAIS

<b>Denominação:</b>	Cabine secundária
<b>Situação:</b>	Construído
<b>Tipo:</b>	Edificação de apoio
<b>Nº de Pavimentos:</b>	01
<b>Padrão Construtivo:</b>	Médio
<b>Posicionamento no Terreno:</b>	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
<b>Estrutura:</b>	Alvenaria estrutural
<b>Fechamento Lateral:</b>	Alvenaria
<b>Revestimento Externo:</b>	Bloco aparente
<b>Pé Direito:</b>	4,00m
<b>Estado de Conservação:</b>	Entre regular e reparos simples
<b>Idade:</b>	18 anos
<b>Área Construída:</b>	17,00 m <sup>2</sup>

### ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

<b>Piso:</b>	Concreto
<b>Parede:</b>	Bloco aparente
<b>Forro:</b>	Telha vã
<b>Esquadria:</b>	Ferro



**EDIFICAÇÃO Nº 06****CARACTERÍSTICAS GERAIS**

<b>Denominação:</b>	Cabine primária
<b>Situação:</b>	Construído
<b>Tipo:</b>	Edificação de apoio
<b>Nº de Pavimentos:</b>	01
<b>Padrão Construtivo:</b>	Médio
<b>Estrutura:</b>	Alvenaria estrutural
<b>Pé Direito:</b>	4,00 m
<b>Estado de Conservação:</b>	Entre regular e reparos simples
<b>Idade:</b>	18 anos
<b>Área Construída:</b>	18,13 m <sup>2</sup>

**ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS**

<b>Piso:</b>	Concreto
<b>Parede:</b>	Bloco aparente
<b>Forro:</b>	Telha vã
<b>Esquadria:</b>	Ferro





## EDIFICAÇÃO Nº 07

### CARACTERÍSTICAS GERAIS

<b>Denominação:</b>	Cobertura de entrada
<b>Situação:</b>	Construído
<b>Tipo:</b>	Cobertura de apoio
<b>Nº de Pavimentos:</b>	01
<b>Padrão Construtivo:</b>	Médio
<b>Posicionamento no Terreno:</b>	isolado e recuado do alinhamento da via pública,
<b>Estrutura:</b>	Metálica
<b>Fechamento Lateral:</b>	Sem fechamento
<b>Revestimento Externo:</b>	Telha metálica
<b>Pé Direito:</b>	7,00m
<b>Estado de Conservação:</b>	Entre regular e reparos simples
<b>Idade:</b>	18 anos
<b>Área Construída:</b>	200,00 m <sup>2</sup>

### ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

<b>Piso:</b>	Asfalto
<b>Forro:</b>	Telha vã



## EDIFICAÇÃO Nº 08

### CARACTERÍSTICAS GERAIS

<b>Denominação:</b>	Treinamento e banheiro de entrada
<b>Situação:</b>	Construído
<b>Tipo:</b>	Edificação
<b>Nº de Pavimentos:</b>	01
<b>Padrão Construtivo:</b>	Médio
<b>Posicionamento no Terreno:</b>	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
<b>Estrutura:</b>	Alvenaria estrutural
<b>Fechamento Lateral:</b>	Alvenaria
<b>Revestimento Externo:</b>	Blocos aparentes
<b>Pé Direito:</b>	3,00m
<b>Estado de Conservação:</b>	Entre regular e reparos simples
<b>Idade:</b>	18 anos
<b>Área Construída:</b>	31,50 m <sup>2</sup>

### ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

<b>Piso:</b>	Cerâmico
<b>Parede:</b>	Azulejos e blocos aparentes
<b>Forro:</b>	Laje
<b>Esquadria:</b>	Ferro





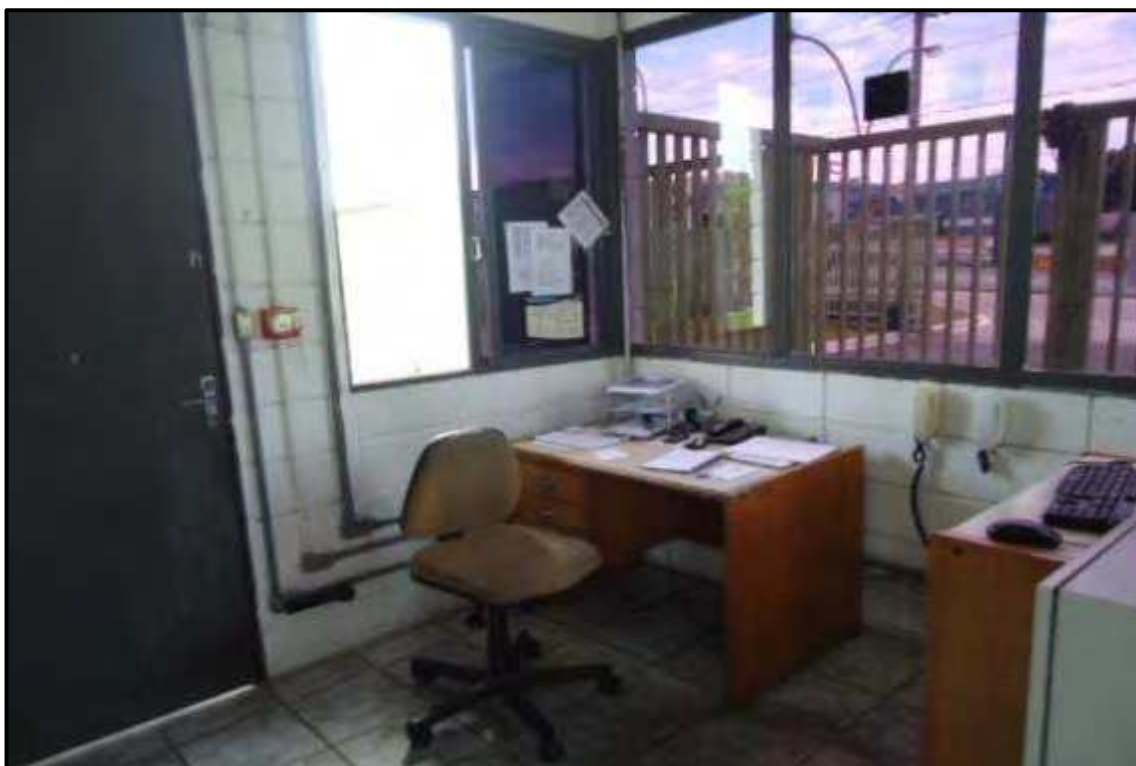
## EDIFICAÇÃO Nº 09

### CARACTERÍSTICAS GERAIS

<b>Denominação:</b>	Guarita
<b>Situação:</b>	Construído
<b>Tipo:</b>	Edificação de apoio
<b>Nº de Pavimentos:</b>	01
<b>Padrão Construtivo:</b>	Médio
<b>Posicionamento no Terreno:</b>	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
<b>Estrutura:</b>	Alvenaria estrutural
<b>Fechamento Lateral:</b>	Alvenaria
<b>Revestimento Externo:</b>	Blocos aparentes
<b>Pé Direito:</b>	3,00m
<b>Estado de Conservação:</b>	Entre regular e reparos simples
<b>Idade:</b>	18 anos
<b>Área Construída:</b>	18,75 m <sup>2</sup>

### ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

<b>Piso:</b>	Cerâmico
<b>Parede:</b>	Azulejos e blocos aparentes
<b>Forro:</b>	Laje
<b>Esquadria:</b>	Ferro



## EDIFICAÇÃO Nº 10

### CARACTERÍSTICAS GERAIS

<b>Denominação:</b>	Almoxarifado
<b>Situação:</b>	Construído
<b>Tipo:</b>	Galpão
<b>Nº de Pavimentos:</b>	01
<b>Padrão Construtivo:</b>	Médio
<b>Posicionamento no Terreno:</b>	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
<b>Estrutura:</b>	Metálica
<b>Fechamento Lateral:</b>	Alvenaria e telhas
<b>Revestimento Externo:</b>	Telhas metálicas e blocos aparentes
<b>Pé Direito:</b>	7,00m
<b>Estado de Conservação:</b>	Entre novo e regular
<b>Idade:</b>	08 anos
<b>Área Construída:</b>	721,83 m <sup>2</sup>

### ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

<b>Piso:</b>	Concreto
<b>Parede:</b>	Telhas metálicas e blocos aparentes ½ altura
<b>Forro:</b>	Telha vã
<b>Esquadria:</b>	Ferro





## EDIFICAÇÃO Nº 11

### CARACTERÍSTICAS GERAIS

<b>Denominação:</b>	Estamparia
<b>Situação:</b>	Construído
<b>Tipo:</b>	Galpão
<b>Nº de Pavimentos:</b>	01
<b>Padrão Construtivo:</b>	Médio
<b>Posicionamento no Terreno:</b>	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
<b>Estrutura:</b>	Metálica
<b>Fechamento Lateral:</b>	Alvenaria e telhas
<b>Revestimento Externo:</b>	Telhas metálicas e blocos aparentes
<b>Pé Direito:</b>	7,00m
<b>Estado de Conservação:</b>	Entre novo e regular
<b>Idade:</b>	05 anos
<b>Área Construída:</b>	2.227,68 m <sup>2</sup>

### ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

<b>Piso:</b>	Concreto
<b>Parede:</b>	Telhas metálicas e blocos aparentes ½ altura
<b>Forro:</b>	Telha vã
<b>Esquadria:</b>	Ferro









## **BENFEITORIAS**

As benfeitorias são representadas pelos acessórios inerentes à infra-estrutura de apoio ao imóvel, constando dos seguintes itens:

01. Reservatório elevado
02. Poço semi artesiano
03. Iluminação externa
04. Pavimentação asfáltica
05. Ajardinamento
06. Fechamento lateral
07. Rede de combate a incêndio (hidrantes)
08. Campo de Futebol
09. Cobertura para depósito de lixo
10. Coberturas de Apoio





















---

#### IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De forma geral, os fundamentos da economia brasileira melhoraram muito nos últimos 20 anos e como é natural ocorreram e ocorrerão oscilações em períodos pontuais, contudo se olharmos os principais indicadores verificamos quedas relevantes das taxas de juros, aumento do volume de crédito, controle da inflação e apesar do momento difícil da economia internacional ainda existem boas perspectivas para o Brasil quando comparado com a média mundial para o longo prazo.

Após um breve período de crise no final de 2008 e 2009, o mercado imobiliário brasileiro passou por um período de euforia em 2010 e 2011, apresentando um aquecimento significativo, com um aumento de demanda por ativos imobiliários, destacando-se principalmente terrenos para incorporações, áreas para o segmento de logística e distribuição, participações em shopping centers e outras carteiras de imóveis comerciais com foco em renda de longo prazo.

Já em 2011 iniciou-se uma desaceleração de mercado, com redução da demanda e aumento da oferta de uma forma geral com a entrega de vários empreendimentos, configurando em 2012 e 2013 uma estabilização ou até redução de preços que estavam em uma trajetória de crescimento nos anos anteriores. Em 2014 observou-se uma retração do desempenho do mercado ainda mais acentuada, indicando para 2015 uma continuidade desse cenário.

Especificamente com relação ao imóvel avaliando, temos a seguinte situação:

- 1) O imóvel não se enquadra no conceito de propriedade especializada, permitindo o uso adequado por atividades convencionais, atendendo as necessidades de uma grande quantidade de usuários de mercado;
- 2) Tipo de uso atual e aproveitamento eficiente (Highest and Best Use):
  - a) O imóvel localiza-se na Rodovia Dom Gabriel Paulino F. Bueno Couto, Km 81,27 – sentido Itu, Cidade de Cabreúva, Estado de São Paulo, em local de evolução horizontal gradual;



- b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com a solicitante<sup>1</sup>:
- (i) As edificações estão posicionadas adequadamente no terreno;
  - (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno está adequado;
  - (iii) Não foi possível analisar a existência de sobra de coeficiente de aproveitamento para ampliação das edificações, pois de acordo com a legislação, é necessária a análise do projeto das edificações para liberação de novas construções;
  - (iv) Existe sobra física de terreno para ampliação das edificações;
  - (v) É possível fisicamente ampliar a área construída mantendo as edificações atuais;
  - (vi) O uso atual está compatível com o entorno do local;
  - (vii) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;
  - (viii) Existe procura atualmente de usuários similares ao avaliando para a ocupação de imóveis no entorno;
- 3) O Nível de utilidade do imóvel avaliando pode ser enquadrado entre bom e excelente, haja vista que o perfil da edificação está compatível em relação ao que o mercado busca atualmente, apresentando a seguinte situação em relação aos itens abaixo:
- a) Frente e entrada do Imóvel: Boa
  - b) Formato do terreno: Bom
  - c) Posicionamento das edificações no terreno: Bom
  - d) Distribuição das dependências: Boa
  - e) Qualidade áreas comuns de apoio/benfeitorias: Boa
  - f) Circulação interna (horizontal e vertical): Boa
  - g) Qualidade geral das edificações e benfeitorias: Boa
  - h) Estado de conservação geral: Entre regular e reparos simples
  - i) O percentual de representatividade do terreno no custo de reedição está em aproximadamente 27%, indicando que o imóvel está em uma fase de aproveitamento eficiente em termos de investimento em terreno e edificações.
- O nível de utilidade indica a adequação e o aproveitamento dos investimentos em edificações e benfeitorias dentro da vocação e do aproveitamento eficiente do terreno. O nível de utilidade estabelece a produtividade destes investimentos sobre o terreno.
- 4) Com relação ao contexto do mercado para imóveis semelhantes ao avaliando quanto ao nível de oferta disponível, demanda, liquidez, absorção e o momento de preços, temos o seguinte cenário:
- a) Nível de oferta: Médio;
  - b) Nível de demanda: Baixo
  - c) Absorção pelo mercado: Normal/Difícil;
  - d) Desempenho do mercado atual: Normal/Recessivo;
  - e) Momento de mercado: Nível de preços entre médio e baixo, as forças de negociação estão favoráveis para o comprador.

<sup>1</sup> Não foram feitas as análises da documentação pertinente a legalização da propriedade, ou mesmo consultas ou levantamentos junto aos órgãos competentes para a confirmação das informações obtidas junto a solicitante e ao usuário do imóvel.

## **V. AVALIAÇÃO PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)**

### **1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO**

Com base nos dados de pesquisa, o valor do terreno foi obtido pelo método do metro quadrado médio, com a aplicação do unitário básico de mercado diretamente sobre a área ou cota parte ideal.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

#### **a) Equivalência de Situação**

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

#### **b) Equivalência de Tempo**

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

#### **c) Equivalência de Características**

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o empreendimento objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

## 2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

Para a determinação do custo da construção, tomamos por base estudos que apresentam custos de benfeitorias análogas, porém não idênticas, que possam substituir as existentes nas suas finalidades e capacidades. Acrescemos os custos de projetos, fundações, urbanização, ligação de serviços públicos, remuneração do construtor e outros inerentes à implantação do empreendimento.

No presente estudo adotamos para a determinação do custo das edificações o CUB aplicado com o fator de ajuste de acordo com as suas características, segundo tabela publicada pelo IBAPE e ainda acrescido do BDI determinado pelo somatório das parcelas A / F / L (A = Taxa de Administração; F = custos financeiros durante o período de construção; L = Lucro ou remuneração da construtora) e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando os seguintes valores, conforme memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
A	Novo	F	Entre reparos simples e importantes
B	Entre novo e regular	G	Reparos importantes
C	Regular	H	Entre reparos importantes e sem valor
D	Entre regular e reparos simples	I	Sem valor
E	Reparos simples		

Tabela de coeficientes a serem aplicados sobre o CUB (R8N):

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,000	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,300	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69			
		3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120
3.1.2- Padrão Médio				0,102	0,246	0,300
3.1.3- Padrão Superior	0,312			0,456	0,600	



### 3. VALOR DE MERCADO

O valor de mercado será obtido através do somatório do valor do terreno e o custo da construção, incidindo sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, as seguintes podem ser mencionadas:

- localização do empreendimento;
- arquitetura e padrão compatível com o local;
- funcionalidade e utilidade;
- equilíbrio econômico do empreendimento;
- condições de obsolescência;
- características geo-econômicas da região;
- retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

Desta forma, a aferição deste fator com precisão requer do avaliador muita experiência e conhecimento técnico, para, através de uma análise comparativa de valores de vendas e ofertas de imóveis afins, bem como a conciliação com outras abordagens de avaliação, definir os limites do valor de mercado, conforme memoriais de cálculo.

#### 4. MEMORIAL DE CÁLCULO

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinou-se o seguinte valor:

Denominação	Área (m <sup>2</sup> )	CUB - R8N R\$/m <sup>2</sup>	R8N Fator	BDI	Unit. Final R\$/m <sup>2</sup>	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
<b>Terreno</b>	24.019,73				156,31				1,00	3.754.524	3.754.524
<b>Edificações</b>											
01. Pintura e processamento de chapa	311,20	1.295,64	0,492	1,15	733,07	18	d	38	0,74	228.132	168.818
02. Fábrica e escritório	5.365,21	1.295,64	0,972	1,15	1.448,27	18	d	38	0,74	7.770.253	5.749.987
03. Depósito de gases	78,54	1.295,64	0,300	1,15	447,00	18	d	38	0,74	35.107	25.979
04. Refeitório e vestiários	400,00	1.295,64	0,726	1,15	1.081,73	18	d	38	0,74	432.692	320.192
05. Cabine secundária	17,00	1.295,64	0,456	1,15	679,43	18	d	38	0,74	11.550	8.547
06. Cabine Primária	18,13	1.295,64	0,456	1,15	679,43	18	d	38	0,74	12.318	9.115
07. Cobertura da entrada	200,00	1.295,64	0,246	1,15	366,54	18	d	38	0,74	73.307	54.247
08. Sala Treinamento	31,50	1.295,64	0,480	1,15	715,19	18	d	38	0,74	22.529	16.671
09. Portaria/Guarita	18,75	1.295,64	0,480	1,15	715,19	18	d	38	0,74	13.410	9.923
10. Almoarifado/Exped./Prod. Acabado	721,83	1.295,64	0,726	1,15	1.081,73	8	b	52	0,92	780.825	718.359
11. Estamparia	2.227,68	1.295,64	0,726	1,15	1.081,73	5	b	54	0,95	2.409.748	2.289.261
<b>Subtotal Edificações</b>	<b>9.389,84</b>									<b>11.789.871</b>	<b>9.371.099</b>
<b>Benfeitorias</b>											
01. Reservatório elevado (verba)	1,00				130.000,00	18	d	31	0,69	130.000	89.700
02. Poço semi artesiano	25,00				950,00	18	d	31	0,69	23.750	16.388
03. Iluminação externa	13,00				4.300,00	18	d	22	0,62	55.900	34.658
04. pavimentação externa	6.585,37				100,00	18	d	31	0,69	658.537	454.391
05. Ajardinamento	9.396,32				10,00	8	c	12	0,70	93.963	65.774
06. Fechamento lateral	921,05				110,00	18	d	22	0,62	101.316	62.816
07. Rede comb. Princípio de Incêndio	7,00				3.500,00	18	d	22	0,62	24.500	15.190
<b>Subtotal Benfeitorias</b>										<b>1.087.966</b>	<b>738.917</b>
<b>Edificações e Benfeitorias</b>								42	0,79	<b>12.877.837</b>	<b>10.110.016</b>
<b>Custos</b>										<b>16.632.361</b>	<b>13.864.540</b>
<b>Valor de Mercado</b>								F. Comercialização	0,90		<b>12.478.000</b>

## VI. CONCLUSÃO

Diante dos critérios expostos, concluímos os seguintes valores justo para o imóvel avaliando para a data base de novembro / 2016:

**Valor de Mercado: R\$ 12.478.000,00** (doze milhões, quatrocentos e setenta e oito mil reais)

É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela Consult em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pelo administradores e levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

Desta forma ratificamos que a Consult não está por meio deste relatório fornecendo qualquer garantia de que os valores aqui contidos são verdadeiros e representam resultados e performances assegurados. A performance efetiva dos empreendimentos está sujeita a um número de fatores não controláveis pela Consult e o administrador, incluindo-se principalmente a conjuntura econômica, os valores de locação, taxas de vacância, política de impostos e outras variáveis relevantes.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimento ou desinvestimento.

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO  
DA  
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**



**CARLOS EDUARDO FONSECA  
ENG<sup>o</sup> CIVIL - CREA Nº 5060.356.339/D  
CPF. 118.896.448-89**

## **VII. TERMO DE ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente anexo ao laudo, de nº 22.250.001/1116, que se compõe de 67 (sessenta e sete) folhas computadorizadas de um só lado, sendo a última folha datada.

Em anexo:

- Pesquisa de valores de terreno
- Documentação

Osasco, 12 de Dezembro de 2016.



**PESQUISA DE VALORES DE VENDA  
(TERRENO)**

---

## 1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

**FATOR OFERTA:** adotou-se um fator de redução de 15% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

**ATUALIZAÇÃO:** não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

---

**FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2<sup>a</sup>. Edição, Editora Pini:

$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}}\right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow$  quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30%

$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}}\right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow$  quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30%

**FATOR TOPOGRAFIA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

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

em aclave acima de 20% = 0,85

---

**FATOR NIVELAMENTO:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00

abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00

abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90

abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80

acima do nível da rua até 2,00m = 1,00

acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

**FATOR SUPERFÍCIE:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

situação paradigma: terreno seco = 1,00

terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90

terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70

terreno permanentemente alagado = 0,60

---



**FATOR APROVEITAMENTO:** os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

**FATOR LOCAL:** os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

---

## **2. PESQUISA DE VALORES**

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para a unidade padrão, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

---

### 3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

**t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.**

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se  $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

---

**TRATAMENTO ESTATÍSTICO**

Número de Elementos	6		
Média Aritmética	156,31		
Desvio Padrão	20,03		
Coefficiente de Variação	13%		
Limite Inferior	109,42		
Limite Superior	203,21		
Elementos saneados	6		
Média Saneada	156,31		
t de Student	1,4760		
Intervalo de Confiabilidade			
Inferior	144,24	-8%	
Superior	168,38	8%	
Hipótese de rejeição	-		
Aceito a Média Saneada			

**AVALIAÇÃO**

Área	24.019,73
------	-----------

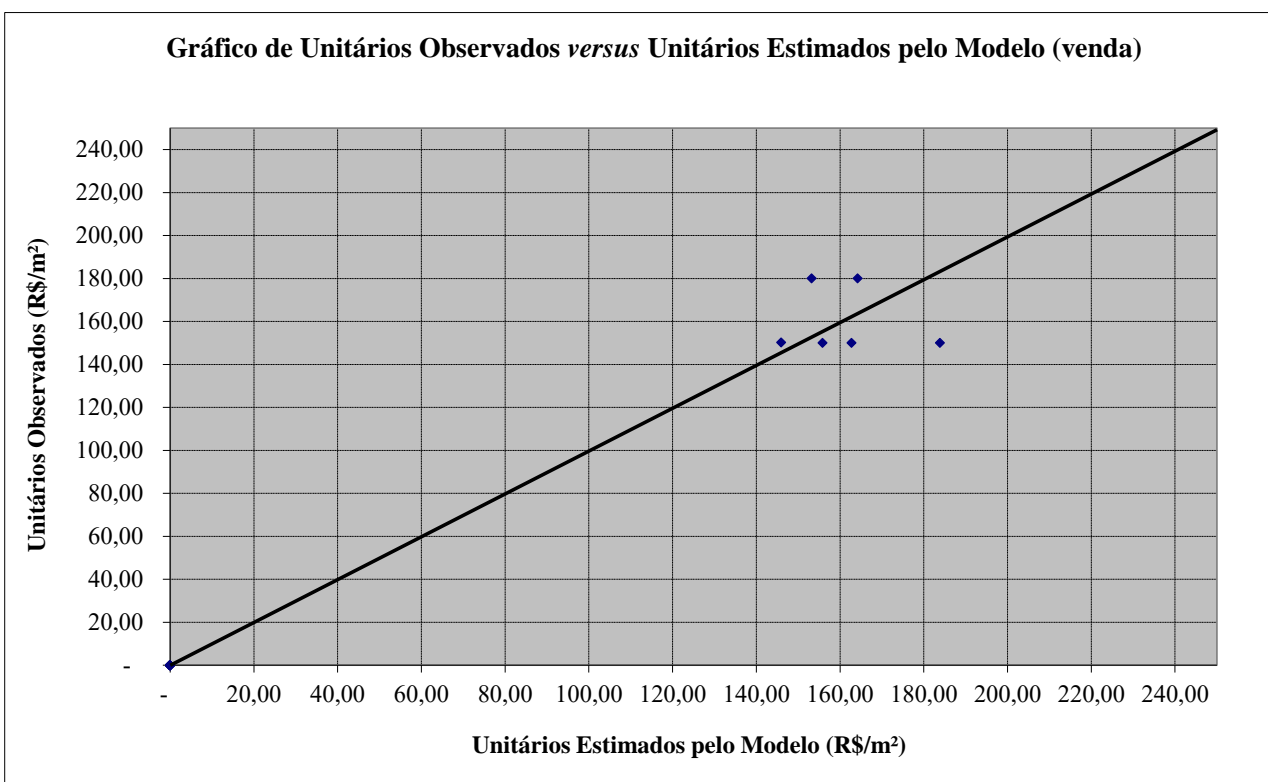
**Valor de Mercado para Venda**

Unitário Saneado	156,31
Valor do Terreno	3.754.524
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	3.464.612
Superior	4.044.436



**4. GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS *VERSUS* VALORES ESTIMADOS PELO MODELO**

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



<b>Análise dos Coeficientes de Variação</b>			
<b>Unitário Puro</b>	<b>10%</b>	<b>Unitário Homog.</b>	<b>13%</b>
<b>Resultados da influência integral das variáveis</b>			
V. Localização	11%	V. Aproveitamento	10%
V. Testada	10%	V. Superfície	10%
V. Profundidade	10%	V. Frentes	10%
V. Prop. Área	14%	V. NãoUsado	10%
V. Topografia	10%	V. NãoUsado	10%
V. Nivelamento	10%	V. NãoUsado	10%
<b>Resultados da influência ajustada das variáveis</b>			
V. Localização	11%	V. Aproveitamento	10%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	10%	V. Superfície	10%
Fator	-	Peso	100%
V. Profundidade	10%	V. Frentes	10%
Fator	-	Utilizado	não
V. Prop. Área	14%	V. NãoUsado	10%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	10%	V. NãoUsado	10%
Peso	100%	Peso	0%
V. Nivelamento	10%	V. NãoUsado	10%
Peso	100%	Peso	0%

Amostra	Endereço	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno	FatorFrentes
1	Rod. Dom Gabriel Paulino Bueno Couto Km 80,5 em frente a Siemens e divisa c/ Avon	Cabreúva	SP	nov/16	10.800.000	100%	oferta	60.000,00	1,00
2	Rod. Dom Gabriel Paulino Bueno Couto Km 81,8 em frente ao Posto Petrobras	Cabreúva	SP	nov/16	13.500.000	100%	oferta	90.000,00	1,00
3	Rod. Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, km 84	Cabreúva	SP	nov/16	18.000.000	100%	oferta	100.000,00	1,00
4	Rod Dom Gabriel Paulino Bueno Couto altura do Km 74,5	Itupeva	SP	nov/16	33.500.000	100%	oferta	223.000,00	1,00
5	Rod. Dom Gabriel Paulino Bueno Couto altura do Km 75 ao lado da Natura	Itupeva	SP	nov/16	14.550.000	100%	oferta	97.000,00	1,00
6	Rod Dom Gabriel Paulino Bueno Couto prox. ao Polo Industrial	Cabreúva	SP	nov/16	1.980.000	100%	oferta	13.200,00	1,00
Avaliando	Rodovia Dom Gabriel Paulino F. Bueno Couto, km 81,27	Cabreúva	SP	nov/16		100%	oferta	24.019,73	1,00

Amostra	Formato	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCom?	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	8,0	Real Imoveis	Sr. Marcio	(11) 4496-2080 / 9 7102-7109
2	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	8,0	Real Imoveis	Sr. Marcio	(11) 4496-2080 / 9 7102-7109
3	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	8,0	Proprietário	Sr. Cláudio	(11)9610-3845
4	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	8,5	Jamil Giacomelo Imoveis	Sr. Josué	(11) 4521-1000
5	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	8,5	Jamil Giacomelo Imoveis	Sr. Josué	(11) 4521-1000
6	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	7,5	Arruda & Filhos	Sr. Claudinei Ar	(11) 4529-3136 / 4409-1089
Avaliando	bom	seca	plano	ao nível	médio		8,0			

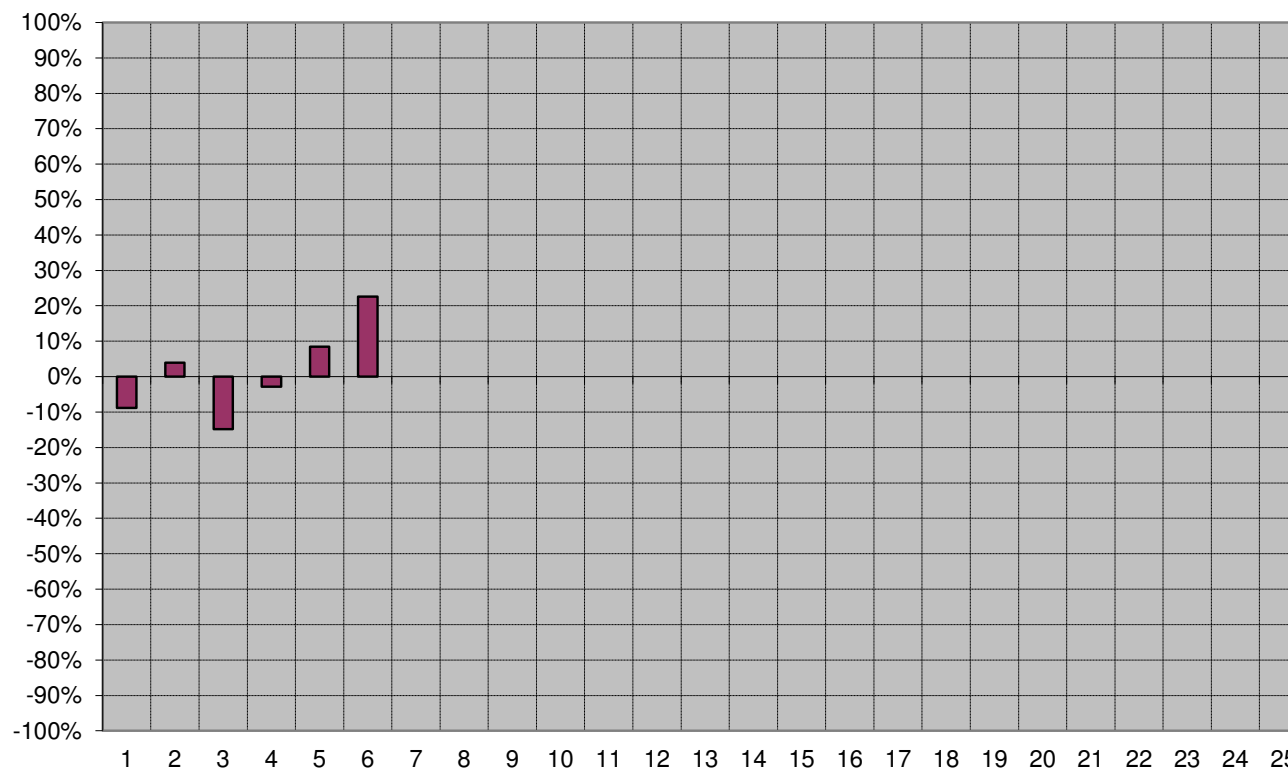




## ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	180,00	164,19	(15,81)	-9%
2	150,00	155,84	5,84	4%
3	180,00	153,25	(26,75)	-15%
4	150,22	145,95	(4,27)	-3%
5	150,00	162,74	12,74	8%
6	150,00	183,89	33,89	23%
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
<b>MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS</b>				<b>10%</b>

### RESÍDUOS RELATIVOS



## **DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

---



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
DA COMARCA DE CABREÚVA - SÃO PAULO**

fls. 1960

Avenida São Paulo, 606 - Bairro Jacaré - Fone (11) 4529-4506 - CEP 13.318-000

[www.RegistroCabreuva.com.br](http://www.RegistroCabreuva.com.br)

Marlon Roberto de Brito - Oficial

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Matrícula  
997

FICHA  
01



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
COMARCA DE CABREÚVA  
ESTADO DE SÃO PAULO

**IMÓVEL: PRÉDIO INDUSTRIAL**, com 5.649,75m<sup>2</sup> de área construída e sua respectiva gleba de terras, denominada "**SÍTIO JUCA PALMA**", destacada da "**FAZENDA PAINEIRÃO**", situada no Bairro do PINHAL, Município de Cabreúva, assim descrito: o polígono tem início no ponto de partida A, cravado junto à confluência da **RODOVIA DOM GABRIEL PAULINO BUENO COUTO** e a propriedade da empresa BIC Indústria Esferográfica Brasileira S/A; segue confrontando com a RODOVIA DOM GABRIEL PAULINO BUENO COUTO até o ponto M1, numa distância de 60,511 metros e rumo 89°21'27" NW, atingindo o ponto M1; deflete à direita e segue até o ponto B, confrontando com a FAZENDA PAINEIRÃO, nos seguintes alinhamentos, distâncias e rumos: M1-M2, 396,327 metros - 01°54'21" SW; M2-B, 60,00 metros - 88°05'41" SW; do ponto B retorna ao ponto de origem A, confrontando com terras de propriedade da empresa BIC Indústria Esferográfica Brasileira S/A, numa distância de 404,22 metros e rumo de 01°54'21" NE, encerrando a área de 24.019,726m<sup>2</sup> ou 2,4019ha.

**PROPRIETÁRIA: MIPAL INDÚSTRIA DE EVAPORADORES LTDA**, CNPJ nº 61.098.869/0001-05, com sede na Rua Visconde Primon, nº 372, Bairro do Limão, em São Paulo/SP.

**CADASTRO NO INCRA: 618.160.015.857-7**, com a área total de 2,4000ha; Módulo Rural: 10,0000ha; Número de Módulos Rurais: 0,20; Módulo Fiscal: 12,0000ha; Número de Módulos Fiscais: 0,2000; Fração Mínima de Parcelamento: 2,0000ha; Classificação Fundiária: "minifúndio"; com a denominação de "**SÍTIO JUCA PALMA**", localizado no **BAIRRO DO PINHAL**, elementos esses extraídos do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2006/2009 nº 05337391093, NIRE nº 5.085.780-0.

**REGISTRO ANTERIOR: R.1/Matrícula nº 48.670**, feito em 14 de junho de 1996, do Registro de Imóveis da Comarca de Itu/SP.

Cabreúva, 19 de maio de 2011.

A Escrevente Autorizada,

Daniele Silva Romero.

AV.1 / 997. Em 19 de maio de 2011.

**HIPOTECA (TRANSPORTE).**

Conforme R.5 da matrícula anterior, sob nº 48.670, feito em 03 de maio de 2005, consta que, por escritura de 16 de fevereiro de 2005, lavrada no 17º Tabelião de

(continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Cabreúva - SP

017474

14219-0 - AA

14219-0-0150001-020000-0316






## LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

VERSO:

Matrícula  
997FICHA  
01

Notas da Comarca de São Paulo, livro nº 3332, fls. 311, a proprietária, retro qualificada, deu **EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula ao **BANCO ABN AMRO REAL S/A**, CNPJ nº 33.068.408/0001-15, com sede na Avenida Paulista, nº 1.374, 3º andar, Bairro Bela Vista, em São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), pagável no prazo de 36 (trinta e seis) meses, por meio de 36 (trinta e seis) prestações mensais e sucessivas, nelas incluídos o principal e juros, estes à taxa efetiva de 2,100% a.m. e 28,32% a.a., (calculados dias corridos), sendo de R\$79.727,80 (setenta e nove mil, setecentos e vinte e sete reais e oitenta centavos), o valor da primeira prestação com vencimento em 16/03/2005 e a última em 16/02/2008. Demais condições constantes do título.


Averbado por,  Daniele Silva Romero – Escrevente Autorizada.

AV.2 / 997. Em 19 de maio de 2011. 

**CANCELAMENTO DE HIPOTECA.**

À vista da autorização datada de 25 de março de 2011, firmada pela credora **BANCO ABN AMRO REAL S/A**, e nos termos do que dispõe o art. 251, inciso I, da Lei nº 6.015/73, procedo ao cancelamento da AV.1, retro, da HIPOTECA, consignando que a procuração outorgada aos subscritores do credor foi microfilmada, nesta serventia, sob o nº 2.220. (Título prenotado sob o nº 2.220).

Averbado por,  Daniele Silva Romero – Escrevente Autorizada.

R.3 / 997. Em 22 de junho de 2011. 

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Por escritura pública de alienação fiduciária de imóvel datada de 1º de junho de 2011, lavrada pelo 7º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, no livro 5961, às fls. 069, a proprietária, **MIPAL INDÚSTRIA DE EVAPORADORES LTDA**, com sede na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, Km 81,27, Bairro do Pinhal, em Cabreúva/SP, supra qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel objeto da presente matrícula, bem como todas as benfeitorias atualmente existentes e as que a partir da escritura sejam nele incorporadas, ao **BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 31.895.683/0001-16, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº. 1.703, Bairro Itaim Bibi, em São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de R\$6.000.000,00 (seis

(continua na ficha nº. 2)



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE CABREÚVA - SÃO PAULO

fls. 1962

Avenida São Paulo, 606 - Bairro Jacaré - Fone (11) 4529-4506 - CEP 13.318-000

[www.RegistroCabreuva.com.br](http://www.RegistroCabreuva.com.br)

Marlon Roberto de Brito - Oficial

## LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula  
997

FICHA  
02



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
COMARCA DE CABREÚVA  
ESTADO DE SÃO PAULO

milhões de reais), oriunda da Cédula de Crédito Bancário – CCB nº. 01-1705/11, datada de 01 de junho de 2011, dívida esta a ser amortizada em 1.534 (um mil, quinhentos e trinta e quatro) dias, através de 96 (noventa e seis) parcelas quinzenais e sucessivas, no valor de R\$62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) cada uma, corrigidas pelos encargos pré-fixados, com taxa de juros efetiva mensal de 1,8000% e taxa de juros efetiva anual de 23,872%, vencendo-se a primeira parcela em 15 de junho de 2011 e a última em 13 de agosto de 2015, com praça de pagamento em São Paulo/SP. Consta da escritura que compareceram, no referido título de crédito, como avalistas/solidários **ANTONIO CLÁUDIO MONTIANI PALMA**, brasileiro, casado, industrial, RG nº. 6.170.363-SSP/SP, CPF nº. 948.500.208-44, residente e domiciliado na Via das Palmas, nº. 1.000, Bairro Pinhal II, em Cabreúva/SP, e **PAULO CEZAR MONTIANI PALMA**, brasileiro, solteiro, professor, RG nº. 3.750.631-6-SSP/SP, CPF nº. 050.455.178-72, residente e domiciliado na Rua Frederico Abranches, nº. 79, apartamento 14, em São Paulo/SP. *Por força do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº. 9.514/97, a posse do imóvel fica desdobrada, tomando-se a devedora/fiduciante possuidora direta, e o credor/fiduciário possuidor indireto.* Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$5.435.000,00 (cinco milhões, quatrocentos e trinta e cinco mil reais), facultado ao credor promover a sua revisão, a qualquer momento. Conforme consta da cláusula 5 da escritura, *“a devedora têm pleno conhecimento e concorda que lhe é expressamente vedado alienar, ceder ou transmitir a qualquer título, os direitos de sua titularidade sobre o imóvel ora alienado fiduciariamente, bem como gravá-lo com ônus reais de qualquer natureza, salvo se prévia e expressamente autorizado, por escrito, pelo credor”*. Constam do título demais cláusulas, encargos e condições. (Título prenotado sob o nº. 2.607).

Registrado por, *Regiane Fernandes* Regiane Fernandes – Escrevente Autorizada.

AV.4 / 997. Em 14 de fevereiro de 2013.

### ADITIVO

Pela escritura de retificação e ratificação de alienação fiduciária de 03 de janeiro de 2013, livro nº. 6035, às fls. 133, do 7º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, é feita a presente averbação para constar que, através do Termo Aditivo nº. 01, feito em 03 de janeiro de 2013, as partes de comum acordo, retificaram a Cédula de Crédito Bancário CCB nº. 01-1705/11 e a escritura objeto do R.3, retro, para que dela passe a constar que os prazo, vencimento e a forma de pagamento são os descritos nos itens abaixo: a) Prazo total estabelecido no subitem 4.2: 2.043 (dois mil e quarenta e três) dias; b) Vencimento final

(continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Cabreúva - SP

017473

14219-0-AA

14219-0-115001-020100-0216



Página: 0003/0004

**LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL**

VERSO:

Matricula  
997

FICHA  
02

estabelecido no subitem 4.3, dia 03 de janeiro de 2017; c) Prazo e Forma de pagamento do valor do empréstimo, estabelecido no subitem 4.5, da cédula (em seu saldo atual): o saldo devedor do empréstimo, que na data da mesma escritura de retificação corresponde a R\$3.750.000,090 (três milhões, setecentos e cinquenta mil reais e nove centavos), será pago em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e sucessivas, que serão corrigidas pelos encargos previstos no item 4.4 de cédula, no valor de R\$78.125,00 (setenta e oito mil, cento e vinte e cinco reais) cada uma, sendo o vencimento da primeira no dia 04 de fevereiro de 2013 e da última em 03 de janeiro de 2017, e das demais nas datas as constantes da escritura; ratificados todos os demais termos e dizeres da escritura de alienação fiduciária objeto do R.3, retro, a qual continua em pleno vigor. (Título prenotado sob o nº. 7.316).

Averbado por, Regiane Fernandes Regiane Fernandes – Escrevente Autorizada.

**AV.5 / 997. Em 25 de julho de 2016.**

**AÇÃO DE EXECUÇÃO.**

Pela certidão expedida aos 27 de junho de 2016, pelo Cartório da Vara Única do Foro da Comarca de Cabreúva/SP, capeado por requerimento datado de 28 de junho de 2016, e com fundamento no art. 828 do Código de Processo Civil, é feita a presente averbação para constar que foi distribuída no dia 17 de junho de 2016 e admitida em juízo a **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, processo nº. 1000997-61.2016.8.26.0080, à Vara Única da Comarca de Cabreúva/SP, movida por **BANCO MERCANTIL DO BRASIL S.A.**, CNPJ nº. 17.184.037/0001-10 (exequente), em face de **ANTONIO CLÁUDIO MONTIANI PALMA**, CPF nº. 948.500.208-44 e **MIPAL INDÚSTRIA DE EVAPORADORES LTDA.**, CNPJ nº 61.098.869/0001-05 (executados), cujo valor da causa é R\$84.108,01 (oitenta e quatro mil, cento e oito reais e um centavo). (Título prenotado sob o nº. 11.811, em 14/07/2016).

Averbado por, Lissandra Canella lenne Lissandra Canella lenne – Escrevente Autorizada.

**AV.6 / 997. Em 23 de agosto de 2016.**

**RETIFICAÇÃO DA AVERBAÇÃO 5.**

Por ter sido evidenciada omissão quando do protocolo nº 11.611 de 14 de julho de 2016, é feita a presente averbação para constar que foram apresentadas perante esta Serventia duas certidões para averbação da existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial, porém, por erro foi averbada na presente matrícula somente uma certidão, na data de 25 de julho de 2016, conforme consta da AV.5, supra, e, assim, **também deve ser considerado e acrescido que** pela certidão expedida aos 27 de junho de 2016, pelo Cartório da Vara Única do Foro da Comarca de Cabreúva/SP, capeado por requerimento datado de 28 de junho de 2016, e com fundamento no art. 828 do Código de Processo Civil, **consta que foi distribuída no dia 17 de junho de 2016 e admitida em juízo a** **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, processo nº. 1000996-76.2016.8.26.0080, à Vara Única da Comarca de Cabreúva/SP, movida por **BANCO MERCANTIL DO BRASIL S.A.**, CNPJ nº. 17.184.037/0001-10 (exequente), em face de **ANTONIO CLÁUDIO MONTIANI PALMA**, CPF nº. 948.500.208-44 e **MIPAL INDÚSTRIA DE EVAPORADORES LTDA.**, CNPJ nº 61.098.869/0001-05 (executados), cujo valor da causa é R\$4.409.953,63 (quatro milhões, quatrocentos e nove mil, novecentos e cinquenta e três reais e sessenta e três centavos). (Título prenotado sob o nº. 11.709, em 15/08/2016).

Averbado por, Lissandra Canella lenne Lissandra Canella lenne – Escrevente Autorizada.

**NADA MAIS CONSTA**

Controle:



50326

Página: 0004/0004

Emolumentos...	R\$ 28,12	CERTIFICO e dou fé que a presente foi extraída em inteiro teor em forma reprográfica (art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73), e refere-se aos atos praticados até a presente data, sendo que eventuais ônus, alienações, alterações ou averbações constam dos próprios atos e que a instalação desta serventia se deu em 21/10/2009, ressalvando que os registros anteriores constam do Registro de Imóveis da Comarca de Itu-SP. Certidão válida por 80 dias para fins notariais. Guia nº047/2016. Cabreúva, 21 de novembro de 2016. Nada mais.
Estado.....	R\$ 7,99	
IPESP.....	R\$ 4,12	
Reg. Civil....	R\$ 1,48	
Trib. Just....	R\$ 1,93	
Ao Município..	R\$ 1,40	
Ao Min. Púb....	R\$ 1,35	
Total.....	R\$ 46,39	

MAYARA LUANA TIMPONI - ESCRIVENTE.

471/04

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CABREUVA**  
**DEPARTAMENTO DE ARRECAÇÃO E TRIBUTOS**  
**NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTOS**

**IPTU 2016**

**DATAS DE VENCIMENTO**



REGISTRO	RECIBITO	ANEXO	EXERCÍCIO	TRIBUTO	UNICA	
00264.44.96.0001-6	0013734	2016	2016	IPTU	10/03/2016	10/03/2016
ÁREA TERRENO	VALOR VENCIMENTO DO TERRENO	TOTAL IMPORTE	LIMPEZA PÚBLICA			
24,019,72	110.682,93	12.905,80	TAXA DE LÍQUIDO			10/05/2016
ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR VENCIMENTO DA CONSTRUÇÃO	ILUMINAÇÃO	TAXA DE EXPEDIENTE			10/07/2016
9,389,84	1.857,373,42	0,00	VALOR DA PARCELA			10/09/2016
VALOR VENCIMENTO DO IMÓVEL	TOTAL EM REAL	TAXA DE CONSERVAÇÃO DE VIAS - RS	VALOR DA PARCELA			10/11/2016
1.768.066,35	22.770,21	0,00				
IMPORTE COM DESCONTO	IMPORTE COM DESCONTO	NÚMERO DE PARCELAS				
22.770,21	20.493,18	10				

PROPRIETÁRIO  
**MIPAL INDUSTRIA DE EVAPORADORES LTDA**  
 COMPROSSÁRIO

LOCAL DO IMÓVEL  
**AV. AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO BOTI 00240 PINHAL CABREUVA SP**

LOTAMENTO  
**UN 0040**

OBSERVAÇÕES:

10/12/2016

00645421-000471

**DEMONSTRATIVO DE RESULTADO  
PROJETADO 2017 a 2031**

**EMPRESAS MIPAL**

Demonstrativo de Resultados	2.017		2.018		2.019		2.020	
Mercado Interno Estadual Devolução e Abatimento	66.501.258,20		68.496.295,95		71.236.147,78		73.729.412,96	
	-698.263,21		-650.714,81		-740.855,94		-777.845,31	
<b>Receita Bruta</b>	<b>65.802.994,99</b>		<b>67.845.581,13</b>		<b>70.495.291,85</b>		<b>72.951.567,65</b>	
Deduções da Receita	-5.856.466,55	-8,9%	-6.038.256,72	-8,9%	-6.274.080,97	-8,9%	-6.525.517,73	-8,9%
<b>Receita Líquida de Vendas</b>	<b>59.946.528,43</b>		<b>61.807.324,41</b>		<b>64.221.210,87</b>		<b>66.426.049,92</b>	
Massa Salarial - Operacional	-5.275.294,50	-8,8%	-5.377.237,22	-8,7%	-5.458.802,92	-8,5%	-5.679.427,27	-8,6%
Custos Diretos de Fabricação - Operacional	-839.251,40	-1,4%	-803.495,22	-1,3%	-899.096,95	-1,4%	-863.538,65	-1,3%
Custos Indiretos de Fabricação - Operacional	-179.839,59	-0,3%	-185.421,97	-0,3%	-192.663,63	-0,3%	-132.852,10	-0,2%
Massa Salarial - Indireta	-3.476.898,65	-5,8%	-3.523.017,49	-5,7%	-3.596.387,81	-5,6%	-3.786.284,85	-5,7%
Custo de Materia Prima - Produção	-36.867.114,99	-61,5%	-37.826.082,54	-61,2%	-39.110.717,42	-60,9%	-40.387.038,35	-60,8%
Fretes	-605.459,94	-1,0%	-624.253,98	-1,0%	-706.433,32	-1,1%	-697.473,52	-1,1%
<b>Custo de Fabricação</b>	<b>-47.243.859,06</b>	<b>-78,8%</b>	<b>-48.339.508,42</b>	<b>-78,2%</b>	<b>-49.964.102,06</b>	<b>-77,8%</b>	<b>-51.546.614,74</b>	<b>-77,6%</b>
<b>Lucro Bruto Operacional</b>	<b>12.702.669,38</b>	<b>21,2%</b>	<b>13.467.815,99</b>	<b>21,8%</b>	<b>14.257.108,81</b>	<b>22,2%</b>	<b>14.879.435,18</b>	<b>22,4%</b>
Massa Salarial - Comercial	-2.158.075,02	-3,6%	-2.225.063,68	-3,6%	-2.247.742,38	-3,5%	-2.391.337,80	-3,6%
Despesas Comerciais	-599.465,28	-1,0%	-618.073,24	-1,0%	-648.634,23	-1,0%	-597.834,45	-0,9%
Massa Salarial - Administrativa	-1.477.785,20	-2,5%	-1.523.657,02	-2,5%	-1.541.309,06	-2,4%	-1.660.651,25	-2,5%
Despesas Administrativas	-3.656.738,23	-6,1%	-3.770.246,79	-6,1%	-3.789.051,44	-5,9%	-3.852.710,90	-5,8%
Despesas Fiscais e Tributárias	-32.970,59	-0,1%	-33.994,03	-0,1%	-35.321,67	-0,1%	-398.556,30	-0,6%
<b>Despesas Admnsitrativas / Comerciais</b>	<b>-7.925.034,33</b>	<b>-13,2%</b>	<b>-8.171.034,76</b>	<b>-13,2%</b>	<b>-8.262.058,78</b>	<b>-12,9%</b>	<b>-8.901.090,69</b>	<b>-13,4%</b>
<b>EBITDA - LAJIDA</b>	<b>4.777.635,05</b>	<b>8,0%</b>	<b>5.296.781,23</b>	<b>8,6%</b>	<b>5.995.050,03</b>	<b>9,3%</b>	<b>5.978.344,49</b>	<b>9,0%</b>
Depreciação e Amortização	-672.458,00	-1,1%	-672.458,00	-1,1%	-672.458,00	-1,0%	-672.458,00	-1,0%
Receitas Financeiras	53.951,88	0,1%	55.626,59	0,1%	115.598,18	0,2%	119.566,89	0,2%
Despesas Financeiras	-2.277.968,08	-3,8%	-2.286.871,00	-3,7%	-2.183.521,17	-3,4%	-2.225.272,67	-3,4%
Juros da Recuperação Judicial/Impostos	0,00	0,0%	-309.036,62	-0,5%	-321.106,05	-0,5%	-464.982,35	-0,7%
Deságio da Recuperação Judicial	0,00	0,0%	63.043,47	0,1%	72.499,99	0,1%	90.624,99	0,1%
Despesas não Operacionais e da RJ	-1.258.877,10	-2,1%	-1.321.820,95	-2,1%	-1.361.475,58	-2,1%	-612.664,01	-0,9%
<b>Receitas /Despesas não Operacional</b>	<b>-3.482.893,30</b>	<b>-5,8%</b>	<b>-3.799.058,51</b>	<b>-6,1%</b>	<b>-3.678.004,63</b>	<b>-5,7%</b>	<b>-3.092.727,15</b>	<b>-4,7%</b>
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda</b>	<b>622.283,74</b>	<b>1,0%</b>	<b>825.264,71</b>	<b>1,3%</b>	<b>1.644.587,40</b>	<b>2,6%</b>	<b>2.213.159,34</b>	<b>3,3%</b>
IRPJ - CSSL	-104.543,67	-0,2%	-138.644,47	-0,2%	-276.290,68	-0,4%	-371.810,77	-0,6%
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda</b>	<b>517.740,08</b>	<b>0,9%</b>	<b>686.620,24</b>	<b>1,1%</b>	<b>1.368.296,72</b>	<b>2,1%</b>	<b>1.841.348,57</b>	<b>2,8%</b>



**DEMONSTRATIVO DE RESULTADO  
PROJETADO 2017 a 2031**

**EMPRESAS MIPAL**

Demonstrativo de Resultados	2.021		2.022		2.023		2.024	
Mercado Interno Estadual Devolução e Abatimento	76.678.589,47		79.439.018,70		82.696.018,46		85.921.163,18	
<b>Receita Bruta</b>	<b>75.888.800,00</b>		<b>78.636.684,61</b>		<b>81.852.519,07</b>		<b>85.061.092,34</b>	
Deduções da Receita	-6.712.364,36	-8,8%	-6.955.414,75	-8,8%	-7.243.129,41	-8,8%	-7.527.056,06	-8,8%
<b>Receita Líquida de Vendas</b>	<b>69.176.435,64</b>		<b>71.681.269,85</b>		<b>74.609.389,66</b>		<b>77.534.036,28</b>	
Massa Salarial - Operacional	-5.879.997,03	-8,5%	-6.092.907,94	-8,5%	-6.379.102,82	-8,6%	-6.625.283,40	-8,5%
Custos Diretos de Fabricação - Operacional	-933.881,88	-1,4%	-967.697,14	-1,4%	-969.922,07	-1,3%	-1.023.449,28	-1,3%
Custos Indiretos de Fabricação - Operacional	-172.941,09	-0,3%	-179.203,17	-0,3%	-186.523,47	-0,3%	-217.095,30	-0,3%
Massa Salarial - Indireta	-3.873.880,40	-5,6%	-4.085.832,38	-5,7%	-4.178.125,82	-5,6%	-4.303.139,01	-5,6%
Custo de Materia Prima - Produção	-42.024.684,65	-60,8%	-43.510.530,80	-60,7%	-45.325.204,22	-60,8%	-47.098.670,61	-60,7%
Fretes	-722.893,75	-1,0%	-752.653,33	-1,1%	-783.398,59	-1,1%	-814.107,38	-1,1%
<b>Custo de Fabricação</b>	<b>-53.608.278,80</b>	<b>-77,5%</b>	<b>-55.588.824,77</b>	<b>-77,6%</b>	<b>-57.822.276,99</b>	<b>-77,5%</b>	<b>-60.081.744,98</b>	<b>-77,5%</b>
<b>Lucro Bruto Operacional</b>	<b>15.568.156,84</b>	<b>22,5%</b>	<b>16.092.445,08</b>	<b>22,5%</b>	<b>16.787.112,67</b>	<b>22,5%</b>	<b>17.452.291,29</b>	<b>22,5%</b>
Massa Salarial - Comercial	-2.421.175,25	-3,5%	-2.580.525,71	-3,6%	-2.611.328,64	-3,5%	-2.636.157,23	-3,4%
Despesas Comerciais	-698.682,00	-1,0%	-645.131,43	-0,9%	-753.554,84	-1,0%	-787.048,00	-1,0%
Massa Salarial - Administrativa	-1.729.410,89	-2,5%	-1.863.713,02	-2,6%	-1.865.234,74	-2,5%	-1.977.117,93	-2,6%
Despesas Administrativas	-4.081.409,70	-5,9%	-4.157.513,65	-5,8%	-4.401.953,99	-5,9%	-4.613.275,16	-6,0%
Despesas Fiscais e Tributárias	-484.235,05	-0,7%	-530.441,40	-0,7%	-552.109,48	-0,7%	-573.751,87	-0,7%
<b>Despesas Adminsitrativas / Comerciais</b>	<b>-9.414.912,89</b>	<b>-13,6%</b>	<b>-9.777.325,21</b>	<b>-13,6%</b>	<b>-10.184.181,69</b>	<b>-13,7%</b>	<b>-10.587.350,19</b>	<b>-13,7%</b>
<b>EBITDA - LAJIDA</b>	<b>6.153.243,95</b>	<b>8,9%</b>	<b>6.315.119,87</b>	<b>8,8%</b>	<b>6.602.930,98</b>	<b>8,8%</b>	<b>6.864.941,11</b>	<b>8,9%</b>
Depreciação e Amortização	-679.182,58	-1,0%	-679.182,58	-0,9%	-679.182,58	-0,9%	-692.766,23	-0,9%
Receitas Financeiras	124.517,58	0,2%	121.858,16	0,2%	126.835,96	0,2%	131.807,86	0,2%
Despesas Financeiras	-2.351.998,81	-3,4%	-2.397.738,48	-3,3%	-2.480.762,21	-3,3%	-2.597.390,22	-3,4%
Juros da Recuperação Judicial/Impostos	-518.823,27	-0,8%	-492.882,10	-0,8%	-468.238,00	-0,8%	-444.826,10	-0,8%
Deságio da Recuperação Judicial	122.343,74	0,2%	122.343,74	0,2%	122.343,74	0,2%	122.343,74	0,2%
Despesas não Operacionais e da RJ	-122.532,80	-0,2%	-128.659,44	-0,2%	-135.092,41	-0,2%	-141.847,04	-0,2%
<b>Receitas /Despesas não Operacional</b>	<b>-2.746.493,56</b>	<b>-4,0%</b>	<b>-2.775.078,13</b>	<b>-3,9%</b>	<b>-2.834.912,92</b>	<b>-3,8%</b>	<b>-2.929.911,75</b>	<b>-3,8%</b>
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda</b>	<b>2.727.567,81</b>	<b>3,9%</b>	<b>2.860.859,17</b>	<b>4,0%</b>	<b>3.088.835,48</b>	<b>4,1%</b>	<b>3.242.263,12</b>	<b>4,2%</b>
<b>IRPJ - CSSL</b>	<b>-458.231,39</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-480.624,34</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-518.924,36</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-544.700,20</b>	<b>-0,7%</b>
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda</b>	<b>2.269.336,42</b>	<b>3,3%</b>	<b>2.380.234,83</b>	<b>3,3%</b>	<b>2.569.911,12</b>	<b>3,4%</b>	<b>2.697.562,92</b>	<b>3,5%</b>

### DEMONSTRATIVO DE RESULTADO PROJETADO 2017 a 2031

### EMPRESAS MIPAL

Demonstrativo de Resultados	2.025		2.026		2.027		2.028	
Mercado Interno Estadual Devolução e Abatimento	88.928.403,89 -844.819,84		92.485.540,05 -915.606,85		95.722.533,95 -861.502,81		99.551.435,31 -895.962,92	
<b>Receita Bruta</b>	<b>88.083.584,06</b>		<b>91.569.933,20</b>		<b>94.861.031,15</b>		<b>98.655.472,39</b>	
Deduções da Receita	-7.794.516,35	-8,8%	-8.113.096,08	-8,9%	-8.394.252,65	-8,8%	-8.730.022,75	-8,8%
<b>Receita Líquida de Vendas</b>	<b>80.289.067,70</b>		<b>83.456.837,12</b>		<b>86.466.778,50</b>		<b>89.925.449,64</b>	
Massa Salarial - Operacional	-6.864.715,29	-8,6%	-7.131.386,73	-8,5%	-7.388.586,22	-8,5%	-7.688.625,94	-8,6%
Custos Diretos de Fabricação - Operacional	-1.043.757,88	-1,3%	-1.101.630,25	-1,3%	-1.141.361,48	-1,3%	-1.169.030,85	-1,3%
Custos Indiretos de Fabricação - Operacional	-232.838,30	-0,3%	-250.370,51	-0,3%	-259.400,34	-0,3%	-260.783,80	-0,3%
Massa Salarial - Indireta	-4.415.898,72	-5,5%	-4.548.397,62	-5,5%	-4.712.439,43	-5,5%	-4.945.899,73	-5,5%
Custo de Materia Prima - Produção	-48.767.579,72	-60,7%	-50.696.523,36	-60,7%	-52.398.867,77	-60,6%	-54.404.897,03	-60,5%
Fretes	-818.948,49	-1,0%	-834.568,37	-1,0%	-864.667,78	-1,0%	-917.239,59	-1,0%
<b>Custo de Fabricação</b>	<b>-62.143.738,40</b>	<b>-77,4%</b>	<b>-64.562.876,85</b>	<b>-77,4%</b>	<b>-66.765.323,02</b>	<b>-77,2%</b>	<b>-69.386.476,94</b>	<b>-77,2%</b>
<b>Lucro Bruto Operacional</b>	<b>18.145.329,30</b>	<b>22,6%</b>	<b>18.893.960,27</b>	<b>22,6%</b>	<b>19.701.455,48</b>	<b>22,8%</b>	<b>20.538.972,70</b>	<b>22,8%</b>
Massa Salarial - Comercial	-2.769.972,84	-3,5%	-2.837.532,46	-3,4%	-2.983.103,86	-3,5%	-3.057.465,29	-3,4%
Despesas Comerciais	-810.919,58	-1,0%	-860.439,99	-1,0%	-873.314,46	-1,0%	-912.833,24	-1,0%
Massa Salarial - Administrativa	-2.167.804,83	-2,7%	-2.303.408,70	-2,8%	-2.334.603,02	-2,7%	-2.293.098,97	-2,6%
Despesas Administrativas	-4.656.765,93	-5,8%	-4.757.039,72	-5,7%	-4.928.606,37	-5,7%	-5.305.601,53	-5,9%
Despesas Fiscais e Tributárias	-562.023,47	-0,7%	-567.506,49	-0,7%	-605.267,45	-0,7%	-665.448,33	-0,7%
<b>Despesas Adminsitrativas / Comerciais</b>	<b>-10.967.486,65</b>	<b>-13,7%</b>	<b>-11.325.927,37</b>	<b>-13,6%</b>	<b>-11.724.895,16</b>	<b>-13,6%</b>	<b>-12.234.447,35</b>	<b>-13,6%</b>
<b>EBITDA - LAJIDA</b>	<b>7.177.842,65</b>	<b>8,9%</b>	<b>7.568.032,90</b>	<b>9,1%</b>	<b>7.976.560,32</b>	<b>9,2%</b>	<b>8.304.525,35</b>	<b>9,2%</b>
Depreciação e Amortização	-692.766,23	-0,9%	-692.766,23	-0,8%	-692.766,23	-0,8%	-720.476,88	-0,8%
Receitas Financeiras	136.491,42	0,2%	141.876,62	0,2%	146.993,52	0,2%	152.873,26	0,2%
Despesas Financeiras	-2.729.828,30	-3,4%	-2.795.804,04	-3,4%	-2.853.403,69	-3,3%	-3.008.006,29	-3,3%
Juros da Recuperação Judicial/Impostos	-440.377,84	-0,8%	-435.974,06	-0,8%	-431.614,32	-0,8%	-427.298,18	-0,8%
Deságio da Recuperação Judicial	122.343,74	0,2%	122.343,74	0,1%	122.343,74	0,1%	122.343,74	0,1%
Despesas não Operacionais e da RJ	-148.939,39	-0,2%	-156.386,36	-0,2%	-164.205,67	-0,2%	-172.415,96	-0,2%
<b>Receitas /Despesas não Operacional</b>	<b>-3.060.310,38</b>	<b>-3,8%</b>	<b>-3.123.944,10</b>	<b>-3,7%</b>	<b>-3.179.886,42</b>	<b>-3,7%</b>	<b>-3.332.503,42</b>	<b>-3,7%</b>
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda</b>	<b>3.424.766,05</b>	<b>4,3%</b>	<b>3.751.322,57</b>	<b>4,5%</b>	<b>4.103.907,66</b>	<b>4,7%</b>	<b>4.251.545,04</b>	<b>4,7%</b>
<b>IRPJ - CSSL</b>	<b>-575.360,70</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-630.222,19</b>	<b>-0,8%</b>	<b>-689.456,49</b>	<b>-0,8%</b>	<b>-714.259,57</b>	<b>-0,8%</b>
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda</b>	<b>2.849.405,35</b>	<b>3,5%</b>	<b>3.121.100,38</b>	<b>3,7%</b>	<b>3.414.451,17</b>	<b>3,9%</b>	<b>3.537.285,48</b>	<b>3,9%</b>

**DEMONSTRATIVO DE RESULTADO  
PROJETADO 2017 a 2031**

**EMPRESAS MIPAL**

Demonstrativo de Resultados	2.029		2.030		2.031	
Mercado Interno Estadual	103.135.286,98		107.260.698,46		111.551.126,40	
Devolução e Abatimento	-917.904,05		-954.620,22		-992.805,02	
<b>Receita Bruta</b>	<b>102.217.382,93</b>		<b>106.306.078,24</b>		<b>110.558.321,37</b>	
Deduções da Receita	-9.045.216,22	-8,8%	-9.407.024,86	-8,8%	-9.783.305,86	-8,8%
<b>Receita Líquida de Vendas</b>	<b>93.172.166,71</b>		<b>96.899.053,38</b>		<b>100.775.015,51</b>	
Massa Salarial - Operacional	-7.961.561,65	-8,5%	-8.183.125,06	-8,4%	-8.510.450,06	-8,4%
Custos Diretos de Fabricação - Operacional	-1.229.872,60	-1,3%	-1.279.067,50	-1,3%	-1.330.230,20	-1,3%
Custos Indiretos de Fabricação - Operacional	-279.516,50	-0,3%	-290.697,16	-0,3%	-302.325,05	-0,3%
Massa Salarial - Indireta	-5.077.883,09	-5,5%	-5.280.998,41	-5,5%	-5.492.238,35	-5,5%
Custo de Materia Prima - Produção	-56.462.333,03	-60,6%	-58.720.826,35	-60,6%	-61.069.659,40	-60,6%
Frete	-931.721,67	-1,0%	-968.990,53	-1,0%	-1.007.750,16	-1,0%
<b>Custo de Fabricação</b>	<b>-71.942.888,53</b>	<b>-77,2%</b>	<b>-74.723.705,01</b>	<b>-77,1%</b>	<b>-77.712.653,21</b>	<b>-77,1%</b>
<b>Lucro Bruto Operacional</b>	<b>21.229.278,19</b>	<b>22,8%</b>	<b>22.175.348,37</b>	<b>22,9%</b>	<b>23.062.362,30</b>	<b>22,9%</b>
Massa Salarial - Comercial	-3.167.853,67	-3,4%	-3.294.567,81	-3,4%	-3.426.350,53	-3,4%
Despesas Comerciais	-945.790,66	-1,0%	-983.622,29	-1,0%	-1.022.967,18	-1,0%
Massa Salarial - Administrativa	-2.375.890,25	-2,6%	-2.470.925,86	-2,6%	-2.569.762,90	-2,6%
Despesas Administrativas	-5.403.985,67	-5,8%	-5.562.005,66	-5,7%	-5.784.485,89	-5,7%
Despesas Fiscais e Tributárias	-689.474,03	-0,7%	-717.053,00	-0,7%	-745.735,11	-0,7%
<b>Despesas Administrativas / Comerciais</b>	<b>-12.582.994,29</b>	<b>-13,5%</b>	<b>-13.028.174,63</b>	<b>-13,4%</b>	<b>-13.549.301,61</b>	<b>-13,4%</b>
<b>EBITDA - LAJIDA</b>	<b>8.646.283,90</b>	<b>9,3%</b>	<b>9.147.173,74</b>	<b>9,4%</b>	<b>9.513.060,69</b>	<b>9,4%</b>
Depreciação e Amortização	-749.295,96	-0,8%	-779.267,79	-0,8%	-810.438,51	-0,8%
Receitas Financeiras	158.392,68	0,2%	164.728,39	0,2%	171.317,53	0,2%
Despesas Financeiras	-3.107.291,76	-3,3%	-3.246.118,29	-3,4%	-3.375.963,02	-3,4%
Juros da Recuperação Judicial/Impostos	-423.025,19	-0,8%	-418.794,94	-0,8%	-414.606,99	-0,8%
Deságio da Recuperação Judicial	122.343,74	0,1%	122.343,74	0,1%	122.343,74	0,1%
Despesas não Operacionais e da RJ	-181.036,76	-0,2%	-190.088,59	-0,2%	-199.593,02	-0,2%
<b>Receitas / Despesas não Operacional</b>	<b>-3.430.617,29</b>	<b>-3,7%</b>	<b>-3.567.929,70</b>	<b>-3,7%</b>	<b>-3.696.501,77</b>	<b>-3,7%</b>
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda</b>	<b>4.466.370,65</b>	<b>4,8%</b>	<b>4.799.976,25</b>	<b>5,0%</b>	<b>5.006.120,41</b>	<b>5,0%</b>
IRPJ - CSLL	-750.350,27	-0,8%	-806.396,01	-0,8%	-841.028,23	-0,8%
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda</b>	<b>3.716.020,38</b>	<b>4,0%</b>	<b>3.993.580,24</b>	<b>4,1%</b>	<b>4.165.092,18</b>	<b>4,1%</b>

## FLUXO DE CAIXA PROJETADO 2017 a 2031

## EMPRESAS MIPAL

	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023
<b>Receitas</b>	<b>59.222.695,49</b>	<b>62.621.471,39</b>	<b>62.035.856,83</b>	<b>64.926.895,21</b>	<b>69.514.140,80</b>	<b>69.986.649,30</b>	<b>73.012.447,01</b>
Receita Financeira	53.951,88	55.626,59	115.598,18	119.566,89	124.517,58	121.858,16	126.835,96
Saldo de Caixa							
<b>Total das Entradas</b>	<b>59.276.647,37</b>	<b>62.677.097,98</b>	<b>62.151.455,00</b>	<b>65.046.462,10</b>	<b>69.638.658,39</b>	<b>70.108.507,46</b>	<b>73.139.282,98</b>
<b>Impostos</b>	<b>-4.040.961,92</b>	<b>-4.166.397,14</b>	<b>-4.329.115,87</b>	<b>-4.502.607,23</b>	<b>-4.363.036,83</b>	<b>-4.799.236,18</b>	<b>-4.997.759,29</b>
IRPJ - CSSL	-104.543,67	-138.644,47	-276.290,68	-371.810,77	-458.231,39	-480.624,34	-518.924,36
<b>Valor dos Impostos</b>	<b>-4.145.505,59</b>	<b>-4.305.041,61</b>	<b>-4.605.406,56</b>	<b>-4.874.418,00</b>	<b>-4.821.268,23</b>	<b>-5.279.860,52</b>	<b>-5.516.683,66</b>
<b>Mão de Obra - Industria - Comercial - Administração</b>							
Salários e Ordenados	-5.407.137,54	-5.521.024,79	-5.606.254,82	-5.900.206,20	-6.069.020,26	-6.382.637,90	-6.561.949,54
Adicional Insalubridade	-119.916,36	-122.442,08	-124.332,26	-130.851,35	-134.595,21	-141.550,44	-145.527,11
Aviso Prévio Indenizado	-163.522,30	-166.966,48	-169.544,00	-178.433,66	-183.538,92	-193.023,32	-198.446,05
Horas Extras	-81.761,15	-83.483,24	-84.772,00	-89.216,83	-91.769,46	-96.511,66	-99.223,03
Indenização	-332.495,35	-339.498,50	-344.739,46	-362.815,10	-373.195,80	-392.480,76	-403.506,98
13 Salario	-637.736,99	-651.169,25	-661.221,59	-695.891,26	-715.801,78	-752.790,96	-773.939,61
Férias	-507.290,79	-517.975,54	-525.971,72	-553.549,86	-569.387,78	-598.810,99	-615.633,78
FGTS	-489.328,11	-499.634,53	-507.347,57	-533.949,20	-549.226,31	-577.607,67	-593.834,78
INSS	-1.052.984,54	-1.075.162,91	-1.091.760,58	-1.149.004,60	-1.181.879,40	-1.242.953,22	-1.277.872,32
Multa 40 % FGTS S/Rescisão	-247.761,07	-252.979,51	-256.884,84	-270.354,02	-278.089,27	-292.459,58	-300.675,84
Alimentação	-607.014,62	-619.799,80	-629.367,87	-662.367,36	-681.318,71	-716.525,97	-736.655,81
Assistência Medica	-272.537,17	-278.277,46	-282.573,33	-297.389,43	-305.898,20	-321.705,54	-330.743,42
Cursos e Treinamentos	-247.761,07	-252.979,51	-256.884,84	-270.354,02	-278.089,27	-292.459,58	-300.675,84
Despesas c/ Uniformes	-272.537,17	-278.277,46	-282.573,33	-297.389,43	-305.898,20	-321.705,54	-330.743,42
Recrutamento e Seleção	-111.492,48	-113.840,78	-115.598,18	-121.659,31	-125.140,17	-131.606,81	-135.304,13
Seguros	-61.940,27	-63.244,88	-64.221,21	-67.588,51	-69.522,32	-73.114,90	-75.168,96
Sindicato	-99.104,43	-101.191,80	-102.753,94	-108.141,61	-111.235,71	-116.983,83	-120.270,34
Vale Transporte	-136.268,59	-139.138,73	-141.286,66	-148.694,71	-152.949,10	-160.852,77	-165.371,71
<b>Total Mão de Obra Operacional/Administrativa/Comercial</b>	<b>-10.848.589,98</b>	<b>-11.077.087,24</b>	<b>-11.248.088,20</b>	<b>-11.837.856,44</b>	<b>-12.176.555,88</b>	<b>-12.805.781,44</b>	<b>-13.165.542,68</b>

**FLUXO DE CAIXA  
PROJETADO 2017 a 2031**

**EMPRESAS MIPAL**

	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023
<b>Custos de Operacionais</b>							
Água	-52.472,99	-52.105,43	-58.081,66	-54.711,82	-59.099,85	-61.355,58	-62.656,97
Marketing	-29.323,14	-29.117,74	-32.457,40	-30.574,25	-33.026,39	-34.286,94	-35.014,19
Locação de Equipamento Administrativo	-32.409,79	-32.182,76	-35.873,97	-33.792,59	-36.502,85	-37.896,10	-38.699,89
Serviços Prestados - Advogados	-138.899,10	-137.926,13	-153.745,58	-144.825,40	-156.440,78	-162.411,84	-165.856,67
Seguro	-40.435,07	-40.151,83	-44.757,05	-42.160,28	-45.541,65	-47.279,89	-48.282,72
Assistencia Técnica	-23.149,85	-22.987,69	-25.624,26	-24.137,57	-26.073,46	-27.068,64	-27.642,78
Vigilância e Segurança	-50.929,67	-50.572,92	-56.373,38	-53.102,64	-57.361,62	-59.551,01	-60.814,11
Despesas de Viagens / Alimentação	-177.945,19	-176.698,70	-196.965,17	-185.537,42	-200.418,02	-208.067,61	-212.480,83
Manutenção de Equipamentos / Veículos	-36.268,10	-36.014,05	-40.144,68	-37.815,52	-40.848,43	-42.407,54	-43.307,02
Despesas Tributárias	-31.322,06	-32.294,33	-33.555,58	-378.628,48	-460.023,30	-503.919,33	-524.504,01
Material Operacional	-115.749,25	-114.938,45	-128.121,32	-120.687,83	-130.367,32	-135.343,20	-138.213,89
Serviços Terceiros (PJs) / Comissão	-782.619,28	-777.137,14	-866.270,92	-816.010,64	-881.456,88	-915.100,47	-934.510,21
<b>Total dos Custos Operacional</b>	<b>-1.511.523,51</b>	<b>-1.502.127,17</b>	<b>-1.671.970,97</b>	<b>-1.921.984,45</b>	<b>-2.127.160,54</b>	<b>-2.234.688,14</b>	<b>-2.291.983,29</b>
<b>Despesas Administrativas e Comerciais</b>							
Água	-203.735,77	-210.059,92	-212.467,85	-230.332,33	-250.055,52	-253.321,61	-271.111,87
Marketing	-61.120,73	-2.307.004,21	-63.740,35	-69.099,70	-2.307.004,21	-75.996,48	-81.333,56
Locação de Equipamento Administrativo	-65.195,45	-67.219,17	-67.989,71	-73.706,34	-80.017,77	-81.062,91	-86.755,80
Serviços Prestados - Advogados	-366.724,39	-378.107,85	-382.442,13	-414.598,19	-450.099,94	-455.978,89	-488.001,37
Seguro	-105.942,60	-109.231,16	-110.483,28	-119.772,81	-130.028,87	-131.727,24	-140.978,17
Telefonia e Comunicação	-207.810,49	-214.261,12	-216.717,21	-234.938,97	-255.056,63	-258.388,04	-276.534,11
Assistencia Técnica	-77.419,59	-79.822,77	-80.737,78	-87.526,28	-95.021,10	-96.262,21	-103.022,51
Despesas de Viagens / Alimentação	-672.328,04	-693.197,73	-701.143,90	-760.096,68	-825.183,22	-835.961,31	-894.669,17
Despesas c/ Veículos	-101.867,89	-105.029,96	-106.233,92	-115.166,16	-125.027,76	-126.660,80	-135.555,93
Despesas Tributárias	-31.322,06	-33.609,59	-33.994,86	-378.628,48	-40.008,88	-40.531,46	-524.504,01
Despesas com Consumo Diversos	-1.943.639,25	-1.961.782,74	-2.016.856,64	-2.197.370,41	-2.385.529,67	-2.416.688,14	-2.586.407,24
<b>Total Despesas Administrativas e Comerciais</b>	<b>-3.837.106,25</b>	<b>-6.159.326,21</b>	<b>-3.992.807,63</b>	<b>-4.681.236,37</b>	<b>-6.943.033,56</b>	<b>-4.772.579,09</b>	<b>-5.588.873,73</b>



**FLUXO DE CAIXA  
PROJETADO 2017 a 2031**

**EMPRESAS MIPAL**

	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023
<b>Materia Prima</b>	<b>-33.917.745,79</b>	<b>-32.908.691,81</b>	<b>-35.590.752,85</b>	<b>-36.752.204,90</b>	<b>-38.662.709,88</b>	<b>-40.029.688,34</b>	<b>-41.699.187,88</b>
<b>Investimentos</b>		<b>-100.000,00</b>		<b>-100.000,00</b>	<b>-350.000,00</b>		
<b>Despesas Bancárias</b>	<b>-223.240,87</b>	<b>-254.398,95</b>	<b>-245.453,47</b>	<b>-263.644,99</b>	<b>-281.340,56</b>	<b>-283.280,82</b>	<b>-289.002,02</b>
<b>Despesas c/IOF e Taxas</b>	<b>-79.728,88</b>	<b>-90.856,77</b>	<b>-87.661,95</b>	<b>-94.158,93</b>	<b>-100.478,77</b>	<b>-101.171,72</b>	<b>-103.215,01</b>
<b>Juros - Descontos de Duplicatas</b>	<b>-1.560.408,14</b>	<b>-1.395.819,53</b>	<b>-1.395.077,36</b>	<b>-1.377.410,57</b>	<b>-1.446.894,33</b>	<b>-1.485.778,98</b>	<b>-1.551.174,11</b>
<b>Juros - Empréstimos - Diversos</b>	<b>-125.358,20</b>	<b>-278.132,96</b>	<b>-321.106,05</b>	<b>-464.982,35</b>	<b>-518.823,27</b>	<b>-492.882,10</b>	<b>-468.238,00</b>
<b>Juros Diversos</b>	<b>-414.590,19</b>	<b>-377.964,15</b>	<b>-455.842,15</b>	<b>-489.626,41</b>	<b>-522.489,62</b>	<b>-526.092,95</b>	<b>-536.718,04</b>
<b>Total Despesas Financeiras</b>	<b>-2.403.326,28</b>	<b>-2.397.172,35</b>	<b>-2.505.140,99</b>	<b>-2.689.823,25</b>	<b>-2.870.026,55</b>	<b>-2.889.206,57</b>	<b>-2.948.347,17</b>
<b>Total das Saidas</b>	<b>-56.663.797,40</b>	<b>-58.449.446,39</b>	<b>-59.614.167,20</b>	<b>-62.857.523,41</b>	<b>-67.950.754,64</b>	<b>-68.011.804,09</b>	<b>-71.210.618,42</b>
<b>Saldo de Caixa</b>	<b>2.612.849,97</b>	<b>4.227.651,58</b>	<b>2.537.287,80</b>	<b>2.188.938,69</b>	<b>1.687.903,75</b>	<b>2.096.703,37</b>	<b>1.928.664,56</b>
<b>Trabalhistas</b>	<b>-522.274,35</b>	<b>-861.752,68</b>	<b>-215.438,17</b>				
<b>Garantia Real</b>							
<b>Quirografarios</b>		<b>-1.439.702,23</b>	<b>-1.151.761,78</b>	<b>-1.220.867,49</b>	<b>-1.294.119,54</b>	<b>-1.371.766,71</b>	<b>-1.385.484,38</b>
<b>Pequenas e Médias Empresas</b>		<b>-113.221,60</b>	<b>-90.577,28</b>	<b>-104.163,87</b>	<b>-119.788,45</b>	<b>-137.756,72</b>	<b>-158.420,23</b>
<b>Não Sujeitos</b>	<b>-162.500,00</b>	<b>-175.500,00</b>	<b>-26.325,00</b>				
<b>Parcelamento de Impostos</b>	<b>-72.815,01</b>	<b>-74.635,39</b>	<b>-76.501,27</b>	<b>-91.801,52</b>	<b>-110.161,83</b>	<b>-132.194,19</b>	<b>-158.633,03</b>
<b>Despesas da Recuperação</b>	<b>-1.258.877,10</b>	<b>-1.321.820,95</b>	<b>-1.361.475,58</b>	<b>-612.664,01</b>			
<b>Total da Recuperação Judicial</b>	<b>-2.016.466,46</b>	<b>-3.986.632,84</b>	<b>-2.922.079,08</b>	<b>-2.029.496,89</b>	<b>-1.524.069,82</b>	<b>-1.641.717,62</b>	<b>-1.702.537,64</b>
<b>Saldo Final de Caixa no Ano</b>	<b>596.383,51</b>	<b>241.018,75</b>	<b>-384.791,28</b>	<b>159.441,79</b>	<b>163.833,93</b>	<b>454.985,74</b>	<b>226.126,92</b>
<b>Saldo de Caixa Acumulado</b>	<b>596.383,51</b>	<b>837.402,26</b>	<b>452.610,98</b>	<b>612.052,77</b>	<b>775.886,70</b>	<b>1.230.872,45</b>	<b>1.456.999,37</b>

## FLUXO DE CAIXA PROJETADO 2017 a 2031

## EMPRESAS MIPAL

	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030
<b>Receitas</b>	<b>77.065.349,66</b>	<b>77.953.971,89</b>	<b>81.314.100,68</b>	<b>84.900.622,88</b>	<b>87.310.093,07</b>	<b>90.769.036,04</b>	<b>95.143.940,03</b>
Receita Financeira	131.807,86	136.491,42	141.876,62	146.993,52	152.873,26	158.392,68	164.728,39
Saldo de Caixa							
<b>Total das Entradas</b>	<b>77.197.157,52</b>	<b>78.090.463,31</b>	<b>81.455.977,31</b>	<b>85.047.616,40</b>	<b>87.462.966,33</b>	<b>90.927.428,72</b>	<b>95.308.668,42</b>
<b>Impostos</b>	<b>-5.118.398,12</b>	<b>-5.378.216,28</b>	<b>-5.598.036,30</b>	<b>-5.792.034,33</b>	<b>-6.023.715,70</b>	<b>-6.241.199,19</b>	<b>-6.387.369,88</b>
IRPJ - CSLL	-544.700,20	-575.360,70	-630.222,19	-689.456,49	-714.259,57	-750.350,27	-806.396,01
<b>Valor dos Impostos</b>	<b>-5.663.098,33</b>	<b>-5.953.576,98</b>	<b>-6.228.258,49</b>	<b>-6.481.490,81</b>	<b>-6.737.975,27</b>	<b>-6.991.549,46</b>	<b>-7.193.765,89</b>
<b>Mão de Obra - Industria - Comercial - Administração</b>							
Salários e Ordenados	-6.783.640,16	-7.079.003,60	-7.341.910,28	-7.602.928,37	-7.850.132,05	-8.111.190,18	-8.393.343,29
Adicional Insalubridade	-150.443,63	-156.994,03	-162.824,62	-168.613,33	-174.095,67	-179.885,27	-186.142,69
Aviso Prévio Indenizado	-205.150,41	-214.082,77	-222.033,58	-229.927,27	-237.403,19	-245.298,09	-253.830,95
Horas Extras	-102.575,20	-107.041,39	-111.016,79	-114.963,63	-118.701,59	-122.649,05	-126.915,47
Indenização	-417.139,16	-435.301,63	-451.468,27	-467.518,78	-482.719,81	-498.772,78	-516.122,92
13 Salario	-800.086,59	-834.922,80	-865.930,95	-896.716,35	-925.872,43	-956.662,55	-989.940,69
Férias	-636.432,52	-664.143,14	-688.808,71	-713.297,10	-736.489,43	-760.981,58	-787.452,82
FGTS	-613.897,05	-640.626,47	-664.418,66	-688.039,93	-710.411,05	-734.035,95	-759.569,88
INSS	-1.321.044,29	-1.378.563,29	-1.429.761,67	-1.480.592,26	-1.528.732,64	-1.579.571,04	-1.634.517,46
Multa 40 % FGTS S/Rescisão	-310.833,95	-324.367,83	-336.414,51	-348.374,65	-359.701,80	-371.663,77	-384.592,34
Alimentação	-761.543,18	-794.701,19	-824.215,55	-853.517,89	-881.269,41	-910.576,24	-942.251,24
Assistência Medica	-341.917,35	-356.804,62	-370.055,96	-383.212,12	-395.671,98	-408.830,15	-423.051,58
Cursos e Treinamentos	-310.833,95	-324.367,83	-336.414,51	-348.374,65	-359.701,80	-371.663,77	-384.592,34
Despesas c/ Uniformes	-341.917,35	-356.804,62	-370.055,96	-383.212,12	-395.671,98	-408.830,15	-423.051,58
Recrutamento e Seleção	-139.875,28	-145.965,53	-151.386,53	-156.768,59	-161.865,81	-167.248,70	-173.066,55
Seguros	-77.708,49	-81.091,96	-84.103,63	-87.093,66	-89.925,45	-92.915,94	-96.148,09
Sindicato	-124.333,58	-129.747,13	-134.565,80	-139.349,86	-143.880,72	-148.665,51	-153.836,94
Vale Transporte	-170.958,67	-178.402,31	-185.027,98	-191.606,06	-197.835,99	-204.415,08	-211.525,79
<b>Total Mão de Obra Operacional/Administrativa/Comercial</b>	<b>-13.610.330,81</b>	<b>-14.202.932,14</b>	<b>-14.730.413,96</b>	<b>-15.254.106,64</b>	<b>-15.750.082,80</b>	<b>-16.273.855,80</b>	<b>-16.839.952,62</b>

## FLUXO DE CAIXA PROJETADO 2017 a 2031

## EMPRESAS MIPAL

	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030
<b>Custos de Operacionais</b>							
Água	-66.365,26	-67.686,09	-70.626,18	-73.173,38	-75.809,85	-78.847,88	-82.001,79
Marketing	-37.086,47	-37.824,58	-39.467,57	-40.891,00	-42.364,33	-44.062,05	-45.824,53
Locação de Equipamento Administrativo	-40.990,31	-41.806,12	-43.622,05	-45.195,32	-46.823,73	-48.700,16	-50.648,17
Serviços Prestados - Advogados	-175.672,74	-179.169,07	-186.951,66	-193.694,23	-200.673,14	-208.714,97	-217.063,57
Seguro	-51.140,29	-52.158,11	-54.423,71	-56.386,54	-58.418,18	-60.759,25	-63.189,62
Assistencia Técnica	-29.278,79	-29.861,51	-31.158,61	-32.282,37	-33.445,52	-34.785,83	-36.177,26
Vigilância e Segurança	-64.413,34	-65.695,33	-68.548,94	-71.021,22	-73.580,15	-76.528,82	-79.589,98
Despesas de Viagens / Alimentação	-225.056,30	-229.535,49	-239.505,85	-248.143,83	-257.084,59	-267.387,07	-278.082,55
Manutenção de Equipamentos / Veículos	-45.870,11	-46.783,03	-48.815,16	-50.575,72	-52.397,99	-54.497,80	-56.677,71
Despesas Tributárias	-545.064,28	-533.922,30	-539.131,17	-575.004,08	-632.175,91	-655.000,33	-681.200,35
Material Operacional	-146.393,95	-149.307,56	-155.793,05	-161.411,86	-167.227,61	-173.929,14	-180.886,31
Serviços Terceiros (PJs) / Comissão	-989.818,31	-1.009.518,17	-1.053.368,75	-1.091.359,38	-1.130.681,64	-1.175.992,91	-1.223.032,62
<b>Total dos Custos Operacional</b>	<b>-2.417.150,14</b>	<b>-2.443.267,35</b>	<b>-2.531.412,70</b>	<b>-2.639.138,93</b>	<b>-2.770.682,64</b>	<b>-2.879.206,20</b>	<b>-2.994.374,45</b>
<b>Despesas Administrativas e Comerciais</b>							
Água	-283.768,56	-286.411,18	-293.786,84	-304.341,44	-326.984,45	-334.364,39	-344.977,35
Marketing	-2.307.004,21	-85.923,35	-88.136,05	-2.307.004,21	-98.095,33	-100.309,32	-2.307.004,21
Locação de Equipamento Administrativo	-90.805,94	-91.651,58	-94.011,79	-97.389,26	-104.635,02	-106.996,61	-110.392,75
Serviços Prestados - Advogados	-510.783,41	-515.540,12	-528.816,32	-547.814,60	-588.572,00	-601.855,91	-620.959,22
Seguro	-147.559,65	-148.933,81	-152.769,16	-158.257,55	-170.031,91	-173.869,48	-179.388,22
Telefonia e Comunicação	-289.443,94	-292.139,40	-299.662,58	-310.428,27	-333.524,14	-341.051,68	-351.876,89
Assistencia Técnica	-107.832,05	-108.836,25	-111.639,00	-115.649,75	-124.254,09	-127.058,47	-131.091,39
Despesas de Viagens / Alimentação	-936.436,26	-945.156,88	-969.496,59	-1.004.326,76	-1.079.048,68	-1.103.402,50	-1.138.425,24
Despesas c/ Veiculos	-141.884,28	-143.205,59	-146.893,42	-152.170,72	-163.492,22	-167.182,20	-172.488,67
Despesas Tributárias	-45.402,97	-45.825,79	-539.131,17	-48.694,63	-52.317,51	-655.000,33	-55.196,38
Despesas com Consumo Diversos	-2.707.152,10	-2.732.362,63	-2.802.726,50	-2.903.417,37	-3.119.431,62	-3.189.836,30	-3.291.083,87
<b>Total Despesas Administrativas e Comerciais</b>	<b>-7.568.073,38</b>	<b>-5.395.986,57</b>	<b>-6.027.069,42</b>	<b>-7.949.494,57</b>	<b>-6.160.386,98</b>	<b>-6.900.927,18</b>	<b>-8.702.884,18</b>

**FLUXO DE CAIXA  
PROJETADO 2017 a 2031**

**EMPRESAS MIPAL**

	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030
<b>Materia Prima</b>	<b>-42.388.803,55</b>	<b>-44.866.173,35</b>	<b>-46.640.801,49</b>	<b>-47.420.975,33</b>	<b>-50.052.505,27</b>	<b>-51.945.346,38</b>	<b>-53.142.347,84</b>
<b>Investimentos</b>	<b>-350.000,00</b>		<b>-100.000,00</b>		<b>-350.000,00</b>		<b>-100.000,00</b>
<b>Despesas Bancárias</b>	<b>-298.137,20</b>	<b>-310.680,20</b>	<b>-316.714,25</b>	<b>-321.931,76</b>	<b>-336.659,84</b>	<b>-345.971,06</b>	<b>-359.161,50</b>
<b>Despesas c/IOF e Taxas</b>	<b>-106.477,57</b>	<b>-110.957,21</b>	<b>-113.112,23</b>	<b>-114.975,63</b>	<b>-120.235,66</b>	<b>-123.561,09</b>	<b>-128.271,96</b>
<b>Juros - Descontos de Duplicatas</b>	<b>-1.639.754,59</b>	<b>-1.730.932,55</b>	<b>-1.777.477,96</b>	<b>-1.819.899,98</b>	<b>-1.927.205,81</b>	<b>-1.994.629,08</b>	<b>-2.092.665,45</b>
<b>Juros - Empréstimos - Diversos</b>	<b>-444.826,10</b>	<b>-440.377,84</b>	<b>-435.974,06</b>	<b>-431.614,32</b>	<b>-427.298,18</b>	<b>-423.025,19</b>	<b>-418.794,94</b>
<b>Juros Diversos</b>	<b>-553.683,37</b>	<b>-576.977,52</b>	<b>-588.183,61</b>	<b>-597.873,28</b>	<b>-625.225,41</b>	<b>-642.517,69</b>	<b>-667.014,21</b>
<b>Total Despesas Financeiras</b>	<b>-3.042.878,83</b>	<b>-3.169.925,32</b>	<b>-3.231.462,12</b>	<b>-3.286.294,97</b>	<b>-3.436.624,89</b>	<b>-3.529.704,11</b>	<b>-3.665.908,06</b>
<b>Total das Sidas</b>	<b>-75.040.335,04</b>	<b>-76.031.861,71</b>	<b>-79.489.418,19</b>	<b>-83.031.501,25</b>	<b>-85.258.257,85</b>	<b>-88.520.589,14</b>	<b>-92.639.233,06</b>
<b>Saldo de Caixa</b>	<b>2.156.822,48</b>	<b>2.058.601,60</b>	<b>1.966.559,12</b>	<b>2.016.115,15</b>	<b>2.204.708,48</b>	<b>2.406.839,58</b>	<b>2.669.435,36</b>
<b>Trabalhistas</b>							
<b>Garantia Real</b>							
<b>Quirografarios</b>	<b>-1.399.339,22</b>	<b>-1.483.299,57</b>	<b>-1.572.297,55</b>	<b>-1.666.635,40</b>	<b>-1.766.633,52</b>	<b>-1.872.631,53</b>	<b>-1.984.989,43</b>
<b>Pequenas e Médias Empresas</b>	<b>-182.183,26</b>	<b>-209.510,75</b>					
<b>Não Sujeitos</b>							
<b>Parcelamento de Impostos</b>	<b>-190.359,64</b>	<b>-228.431,57</b>	<b>-274.117,88</b>	<b>-328.941,46</b>	<b>-394.729,75</b>	<b>-473.675,70</b>	<b>-568.410,84</b>
<b>Despesas da Recuperação</b>							
<b>Total da Recuperação Judicial</b>	<b>-1.771.882,12</b>	<b>-1.921.241,89</b>	<b>-1.846.415,43</b>	<b>-1.995.576,86</b>	<b>-2.161.363,27</b>	<b>-2.346.307,23</b>	<b>-2.553.400,27</b>
<b>Saldo Final de Caixa no Ano</b>	<b>384.940,36</b>	<b>137.359,71</b>	<b>120.143,69</b>	<b>20.538,29</b>	<b>43.345,21</b>	<b>60.532,35</b>	<b>116.035,10</b>
<b>Saldo de Caixa Acumulado</b>	<b>1.841.939,73</b>	<b>1.979.299,44</b>	<b>2.099.443,13</b>	<b>2.119.981,42</b>	<b>2.163.326,63</b>	<b>2.223.858,98</b>	<b>2.339.894,08</b>