

**PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL CONJUNTO DE VOGELSANGER PAVIMENTAÇÃO  
EIRELI E TERRAPLENAGEM E PAVIMENTAÇÃO VOGELSANGER EIRELI**

**Processo de Recuperação Judicial nº 0323798-61.2017.8.24.0038, em  
tramitação perante a 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Joinville - SC.**

**PREÂMBULO**

O presente Plano de Recuperação Judicial ("Plano") é apresentado em cumprimento ao disposto no artigo 53 da Lei 11.101/05 ("LRF"), perante o juízo em que se processa a recuperação judicial ("Juízo da Recuperação"), pelas sociedades abaixo indicadas:

[1] VOGELSANGER PAVIMENTAÇÃO EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 05.498.419/0001-39, com sede na Estrada do Pirai, nº 3300, CEP 89.237-600, Joinville - SC.

[2] TERRAPLENAGEM E PAVIMENTAÇÃO VOGELSANGER EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 72.060.247/0001-04, com sede na Rua Rio Pardo, acesso pela Rua Rio Marmoré, Galpão C, CEP 88.343-570, Camboriú - SC;

As sociedades acima nominadas serão doravante também referidas como "Sociedades", "Recuperandas" ou "Grupo Vogelsanger".

## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1. Da Recuperação Judicial

Em função das dificuldades narradas na petição inicial, as sociedades integrantes do Grupo Vogelsanger ingressaram, em 31 de outubro de 2017, com Ação de Recuperação Judicial.

O processo foi distribuído à 4ª Vara Cível da Comarca de Joinville, sendo que, atendidos todos os pressupostos da Lei 11.101/05 ("LRF"), arts. 48 e 51, obteve-se, em 08 de novembro de 2017, o deferimento do processamento da recuperação judicial, com decisão proferida nos autos nos termos do art. 52 da LRF.

Para exercer as atribuições especificadas no art. 22, I e II, da LRF, nomeou-se Administradora Judicial a Gladius Consultoria, apresentada pelo seu administrador Agenor Daufenbach Júnior, que aceitou o encargo e firmou o respectivo compromisso.

A decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial foi publicada em 27/11/2017, no DJe nº 2715/2017.

Nos termos do disposto no art. 53 da LRF, as devedoras têm o prazo de 60 (sessenta) dias para a apresentação do Plano de Recuperação nos autos do processo de recuperação, prazo este que é contado da publicação da decisão que defere o processamento do pedido, observadas ainda as regras do art. 219 e seguintes do Código de Processo Civil, de aplicação subsidiária por força do disposto no art. 189 da LRF, e do art. 4º da Lei 11.419/06 (e tnedo em vista, ainda, o quanto asseverado pelo Juízo da Recuperação às fls. 770-774, item IV, dos autos). O termo final para apresentação definitiva do plano de recuperação judicial em juízo, nestas circunstâncias é o dia 23 de março de 2018.

Cumpriram-se, nesse período entre o deferimento do processamento da Recuperação Judicial e a apresentação do Plano, as exigências constantes da parte dispositiva da

decisão que deferiu o processamento da Recuperação Judicial e as demais presentes na LRF.

O referido interstício (entre o deferimento do processamento e a apresentação do Plano) veio e ainda vem sendo utilizado para negociações com os credores em busca de mecanismos para preservação da atividade empresária (sentido largo) e composição do passivo. A aquisição de matéria-prima com prazo de pagamento é essencial para a recomposição das atividades da empresa, e essa tem sido a principal meta das recuperandas até aqui.

Efetuada estas considerações introdutórias, traz-se ao conhecimento deste juízo e dos credores o presente Plano, que abaixo será pormenorizado.

#### **1.1.1. Sobre o Grupo Vogelsanger**

O Grupo VOGELSANGER iniciou suas atividades no ano de 1875, com uma serraria, passando a partir do ano de 1957 a atuar no ramo da mineração.

Em 1986, foram agregados os serviços de Terraplenagem e Drenagem e, mais tarde, a Pavimentação Asfáltica.

Visando a proporcionar a seus clientes a maior satisfação, e contribuindo para o desenvolvimento do norte do Estado Catarinense, implantou, em 1997, a sua primeira usina de asfalto, na cidade de Joinville/SC. Anos depois, dando continuidade ao seu projeto de expansão, implantou a sua segunda usina na cidade Camboriú/SC e ainda uma terceira no município de Imbituba - SC.

Dispondo de uma grande equipe de profissionais qualificados, bem como de equipamentos especializados, a empresa oferece aos seus clientes diversas soluções para desenvolvimento e fornecimento de materiais e serviços nas áreas de terraplenagem, drenagem, pavimentação.

Destacam-se, quanto ao mix de serviços, os seguintes:

**Serviços de Terraplenagem**

- Supressão vegetal e limpeza de área;
- Compensação de área (remoção e aterro);
- Material de 1ª categoria;
- Material de 2ª categoria;
- Material de 3ª categoria;
- Compactação de solo;
- Aterro de resíduos industriais.

**Serviços de Pavimentação**

- Reforço de sub-leito com ou sem substituição de solos inservíveis;
- Sub-base com macadame seco e/ou metaquartzito britado;
- Base com bica corrida ou brita graduada;
- Imprimação e pintura de ligação;
- Pavimentação asfáltica com concreto betuminoso usinado a quente;
- Pavimentação asfáltica com pré-misturado a quente;
- Pavimentação asfáltica com concreto betuminoso usinado a quente, utilizando CAP com polímero;
- Pavimentação em paver.

**Serviços de Drenagem**

- Escavação de valas;
- Execução de drenagem pluvial - diâmetros diversos;
- Execução de bocas de lobo;
- Execução de caixas de visita;
- Execução de caixas de inspeção;
- Execução de bueiros celulares - galerias;





- Execução de dispositivos de drenagem superficial como: sarjetas, canaletas, meio-fio, etc.

### **Serviços Complementares**

- Execução de sinalização;
- Execução de calçadas;
- Execução de paisagismo;
- Execução de enleivamento;
- Demolições.

Estes serviços são desenvolvidos por ambas as autoras, concatenadamente, o que, aliado às outras circunstâncias delineadas abaixo, evidenciam a formação do grupo econômico de fato.

#### **1.1.2. Das causas justificadoras | crise econômico-financeira**

Antes de se adentrar na proposição do Plano de Recuperação Judicial, revela-se oportuno efetuar algumas considerações a respeito das causas justificadoras da crise econômico-financeira das autoras.

O Grupo Vogelsanger se desenvolveu de modo sólido desde a sua fundação, alcançando resultados positivos e se tornando referência no Estado, no seu mercado de atuação. Não obstante, em função de diversos fatores (apontados na inicial) e em especial diante do cenário de instabilidade econômica verificado nos últimos anos, o Grupo imergiu em delicada situação de crise.

No caso das Recuperandas, as causas da crise foram identificadas e pormenorizadamente expostas na petição inicial, consistindo, em síntese e fundamentalmente, no seguinte: **a)** crise econômica nacional; **b)** crise setorial; **c)** queda na receita, posicionamento da empresa abaixo do ponto de equilíbrio e conseqüente falta de cobertura dos custos; **d)**

inadimplência de clientes; **e)** endividamento e dificuldade de acesso a novas fontes de financiamento.

Por esta soma de fatores, especialmente aquele previsto no item (e) acima, os quais não se dissociam de uma complexa gestão operacional e administrativa e de problemas herdados de gestões anteriores, é que o Grupo Vogelsanger vem experimentando resultados negativos.

## **1.2. Fatos Relevantes**

### **1.2.1. Diagnóstico preliminar**

O pedido de recuperação judicial foi precedido de uma etapa de diagnóstico, realizado por equipe de profissionais atuantes nas áreas financeira e contábil, momento onde se identificou o cenário a seguir descrito.

A empresa possui um alto passivo financeiro, causado por sucessivos resultados econômicos negativos (prejuízos). Ficou evidenciada a incapacidade de remunerar de forma adequada os ativos vinculados à operação do GRUPO.

Os prejuízos acumulados, além de gerar o endividamento, acabaram por consumir a totalidade do capital próprio, impossibilitando o financiamento da necessidade de capital de giro.

Com isso, revela-se necessária a reestruturação do negócio e do passivo, buscando alternativas de financiamento para uma atividade concentrada em produtos e serviços que gerem maior resultado operacional.

### **1.2.2. Governança corporativa**

Na primeira etapa do processo de reorganização foram adotadas medidas de recuperação da credibilidade junto aos *stakeholders*.

Implementaram-se boas práticas de governança corporativa alinhadas, sobretudo, à necessidade de transparência (*disclosure*) e abertura junto aos credores, fornecedores e colaboradores.

As seguintes medidas foram adotadas:

- i. constituição de um comitê estratégico de crise composto por consultores financeiros e pela diretoria do Grupo Vogelsanger;
- ii. implementação de práticas e ferramentas mais apuradas de controladoria;
- iii. divulgação para os *stakeholders* das informações sobre o processo de recuperação judicial;
- iv. aumento do volume de informações para os colaboradores internos.

### **1.2.3. Conclusão**

Como resultado dos estudos realizados, concluiu-se não possuir o Grupo Vogelsanger capacidade de amortização do passivo nos termos originalmente contratados, principalmente devido: **i.** ao alto custo fixo; **ii.** à expressiva necessidade de capital de giro, sendo esta, por sua vez, causadora de vultosas despesas financeiras sem a suficiente contribuição de cobertura.

Por fim, concluiu-se que a viabilidade da empresa (atividade) depende essencialmente da reestruturação do seu passivo, retomada de crédito junto a fornecedores, e, inclusive, de alternativas para a melhor alocação dos seus ativos, de modo a atingir o êxito pretendido na Recuperação Judicial.

## **2. DOS CREDORES**

### **2.1. Das Classes**

O presente Plano dá tratamento a todos os créditos sujeitos aos efeitos da recuperação (LRF, art. 49), observando-se, quanto aos créditos ilíquidos, que desde logo se prevêm os critérios de inclusão nas modalidades de pagamento aqui descritas, de modo a racionalizar os procedimentos e preservar o equilíbrio entre os credores.

Cuida-se, portanto, de todos os créditos existentes à data do pedido, ainda que não vencidos, excetuados aqueles pré-excluídos pela Lei 11.101/05 nos arts. 49, §§ 3º e 4º e 67 c/c art. 84.

Refere-se a estes credores, de modo genérico, como "Credores Sujeitos".

Quanto à classificação destes créditos sujeitos ao Plano de Recuperação, são feitas as observações que seguem.

Para fins de composição de quórum na Assembleia Geral de Credores (AGC), na hipótese de sua instalação, serão observados os critérios definidos no art. 41 da LRF:

*Art. 41. A assembleia-geral será composta pelas seguintes classes de credores:*

*I - titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;*

*II - titulares de créditos com garantia real;*

*III - titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados.*

*IV - titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.*

Desse modo, no que diz respeito à verificação dos *quorum* de instalação e deliberação, bem como para a tomada de votos, os credores serão divididos em 03 (três) das classes especificadas nos incisos do art. 41 acima transcrito, atentando em especial ao que determina o art. 45 da Lei 11.101/05. Não há, na relação de credores sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, créditos revestidos de garantia real.

Da mesma forma, observar-se-á o quanto disposto no art. 26 da LRF, em caso de constituição do Comitê de Credores.

### **3. DA RECUPERAÇÃO PROPRIAMENTE DITA | Requisitos Legais do Art. 53 da LRF**

O art. 53 da Lei 11.101/05 dispõe o seguinte:

Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convalidação em falência, e deverá conter:

I - discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados, conforme o art. 50 desta Lei, e seu resumo;

II - demonstração de sua viabilidade econômica; e

III - laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.

Quanto ao inciso I ("*discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados, conforme o art. 50 desta Lei, e seu resumo*"), o requisito será atendido com os itens expostos abaixo, no presente texto.

Importa, todavia, ressaltar desde logo que a Lei 11.101/05 relaciona, nos diversos incisos de seu art. 50, uma série de meios de recuperação judicial tidos como viáveis. Naturalmente que esse rol de medidas passíveis de adoção no processo de recuperação não é exaustivo.

Como já anteriormente referido, a efetiva recuperação envolve uma série de providências tendentes à (re)organização da sociedade e da empresa (aqui como atividade). No caso do Grupo Vogelsanger, a recuperação que se busca a partir do presente Plano envolverá

fundamentalmente a reestruturação do passivo mediante a alteração das condições e meios de pagamento dos créditos sujeitos.

Isso não significa dizer que a recuperação da empresa limita-se a mecanismos dilatórios e/ou remissórios dos débitos sujeitos a seus efeitos.

Com efeito, diversas medidas, como as já acima explicitadas foram e continuarão sendo adotadas para a reorganização do negócio. Como, no entanto, o principal objetivo do plano é expor a maneira como serão satisfeitos os credores sujeito, apresenta-se aqui, objetivamente, os seguintes meios de recuperação, os quais constam expressamente do rol do art. 50 da LRF, a cujos incisos se efetuam as pertinentes referências:

- i. Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas - art. 50, I, da LRF;
- ii. Equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza - art. 50, XII, LRF;

Como referido acima, estes meios não serão empregados isoladamente, mas de modo conjugado, buscando-se definir modelagens de pagamento que atendam aos interesses dos credores e, ao mesmo tempo, sejam passíveis de cumprimento pelas devedoras.

Quanto aos requisitos constantes dos incisos II e III do art. 53, LRF, são os mesmos atendidos com os Laudos trazidos nos Anexos I e II.

#### **4. MEIOS DE RECUPERAÇÃO | plano de pagamentos**

O Plano de Pagamentos não contempla, tão somente, propostas dilatórias ou remissórias da dívida. Serão adotados outros meios, tais como previstos na LRF, art. 50.

Explicita-se que todos os pagamentos serão efetuados com base no Quadro Geral de Credores (QGC) a ser oportunamente elaborado e homologado pelo Juízo nos termos do

art. 18 da LRF. Enquanto não homologado o Quadro Geral de Credores, serão tais pagamentos efetuados com base na relação que hoje consta dos autos, qual seja, aquela publicada nos termos do art. 52, §1º, II, da LRF, procedendo-se, quando homologado o referido quadro consolidado, nos eventuais ajustes pertinentes, se e quando for o caso, conforme as condições previstas relativamente a cada classe e subclasse de credores.

No presente Plano, a referência à "Relação de Credores" indicará, portanto, aquele quadro ou relação que se encontre vigente à época - seja ele o Quadro Geral de Credores consolidado ou, não tendo este sido homologado judicialmente, a relação de credores a ser publicada em atenção ao art. 7º, §2º, da LRF ou, ainda, até que tal publicação ocorra, aquela hoje vigente (art. 52, §1º, II, da LRF). Desse modo, viabiliza-se o cumprimento das medidas aqui propostas mesmo na eventualidade de retardamento na consolidação do QGC, o que depende, por disposição legal, do julgamento de todos os incidentes de habilitação e impugnação de crédito.

Passa-se, assim, à apresentação do Plano de Pagamentos dos créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial a partir dos meios de recuperação propostos.

#### **4.1. Reestruturação do Passivo | Plano de Pagamentos**

A quitação dos créditos como aqui proposto importa na adoção dos meios de recuperação previstos no art. 50, I e XII, da LRF ("Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas"; "equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza").

Nessa premissa de pagamentos foi observada a capacidade de amortização dos créditos sujeitos à recuperação judicial *vis-à-vis* a manutenção e operação da empresa.

Passa-se ao detalhamento das condições de pagamento, por classe.

**4.2.1. Classe I - condições de tratamento dos créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes do trabalho** (concessão de prazos e condições especiais de pagamento das obrigações vencidas ou vincendas - art. 50, I, LRF)

#### **4.2.1.1. Condições Gerais**

Os créditos derivados da legislação do trabalho, de natureza salarial, serão pagos como aqui previsto, observada a regra prevista na LRF, art. 54.

Será observada, ainda, a regra do art. 54, parágrafo único, da Lei 11.101/05, segundo o qual "O plano não poderá, ainda, prever prazo superior a 30 (trinta) dias para o pagamento, até o limite de 5 (cinco) salários mínimos". Nestes termos, no prazo de 30 dias contados da data do trânsito em julgado da decisão que defere a recuperação (LRF, art. 58), serão pagos os valores a que se refere o art. 54, parágrafo único.

A quitação dos créditos como aqui proposto importa na adoção dos meios de recuperação previstos no art. 50, I e XII, da LRF ("concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas" e "equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza"), observado o quanto disposto no art. 54, *caput* e parágrafo único, da LRF.

Os pagamentos dos créditos da Classe I serão realizados nas seguintes condições:

- i. **Valor:** créditos de natureza **(i)** salarial, inclusive multas e obrigações acessórias não tributárias ou parafiscais; **(ii)** decorrentes de acidentes do trabalho.
- ii. **Prazo:** verbas estritamente salariais, limitadas a 05 (cinco) salários mínimos por credor, serão pagas em até 30 (trinta) dias contados do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial (decisão homologatória do Plano de Recuperação - art. 58 da LRF). A diferença entre o valor do crédito, conforme conste da Relação de Credores, e o valor que tenha sido pago em cumprimento ao art. 54, parágrafo único, da



LRF, será paga em até 12 (doze) meses contados do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial (homologação do Plano de Recuperação - art. 58 da LRF). O pagamento poderá ser efetuado em única parcela no prazo máximo de 12 (doze) meses.

- iii. **Correção monetária:** os créditos acima descritos serão corrigidos pela TR, com termos inicial e final de incidência idênticos aos termos inicial e final do prazo para pagamentos.
- iv. **Forma de pagamento:** todos os pagamentos serão efetuados diretamente aos respectivos titulares, que deverão informar, diretamente à recuperanda, os dados bancários para depósito ou, na inexistência de tais dados, agendar data para o recebimento, em até 60 (sessenta dias) contados do termo inicial do prazo para pagamento. Caso o credor não forneça os dados em tempo hábil, as recuperandas poderão efetuar a consignação em pagamento conforme o procedimento previsto nos arts. 539 e seguintes do CPC/2015. Os pagamentos poderão ser efetuados em uma ou mais parcelas, sempre respeitados, em qualquer hipótese, os termos dos arts. 54, *caput* e parágrafo único, da LRF.

#### **4.2.1.2. Dos depósitos recursais e demais valores bloqueados e/ou pagos nas reclamações trabalhistas**

Nas hipóteses em que já tenham sido depositados valores em reclamações trabalhistas movidas perante a Justiça do Trabalho, tais valores serão havidos como pagos ao respectivo reclamante. Estes pagamentos serão imputados, primeiramente, à conta daqueles previstos pelo art. 54, parágrafo único, da LRF; os valores depositados em reclamações trabalhistas que excederem a este montante serão descontados do total a ser pago ao respectivo credor.

Estes valores eventualmente já pagos também sofrerão a incidência de atualização pela TR, desde a data da liberação do mencionado recurso até a data em que sejam efetuados os pagamentos dos créditos da Classe I, nos autos na recuperação judicial.

#### **4.2.1.3. Créditos trabalhistas ilíquidos**

Serão considerados créditos ilíquidos todos aqueles que, no momento do início dos pagamentos previstos a esta classe, não tenham sido, ainda, liquidados perante a Justiça Especializada e habilitados perante o juízo em que se processa a presente recuperação judicial.

Na hipótese de tal liquidação contemplar rubricas relativas a créditos não sujeitos à recuperação judicial, a respectiva rubrica será excluída da Relação de Credores.

Os créditos ilíquidos, depois de definitivamente liquidados, serão pagos de acordo com os mesmos critérios que vigoram para todos demais, como acima exposto, iniciando-se os prazos para pagamento do trânsito em julgado da decisão que homologar o Quadro Geral de Credores consolidado e do qual conste o respectivo crédito.

#### **4.2.2. Classe III - condições de tratamento dos créditos quirografários, dos créditos com privilégios especial e geral e dos créditos subordinados**

Os credores de Classe III serão pagos através dos meios previstos na LRF, art. 50, inciso I, e XII, da LRF ("Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas", "equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza").

##### **4.2.2.1. Condições Gerais**

O plano de pagamento aos credores acima identificados segue as especificações abaixo:

- i. Plano de amortização: os créditos desta subclasse serão pagos observando plano de amortização progressivo nos seguintes termos: 1% (um por cento) por ano, do 1º ao 2º ano; 2% (dois por cento) por ano, do 3º ao 5º ano; 4%

(quatro por cento) por ano, do 6º ao 13º ano; 5% (cinco por cento) do 14º ao 15º ano; 50% (cinquenta por cento) no 16º ano. Os percentuais incidem sobre o saldo devedor. A referência ao "ano" observará o termo inicial estabelecido abaixo.

- ii. Correção: todos os pagamentos serão corrigidos anualmente pela TR a partir da data do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial, *pro rata dies*.
- iii. Juros compensatórios: serão aplicados juros compensatórios de 1% (um por cento) ao ano, contabilizados desde a data do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial, *pro rata dies*.
- iv. Bônus de adimplemento: caso todas as parcelas tenham sido pagas em dia, as recuperandas farão jus a um bônus de adimplemento equivalente a 50% do valor da última parcela, desde que esta seja também paga no prazo.
- v. Termo inicial dos pagamentos: 24 (vinte e quatro) meses contados do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial.

#### **4.2.3. Classe IV - condições de tratamento dos créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte**

Os credores de Classe IV serão pagos através dos meios previstos na LRF, art. 50, inciso I, e XII da LRF ("Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas", "equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza").

##### **4.2.3.1. Condições Específicas - Plano de pagamento**

O plano de pagamento aos credores acima identificados segue as especificações abaixo:

- i. Plano de amortização: os créditos desta subclasse serão pagos observando plano de amortização progressivo nos seguintes termos: 1% (um por cento) por ano, do 1º ao 2º ano; 2% (dois por cento) por ano, do 3º ao 5º ano; 4% (quatro por cento) por ano, do 6º ao 13º ano; 5% (cinco por cento) do 14º ao 15º ano; 50% (cinquenta por cento) no 16º ano. Os percentuais incidem sobre o saldo devedor. A referência ao "ano" observará o termo inicial estabelecido abaixo.
- ii. Correção: todos os pagamentos serão corrigidos anualmente pela TR a partir da data do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial, *pro rata dies*.
- iii. Juros compensatórios: serão aplicados juros compensatórios de 1% (um por cento) ao ano, contabilizados desde a data do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial, *pro rata dies*.
- iv. Bônus de adimplemento: caso todas as parcelas tenham sido pagas em dia, as recuperandas farão jus a um bônus de adimplemento equivalente a 50% do valor da última parcela, desde que esta seja também paga no prazo
- v. Termo inicial dos pagamentos: 24 (vinte e quatro) meses contados do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial.

### 4.3. Condições Especiais de Pagamento

Além das condições previstas para cada classe de credores, e aplicáveis de modo geral a cada uma delas, são ainda estipuladas as seguintes hipóteses especiais de pagamento, aplicáveis conforme condições especialmente verificadas e descritas os itens a seguir.

#### 4.3.1. Credores Colaborativos | Cláusula de Aceleração

Tendo em vista a necessidade de obtenção de crédito junto a fornecedores de insumos, matéria-prima e/ou serviços, sendo, ao mesmo tempo, compreensível a adoção de uma postura mais restritiva por parte do mercado a partir do reconhecimento da crise econômico-financeira da devedora, propõem-se, aqui, mecanismos de estímulo aos credores para que prestem estes

bens indispensáveis à atividade produtiva.

A propósito, vale sublinhar que a própria Lei 11.101/05, art. 67, parágrafo único, contém regramento com finalidade semelhante, revelando-se, as medidas a seguir propostas, como plenamente justificadas e adequadas ao sistema da recuperação de empresas.

Assim, àqueles titulares de créditos sujeitos à recuperação judicial, que sejam fornecedores de insumos, matéria-prima e/ou serviços, e que, durante o processo de recuperação judicial (a partir da data do deferimento do respectivo processamento) concedam à recuperanda crédito, na forma de prazo para pagamento das mercadorias adquiridas, poderá ser oferecido o tratamento abaixo descrito, independentemente da classe ou subclasse em que se insiram (e desde que tal crédito seja efetivamente utilizado pelas recuperandas).

#### **4.3.1.1. Condições de aceleração aos Fornecedores Colaborativos**

Os credores que mantiverem o fornecimento de insumos ou a prestação de serviços à Recuperanda poderão receber o seu crédito sujeito aos efeitos do presente plano de recuperação de forma acelerada.

A hipótese prevista neste item beneficiará somente o credor fornecedor de bens (matéria-prima) ou prestador de serviços que conceda às recuperandas prazo para pagamento da mercadoria adquirida ou serviço contratado, sem juros sobre o valor faturado.

O percentual acelerado para a hipótese de concessão de prazo de 0,1% (zero vírgula um por cento) sobre o valor da respectiva nota de venda ou prestação de serviços por cada dia de prazo concedido.

Assim, aos credores beneficiados por esta cláusula de aceleração será devolvido o percentual incidente (conforme o prazo concedido em dias) sobre do valor líquido da nota de venda ou de prestação de serviço, à conta de amortização do crédito sujeito aos efeitos do plano de recuperação judicial. A devolução que aqui se trata ocorrerá em até 15 (quinze) dias após a emissão da fatura (de venda ou de prestação de serviço) relativa ao fornecimento imediatamente seguinte (desde que observadas as mesmas condições de prazo).

A aplicação da cláusula de aceleração somente ocorrerá se concluída a aquisição da mercadoria ou a prestação do serviço.

As recuperandas se reservam o direito de não aceitar o fornecimento ou a prestação do serviço, caso em que não se aplicará a presente cláusula de aceleração.

#### **4.3.2. Compensação**

Os credores de Classe III e IV que se encontrem, simultaneamente, na condição de credores e de clientes e/ou devedores das recuperandas, terão o crédito quitado ou parcialmente quitado através da presente modalidade, *ex vi* do art. 368 do Código Civil.

Será efetuada a compensação dos valores devidos e contemplados na presente forma de pagamento com os valores devidos pelo credor ao Grupo Vogelsanger, desde que o valor compensado não seja superior àquele devido pelo Grupo Vogelsanger conforme previsto neste plano, em sua respectiva competência. Quaisquer compensações havidas serão tratadas contabilmente, primeiramente, como adiantamento a fornecedores ou clientes, para após serem convertidas em baixa de fornecedores ou clientes.

Eventual saldo credor será pago através da modalidade prevista para a sub-classe a qual se enquadra o credor.

#### **4.3.3. Prestação de serviços e subcontratação**

Os credores que contratarem qualquer das recuperandas para a prestação de serviços por estas, farão jus a uma aceleração de pagamentos consistente na retenção de até 10% (dez por cento) sobre o valor líquido da fatura de prestação de serviços, para fins de amortização do crédito sujeito à recuperação judicial, observado como limite máximo este valor.

As recuperandas se reservam o direito de não aceitar a contratação, caso em que não se

aplicará a presente cláusula de aceleração.

## **5. DOS BENS UTILIZADOS NA ATIVIDADE DAS RECUPERANDAS**

Todos os bens que compõem o ativo operacional do Grupo Vogelsanger, relacionados no Anexo II, são diretamente empregados no exercício da atividade produtiva das recuperandas, sendo, portanto, indispensáveis e diretamente ligados à geração de caixa que possibilitará o cumprimento do presente Plano de Recuperação, com o pagamento dos créditos sujeitos e não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial (exemplificativamente, tributos e salários vincendos).

Desta forma, os referidos bens estão diretamente abrangidos pelo presente Plano de Recuperação, como elementos indispensáveis à consecução das respectivas finalidades, resguardados de eventuais constrições movidas por credores sujeitos ou não aos efeitos da presente recuperação judicial (STJ, Súmula nº 480).

## **6. Do Laudo de Avaliação dos Bens e Ativos**

As recuperandas, em atenção ao que dispõe o art. 53, III, da LRF, instruem o presente Plano com laudos de avaliação dos bens que compõem o seu ativo (Anexo II).

## **7. LAUDO Econômico-financeiro e de Demonstração de Viabilidade Econômica**

As recuperandas, em atenção ao que dispõe o art. 53, III, da LRF, instruem o presente Plano com Laudo de demonstração de viabilidade econômica (Anexo I).

## **8. DISPOSIÇÕES FINAIS**

- a) a aprovação do plano em assembleia ou na hipótese da Lei 11.101/05, art. 58: **(i)** obrigará as recuperandas, os credores sujeitos à recuperação,






- assim como seus respectivos sucessores, a qualquer título; e **(ii)** implicará em novação de todas as obrigações sujeitas, nos termos e para os efeitos propostos no presente Plano e, em consequência: **(ii.a)** a liberação dos coobrigados de todas as obrigações, por qualquer hipótese, e a extinção de todas as garantias prestadas pelas recuperandas ou por terceiros; e **(ii.b)** a extinção de todas as ações e execuções movidas em desfavor das sociedades recuperandas e coobrigados de qualquer natureza;
- b) as recuperandas não responderão pelas custas processuais dos processos em que tenham tomado parte no polo passivo, as quais se houverão por extintas os termos do item supra, respondendo as partes, cada uma, pelos honorários dos seus respectivos patronos, inclusive aqueles de sucumbência;
- c) para que os credores recebam os valores que lhes caibam dentro dos prazos estabelecidos, deverão enviar email ao endereço a ser indicado na AGC, impreterivelmente até o primeiro dia do início dos pagamentos da respectiva Classe, com as seguintes informações: a) nome completo; b) número do CPF/CNPJ; c) número e nome do banco; d) número da agência bancária; e) número da conta-corrente. No silêncio, os pagamentos serão efetuados através de depósito judicial a ser realizado perante o juízo da recuperação, que deverá determinar a liberação das quantias aos respectivos titulares;
- d) a partir da aprovação do plano, independente da forma, os credores isentarão integral e definitivamente as recuperandas, seus respectivos sócios e/ou administradores (atuais ou passados) e/ou garantidores, a qualquer título: **(i)** de todas as demandas, ações e/ou pretensões que possam ter; e **(ii)** de todas dívidas, responsabilidades e obrigações, de qualquer natureza;



## PRJ Grupo VGS - Minuta para discussão

- e) a partir da aprovação do plano, independente da forma, os credores concordam com a baixa de todos os protestos, bem como anotações em quaisquer cadastros restritivos de crédito, como, exemplificativa, mas não exclusivamente, SPC e SERASA, relativamente às recuperandas, seus respectivos sócios e/ou administradores (atuais ou passados) e/ou garantidores, a qualquer título;
- f) o Plano poderá ser alterado, independentemente do seu descumprimento, em AGC convocada para essa finalidade, observados os critérios previstos nos artigos 45 e 58 da LFR, deduzidos os pagamentos porventura já realizados na sua forma original;
- g) caso haja o descumprimento de qualquer obrigação prevista neste plano, não será decretada a falência de quaisquer das recuperandas até que seja convocada e realizada AGC para deliberar sobre alterações ao plano ou a decretação da falência;
- h) fica eleito o Juízo da Recuperação para dirimir todas e quaisquer controvérsias decorrentes deste plano, sua aprovação, alteração e o cumprimento, inclusive em relação à tutela de bens e ativos essenciais para sua implementação, até o encerramento da Recuperação Judicial.

Joinville, 19 de março de 2018.

  
VOGELSANGER PAVIMENTAÇÃO EIRELI - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

  
TERRAPLENAGEM E PAVIMENTAÇÃO VOGELSANGER EIRELI - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

VOGELSANGER PAVIMENTAÇÃO EIRELI

TERRAPLANAGEM E PAVIMENTAÇÃO VOGELSANGER EIRELI

Laudo de Demonstração da Viabilidade Econômica

Março de 2018

## SUMÁRIO

<b>Método Utilizado</b> .....	3
Descrição do Método Utilizado.....	3
<b>Premissas da Análise</b> .....	4
<b>Composição do Endividamento</b> .....	5
Endividamento Total .....	5
Endividamento Sujeito à Recuperação .....	6
<b>Projeção de Resultados</b> .....	8
<b>Premissas Gerais do Plano</b> .....	9
<b>Demonstrativo de Resultados Projetado</b> .....	10
Projeção de Amortizações .....	10
<b>Conclusão</b> .....	11

## MÉTODO UTILIZADO

### DESCRIÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO

#### EBITDA (EARNING BEFORE INTEREST, TAXES, DEPRECIATION AND AMORTIZATION)<sup>1</sup>

Na análise de empresas em diferentes setores podem ser utilizados diversos conceitos e indicadores.

Dentre os comumente vistos pode-se citar o LPA (Lucro por Ação), onde verifica-se o ganho potencial de cada ação, o ROI (Retorno sobre o Investimento) que indica qual o resultado da empresa frente ao capital investido e o EBITDA (Earning Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization – Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização).

Para melhor explicar o conceito de EBITDA transcreve-se trecho do livro Estrutura e Análise de Balanços de Alexandre Assaf Neto<sup>2</sup>.

“O EBITDA equivale ao conceito restrito de fluxo de caixa operacional da empresa, apurado antes do cálculo do imposto de renda. Parte das receitas consideradas no EBITDA pode não ter sido recebida, assim como parte das despesas incorridas pode ainda estar pendente de pagamento.

O EBITDA revela, em essência, a genuína capacidade operacional de geração de caixa de uma empresa, ou seja, sua eficiência financeira determinada pelas estratégias operacionais adotadas.”

Para melhor identificar a capacidade de realização do presente plano de Recuperação Judicial das empresas Magazine Moda Viva Ltda, Rezzumo Comércio de Confecções Ltda, Lejule Comércio de Confecções Ltda, Moviva Representações Ltd e, Paninari Administradora de Imóveis Ltda optou-se pela utilização do conceito de EBITDA.

<sup>1</sup> Tradução de EBITDA (Earning Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization): LAJIDA (Lucro Antes dos Juros, Impostos, Depreciação e Amortização)

<sup>2</sup> Neto, Alexandre Assaf. Estrutura e Análise de Balanços 8ª Ed. São Paulo : Ed. Atlas, 2009 Pág. 226

## PREMISSAS DA ANÁLISE

### MOEDA UTILIZADA

Todas as projeções e demonstrativos apresentados neste laudo estão em moeda corrente nacional, ou seja, em Reais (R\$).

### DATA BASE DA AVALIAÇÃO

31 de janeiro de 2018.

### HORIZONTE TEMPORAL DA PROJEÇÃO

O horizonte temporal de análise foi projetado em 10 (dez) anos.

### EMPRESAS EM ANÁLISE

Para efeitos deste laudo foram consideradas as informações operacionais das empresas Vogelsanger Pavimentação EIRELI e Terraplanagem e Pavimentação Vogelsanger EIRELI.

### ATUALIZAÇÃO DA DÍVIDA

Como base para atualização do endividamento sujeito à recuperação foi utilizada a TR (Taxa Referencial). De acordo com o divulgado no site do Banco Central do Brasil ([www.bcb.gov.br](http://www.bcb.gov.br)), a TR é utilizada como base para a remuneração dos depósitos de poupança.

Em anexo (Doc. 1) é apresentada o texto vigente da Resolução 4.624 de 18 de janeiro de 2018 do Banco Central do Brasil ([www.bcb.gov.br](http://www.bcb.gov.br)) sobre as normas relativas à metodologia de cálculo da TR.

### REGIME TRIBUTÁRIO

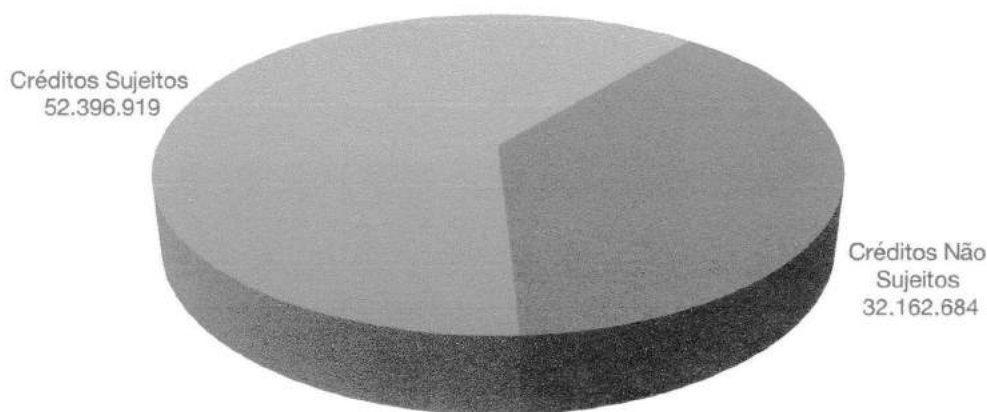
A empresa Vogelsanger Pavimentação EIRELI é optante pelo regime tributário Lucro Real, bem como pelo regime não cumulativo do PIS (Programa de Integração Social) e da COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social). As empresas e Terraplanagem e Pavimentação Vogelsanger EIRELI, é optante do regime de apuração pelo Lucro Presumido e regime cumulativo do PIS (Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social).

# COMPOSIÇÃO DO ENDIVIDAMENTO

## ENDIVIDAMENTO TOTAL

Com base nos documentos juntados no processo de Recuperação Judicial abaixo é demonstrado o endividamento das empresas:

### Dívida Total



O endividamento consultado nos balancetes com data base em 31 de janeiro de 2018 apresenta todas as obrigações das sociedades. Além das dívidas não sujeitas aos efeitos da Recuperação Judicial (art. 49 §§ 3º e 4º da LRF e art. 187 do CTN), constam neste demonstrativo outras obrigações e que poderão, eventualmente, ter solução diversa da analisada neste laudo. Foi considerado também, a partir do ano 1, uma estimativa de amortização de tributos. Além disto, constam nas demonstrações analisadas eventuais créditos tributários que poderão ser utilizados para compensação possibilitando assim um fortalecimento do caixa.

É importante destacar sobre o endividamento tributário que as empresas, cada qual com base em seu endividamento, aderiram ao Parcelamento Especial para empresas em Recuperação Judicial. Desta forma, como previsto também neste laudo, as empresa encaminham solução para redução do endividamento tributário, em consonância com a pretensão da Recuperação Judicial.

Cabe ressaltar que com base no endividamento total não foram considerados eventuais modificações na relação de credores apresentadas na petição inicial, considerando estes créditos/credores sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial. Nas projeções também não foram considerados eventuais modificações

na relação de credores e a base de cálculo utilizada considera o passivo sujeito indicado no gráfico acima.

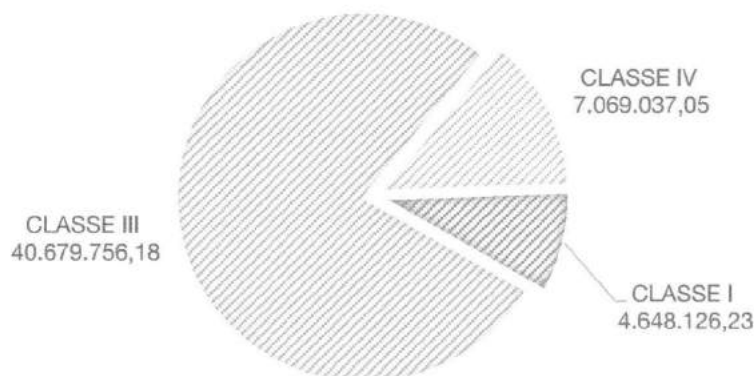
Do total do endividamento, então, passa-se à análise dos créditos sujeitos à recuperação.

## ENDIVIDAMENTO SUJEITO À RECUPERAÇÃO

### DIVISÃO POR CLASSES

Respeitando a relação de credores apresentada no edital publicado com base no art. 52, § 1º, inc. II, da Lei 11.101/05, abaixo estão resumidos os totais, em reais, de cada classe assim descrito, Classe I - créditos trabalhistas, Classe III - créditos quirografários e Classe IV - créditos MPE, observado o disposto no art. 41, I, II e III e IV da mesma lei.

### DÍVIDA SUJEITA À RECUPERAÇÃO JUDICIAL



Cabe destacar que eventuais divergências, habilitações e impugnações de crédito poderão ocorrer no curso do processo.

Uma vez que não haja nesta data qualquer decisão acerca dos procedimentos acima referidos, serão considerados, para efeito de pagamento, o Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, a relação de credores a que se refere o art. 7º § 2º da LRF.

Para efeitos deste laudo foi utilizada como base de cálculo para os pagamentos projetados a relação de credores apresentada pelas devedoras não sendo

consideradas alterações relativas a alguns créditos/credores já identificados como sujeitos e aguardando a publicação do edital previsto no art. 7º § 2º da LRF.

#### CLASSE I – CRÉDITOS TRABALHISTAS

Estão contemplados nesta classe os créditos derivados da legislação do trabalho e decorrentes de acidentes do trabalho, atendendo o disposto no art. 41, inciso I da Lei 11.101/05.

#### CLASSE III – CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

Conforme previsto no art. 41, inciso III da Lei nº 11.101/2005 estão nesta classe todos os demais créditos não classificados nas classes I e II e que não se enquadrem como MPE (classe IV).

#### CLASSE IV – CRÉDITOS MICRO E PEQUENA EMPRESA (MPE)

Na data do pedido foram verificados os fornecedores que estavam enquadrados na categoria de Micro e Pequena Empresa.





## PROJEÇÃO DE RESULTADOS

Para um melhor entendimento das projeções apresentadas em anexo (Doc. 2) é importante o detalhamento de alguns itens conforme abaixo:

### RECEITA OPERACIONAL BRUTA

O item Receita Bruta contempla as expectativas de vendas das empresas para o período projetado. Após os ajustes buscando uma maior eficiência de suas operações, foram realizadas novas estimativas de crescimento e foi utilizado uma taxa de crescimento média de aproximadamente quatro por cento (4,00%) ao ano.

### DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA

Estão contempladas as estimativas de recolhimento de ICMS (Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços), PIS (Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social).

### CUSTO DOS BENS OU SERVIÇOS VENDIDOS

Estão inclusos neste item os custos dos serviços prestados, as mercadorias adquiridas para a revenda, já demonstradas pelo custo. Foi considerado também o aproveitamento dos créditos permitidos pela legislação em conformidade com o Regime Tributário das empresas, demonstrando desta forma seu custo efetivo de aquisição.

### DESPESAS OPERACIONAIS

Neste quesito estão relacionadas todas as despesas administrativas, despesas com pessoal de vendas, pessoal administrativo, logística, alugueis e condomínios incluindo eventuais demais despesas operacionais.

### IRPJ E CSLL

Cada empresa é optante de um formato de cálculo do Imposto de Renda e da Contribuição Social. Foram consideradas as necessidades de recolhimento de Imposto de Renda Pessoa Jurídica e Contribuição Social sobre Lucro Líquido com a compensação de eventuais prejuízos acumulados para cada caso específico.

## PREMISSAS GERAIS DO PLANO

Todas as premissas estão baseadas no Plano de Recuperação Judicial apresentado e poderão sofrer alterações futuras em eventual Assembleia Geral de Credores.

### CLASSE I - CRÉDITOS TRABALHISTAS

É prevista a quitação integral dos créditos derivados da legislação do trabalho no prazo de até 01 (um) ano após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

Classe CI		
Prazo de Pagamento: até 01 (um) ano	Correção: TR+1% a.a.	Pagamento integral de verbas estritamente salariais

### CLASSE III - CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

Para esta classe há previsão de pagamento conforme descrito abaixo:

Subclasse CIII-1		
Prazo de Pagamento: 15 anos	Correção: TR+1% a.a.	Pagamento conforme amortização progressiva

### CLASSE IV - CRÉDITOS MPE

Para os credores relacionados nesta classe há previsão de pagamento conforme abaixo:

Subclasse CIV-1		
Prazo de Pagamento: 15 anos	Correção: TR+1% a.a.	Pagamento conforme amortização progressiva

### ACELERAÇÃO DE PAGAMENTOS

Observe-se que o Plano ainda prevê a hipótese de amortização diferenciada dos créditos através da cláusula de Aceleração de pagamento com a concessão de prazos de pagamento para o eventual credor sujeito à recuperação.

Tal hipótese, na medida em que ocorra, quitará eventuais credores aderentes a esta cláusula provocando uma redução na necessidade de captação de recursos e conseqüente redução das despesas financeiras.

# DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS PROJETADO

São apresentados de forma analítica os seguintes Demonstrativos de Resultados Projetados para 10 anos:

## PROJEÇÃO DE AMORTIZAÇÕES

Com base nas projeções de resultados apresentadas como anexo a este Laudo (Doc. 2) foi estimada a geração de caixa anual e consequente Projeção de Amortizações (Doc. 3).



Eventuais excedentes de caixa identificados nas projeções apresentadas servirão para recomposição do capital de giro próprio fator importante para a viabilidade do plano apresentado e consequente redução de despesas financeiras.

## CONCLUSÃO

Considerando que as informações constantes nas demonstrações financeiras intermediárias de 31 de janeiro de 2018 demonstram a realidade das empresas em recuperação naquela data.

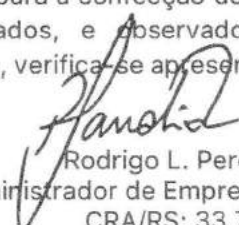
Considerando que as demonstrações financeiras juntadas para atendimento do previsto no art. 52, inc. IV da LRF, datadas de 30 de setembro de 2017 e anos anteriores, traduzam as eventuais modificações patrimoniais e financeiras dos períodos demonstrados.

Considerando que para preparação do presente Laudo e das premissas apresentadas no Plano de Recuperação Judicial foram utilizadas como base as informações e estimativas apresentadas pela direção das sociedades em recuperação.

Considerando estes quesitos, as informações anteriormente descritas neste laudo e o Plano de Recuperação Judicial, conclui-se que:

- A. As premissas utilizadas para as projeções de resultados, bem como as expectativas de amortizações propostas são compatíveis com a capacidade de amortização das empresas;
- B. A possibilidade de continuação das atividades operacionais da empresa proporcionará geração de recursos compatível com as previsões de amortizações propostas, possibilitando assim a reestruturação do passivo da empresa, atendendo o disposto no art. 47 da Lei nº 11.101/2005, ou seja, viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira;
- C. As proposições oferecidas aos credores tal qual a aceleração de pagamentos proporcionará, eventualmente, a amortização acelerada dos credores listados na classe;
- D. O índice oferecido para atualização monetária do endividamento sujeito à recuperação (TR) é compatível com os critérios de mercado para a manutenção dos valores dos créditos no tempo e a capacidade de cumprimento das obrigações das empresas.

Desta forma, após a análise das informações disponíveis para a confecção deste laudo, bem como dos meios de recuperação utilizados, e observado o atendimento de todas as expectativas estabelecidas neste, verifica-se apresentar viabilidade o Plano de Recuperação Judicial apresentado.

  
Rodrigo L. Pereira  
Administrador de Empresas  
CRA/RS: 33.730



Vogelsanger Pavimentação EIRELI - em Recuperação Judicial.



Terraplanagem e Pavimentação Vogelsanger EIRELI - em Recuperação Judicial.

*Esta folha é parte integrante do Laudo de Demonstração da Viabilidade Econômica das empresas Vogelsanger Pavimentação EIRELI e Terraplanagem e Pavimentação Vogelsanger EIRELI.*

Plano de Recuperação Judicial  
Projeções de Amortizações  
GRUPO VOGELSANGER

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
<b>EBITDA</b>	<b>7.499</b>	<b>7.180</b>	<b>7.978</b>	<b>8.489</b>	<b>9.025</b>	<b>9.345</b>	<b>9.675</b>	<b>10.013</b>	<b>10.362</b>	<b>10.720</b>
(-) Despesas Financeiras Operacionais	(1.188)	(1.224)	(1.291)	(1.343)	(1.396)	(1.452)	(1.510)	(1.571)	(1.633)	(1.699)
(-) Despesas Financeiras Passivo - Recuperação Judicial (RJ)	(716)	(673)	(630)	(585)	(541)	(495)	(449)	(402)	(354)	(306)
(-) Despesas Financeiras Parcelamentos Tributos	(547)	(493)	(436)	(374)	(309)	(239)	(165)	(85)	0	0
(-) Depreciações e Amortizações	(1.296)	(1.296)	(1.296)	(1.296)	(1.296)	(1.296)	(1.296)	(1.296)	(1.296)	(1.296)
Desconto Adimplimento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo Prejuízos Acumulados</b>	<b>50.874</b>	<b>49.826</b>	<b>48.528</b>	<b>47.061</b>	<b>45.416</b>	<b>43.657</b>	<b>41.781</b>	<b>39.783</b>	<b>37.659</b>	<b>35.433</b>
<b>(=) Base de Cálculo IR + CSLL</b>	<b>3.752</b>	<b>3.494</b>	<b>4.326</b>	<b>4.890</b>	<b>5.484</b>	<b>5.863</b>	<b>6.255</b>	<b>6.660</b>	<b>7.078</b>	<b>7.420</b>
(-) IRPJ + CSLL	(893)	(832)	(1.030)	(1.164)	(1.305)	(1.395)	(1.489)	(1.585)	(1.685)	(1.766)
<b>(=) Resultado Líquido</b>	<b>2.859</b>	<b>2.662</b>	<b>3.296</b>	<b>3.726</b>	<b>4.179</b>	<b>4.468</b>	<b>4.766</b>	<b>5.075</b>	<b>5.394</b>	<b>5.654</b>
(+) Reversão da Depr./Amort./Outros (Não Desemb.)	2.012	1.969	1.296	1.296	1.296	1.296	1.296	1.296	1.296	1.296
<b>(=) Total Caixa Disponível</b>	<b>4.871</b>	<b>4.632</b>	<b>4.592</b>	<b>5.022</b>	<b>5.475</b>	<b>5.764</b>	<b>6.062</b>	<b>6.371</b>	<b>6.690</b>	<b>6.950</b>
(+) Depósitos Recursais/Penhoras	1.000									
(-) Reinvestimentos	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)
<b>Saldo Disponível para Amortização</b>	<b>5.671</b>	<b>4.432</b>	<b>4.392</b>	<b>4.822</b>	<b>5.275</b>	<b>5.564</b>	<b>5.862</b>	<b>6.171</b>	<b>6.490</b>	<b>6.750</b>

**TOTAL PREVISTO DE AMORTIZAÇÃO RJ:**

<b>Amortização Passivo</b>	<b>6.626</b>	<b>2.598</b>	<b>3.457</b>	<b>3.504</b>	<b>4.230</b>	<b>3.837</b>	<b>4.014</b>	<b>3.968</b>	<b>4.078</b>	<b>4.162</b>
CLASSE I	4.648	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CLASSE III	-	-	407	407	805	797	781	1.531	1.499	1.438
CLASSE IV	-	-	71	71	140	139	136	266	261	250
NÃO SUJEITO (FINAME/LEASING)	-	345	407	481	567	-	-	-	-	-
NÃO SUJEITO (DEMAIS CREDITORES)	1.260	1.486	1.754	-	-	-	-	-	-	-
TRIBUTOS PAVIMENTAÇÃO	-	-	-	1.672	1.785	1.905	2.034	2.171	2.318	2.474
TRIBUTOS TERRAPLANAGEM	718	767	819	874	933	996	1.063	-	-	-
Saldo de Caixa Acumulado	(955)	1.833	935	1.319	1.045	1.727	1.849	2.203	2.412	2.588



	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>	39.600	40.788	43.031	44.753	46.543	48.404	50.341	52.354	54.448	56.626
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	(6.512)	(6.708)	(7.077)	(7.360)	(7.654)	(7.960)	(8.279)	(8.610)	(8.954)	(9.312)
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	33.088	34.080	35.955	37.393	38.889	40.444	42.062	43.744	45.494	47.314
CUSTO DOS BENS E/OU SERVIÇOS VENDIDOS	(21.002)	(21.947)	(22.825)	(23.624)	(24.451)	(25.551)	(26.701)	(27.902)	(29.158)	(30.470)
<b>RESULTADO BRUTO</b>	12.086	12.133	13.130	13.769	14.438	14.893	15.361	15.842	16.336	16.844
DESPESAS OPERACIONAIS	(4.587)	(4.953)	(5.152)	(5.280)	(5.412)	(5.548)	(5.686)	(5.829)	(5.974)	(6.124)
<b>EBITDA</b>	7.499	7.180	7.978	8.489	9.025	9.345	9.675	10.013	10.362	10.720



## BANCO CENTRAL DO BRASIL

### RESOLUÇÃO Nº 4.624, DE 18 DE JANEIRO DE 2018

Altera e consolida as normas relativas à metodologia de cálculo da Taxa Básica Financeira (TBF) e da Taxa Referencial (TR).

O Banco Central do Brasil, na forma do art. 9º da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, torna público que o Conselho Monetário Nacional, em sessão extraordinária realizada em 18 de janeiro de 2018, com base nos arts. 1º da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, 1º da Lei nº 8.660, de 28 de maio de 1993, e 5º da Lei nº 10.192, de 14 de fevereiro de 2001,

#### RESOLVEU:

Art. 1º A Taxa Básica Financeira (TBF), de que trata o art. 5º da Lei nº 10.192, de 14 de fevereiro de 2001, e a Taxa Referencial (TR), de que tratam os arts. 1º da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, e 1º da Lei nº 8.660, de 28 de maio de 1993, serão calculadas a partir de taxas de juros negociadas no mercado secundário com Letras do Tesouro Nacional (LTN).

Art. 2º Será constituída, a cada dia útil, base de dados composta por todas as operações definitivas realizadas no mercado secundário, registradas no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), com LTNs de prazo de vencimento imediatamente anterior, ou coincidente, e imediatamente posterior ao prazo de um mês.

§ 1º Da base de dados referida no **caput**, serão excluídas, de cada vencimento de LTN, as operações que apresentarem taxa com variação superior a 15% (quinze por cento) em relação à taxa média apurada no dia anterior para o respectivo vencimento.

§ 2º Observado o disposto no § 1º, as operações remanescentes serão submetidas a tratamento estatístico baseado na ferramenta **box-plot**, de tal forma que sejam eliminadas as que apresentarem taxas:

I - superiores à taxa referente ao terceiro quartil acrescida de uma vez e meia o intervalo entre o primeiro e o terceiro quartis; e

II - inferiores à taxa referente ao primeiro quartil deduzida de uma vez e meia o intervalo entre o primeiro e o terceiro quartis.

§ 3º Para fins do disposto no § 2º, a definição dos quartis e de suas respectivas taxas será baseada nos montantes financeiros das operações.

Art. 3º Para cada vencimento de LTN que compõe a base de dados de que trata o art. 2º, será calculada a taxa de juros média (TM), de acordo com a seguinte fórmula:

$$TM_k = \frac{\sum_{j=1}^m F_j \times i_j}{\sum_{j=1}^m F_j}, \text{ em que:}$$

I -  $F_j$  corresponde ao montante financeiro da  $j$ -ésima operação definitiva do  $k$ -ésimo vencimento de LTN;





## BANCO CENTRAL DO BRASIL

II -  $i_j$  corresponde à taxa de juros da  $j$ -ésima operação definitiva do  $k$ -ésimo vencimento de LTN, expressa sob a forma anual, com quatro casas decimais, considerando a convenção de 252 dias úteis; e

III - “ $m$ ” corresponde ao número de operações definitivas com o  $k$ -ésimo vencimento de LTN.

§ 1º Se um dos vencimentos de LTN, depois de aplicado o tratamento estatístico previsto nos §§ 1º e 2º do art. 2º, não apresentar ao menos seis negócios no mercado secundário no dia, será utilizada taxa de juros indicativa que tenha ampla aceitação como referência de preços no mercado financeiro nacional para ambos os vencimentos de LTN.

§ 2º Na hipótese de não haver LTN com prazo de vencimento inferior ou coincidente ao prazo de um mês, será utilizada a taxa Selic como taxa indicativa de LTN com prazo de vencimento de um dia útil.

Art. 4º Para cada dia do mês – dia de referência –, o Banco Central do Brasil deve calcular a TBF, para o período de um mês, com início no próprio dia de referência e término no dia correspondente ao dia de referência no mês seguinte, considerada a hipótese prevista no § 1º do art. 5º.

Parágrafo único. Quando inexistente o dia correspondente ao dia de referência no mês seguinte, será considerado como término do período o dia primeiro do segundo mês posterior ao do dia de referência.

Art. 5º A TBF será calculada a partir das taxas de juros das LTNs apuradas conforme o art. 3º, de acordo com a seguinte metodologia:

I - em se tratando o dia de referência de dia útil, a TBF deve ser obtida por interpolação, de acordo com a seguinte fórmula:

$$TBF_u = 100 \times 0,93 \times \left[ \left( (1 + TJ_{ANT})^{\frac{DU_{ANT}}{252}} \times \left( \frac{(1 + TJ_{POS})^{\frac{DU_{POS}}{252}}}{(1 + TJ_{ANT})^{\frac{DU_{ANT}}{252}}} \right)^{\frac{(DU_{TBF} - DU_{ANT})}{(DU_{POS} - DU_{ANT})}} \right) - 1 \right] (\%), \text{ em}$$

que:

a)  $TJ_{ANT}$  corresponde à taxa de juros da LTN com prazo de vencimento imediatamente anterior ou coincidente ao prazo de um mês, caso existente, ou à taxa Selic efetiva apurada no dia, expressa sob a forma anual, conforme a convenção de 252 dias úteis;

b)  $TJ_{POS}$  corresponde à taxa de juros da LTN com prazo de vencimento imediatamente posterior ao prazo de um mês, expressa sob a forma anual, conforme a convenção de 252 dias úteis;

c)  $DU_{TBF}$  corresponde ao prazo, em dias úteis, da TBF;

d)  $DU_{ANT}$  corresponde ao prazo, em dias úteis, da LTN com prazo de vencimento imediatamente anterior ou coincidente ao prazo de um mês, caso existente, ou um dia útil; e



## BANCO CENTRAL DO BRASIL

e)  $DU_{POS}$  corresponde ao prazo, em dias úteis, da LTN com prazo de vencimento imediatamente posterior ao prazo de um mês;

II - em se tratando o dia de referência de dia não útil, a TBF deve ser obtida de acordo com a fórmula apresentada no inciso I, considerando as taxas de juros das LTNs apuradas conforme disposto no art. 3º, para o dia útil imediatamente posterior ao dia de referência; e

III - em se tratando o dia de referência do último dia útil do ano, a TBF deve ser obtida de acordo com a seguinte fórmula:

$$TBF_z = 100 \times [(1 + TBF_u / 100)^{nz/nu} - 1] (\%), \text{ em que:}$$

- a)  $TBF_z$  corresponde à TBF relativa ao último dia útil do ano;
- b)  $TBF_u$  corresponde à TBF relativa ao penúltimo dia útil do ano, calculada de acordo com o inciso I;
- c) “nz” corresponde ao número de dias úteis compreendidos no período do último dia útil do ano, inclusive, ao dia correspondente de janeiro, exclusive; e
- d) “nu” corresponde ao número de dias úteis compreendidos no período de vigência da  $TBF_u$ .

§ 1º Quando a data de referência for o dia primeiro de um mês com número de dias maior que o número de dias do mês anterior, devem ser calculadas, de acordo com os incisos I e II do **caput**, tantas TBFs adicionais quanto for a diferença entre os números de dias desses meses, válidas para os períodos compreendidos entre o dia primeiro do mês em curso (data de referência) e os dias do próprio mês que não tenham correspondência no mês anterior.

§ 2º Na eventual impossibilidade de estimar a TBF para determinada data de referência, inclusive em virtude de insuficiência de informações sobre negociações no mercado secundário e, simultaneamente, ausência dos preços indicativos mencionados no § 1º do art. 3º, a taxa será determinada de acordo com a seguinte fórmula:

$$TBF_i = 100 \times [(1 + TBF_j / 100)^{ni/nj} - 1] (\%), \text{ em que:}$$

- I -  $TBF_i$  corresponde à TBF relativa à data de referência;
- II -  $TBF_j$  corresponde à TBF relativa ao último dia útil para o qual tenha sido calculada a TBF;
- III -  $n_i$  corresponde ao número de dias úteis do período de vigência da  $TBF_i$ ; e
- IV -  $n_j$  corresponde ao número de dias úteis do período de vigência da  $TBF_j$ .

§ 3º A TBF será expressa sob a forma mensal, com quatro casas decimais.

Art. 6º Para cada TBF obtida, segundo a metodologia descrita no art. 5º, deve ser calculada a correspondente TR, pela aplicação de um redutor “R”, de acordo com a seguinte fórmula:



## BANCO CENTRAL DO BRASIL

$$TR = \max \{ 0 ; 100 \times \{ [(1 + TBF/100) / R] - 1 \} \} (\%)$$

§ 1º O valor do redutor “R” deve ser calculado para todos os dias, inclusive não úteis, de acordo com a seguinte fórmula:

$$R = (a + b \times TBF/100), \text{ em que:}$$

I - TBF corresponde à TBF relativa ao dia de referência;

II - “a” corresponde a 1,005; e

III - “b” corresponde ao valor obtido na tabela abaixo, em função da TBF relativa ao dia de referência, expressa em termos percentuais ao ano, considerando a convenção de 252 dias úteis:

TBF (% a.a.)	b
TBF maior que 16,0	0,48
TBF menor ou igual a 16,0 e maior que 15,0	0,44
TBF menor ou igual a 15,0 e maior que 14,0	0,40
TBF menor ou igual a 14,0 e maior que 13,0	0,36
TBF menor ou igual a 13,0 e maior ou igual a 10,5	0,32
TBF menor que 10,5 e maior ou igual a 10,0	0,31
TBF menor que 10 e maior ou igual a 9,5	0,26
TBF menor que 9,5	0,23

§ 2º O Banco Central do Brasil deve calcular o redutor “R” utilizando, no processo, todas as casas decimais dos valores envolvidos, procedendo ao arredondamento do valor final para quatro casas decimais, com utilização das Regras de Arredondamento na Numeração Decimal (NBR 5891) estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§ 3º Os valores do redutor “R” devem ser divulgados pelo Banco Central do Brasil quando da divulgação da TR.

§ 4º A TR será expressa sob a forma mensal, com quatro casas decimais.

Art. 7º O Banco Central do Brasil deve divulgar as TBFs e as correspondentes TRs no primeiro dia útil posterior ao dia de referência mencionado no **caput** do art. 4º.

Parágrafo único. Caso o dia de referência seja dia não útil, a divulgação de que trata o **caput** deve ocorrer até o segundo dia útil posterior ao dia de referência.

Art. 8º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir do cálculo da TBF e da TR relativas ao dia 1º de fevereiro de 2018.

Art. 9º Ficam revogados:

I - na data de publicação desta Resolução, o § 2º do art. 1º da Resolução nº 3.354, de 31 de março de 2006; e



## BANCO CENTRAL DO BRASIL

II - em 1º de fevereiro de 2018, as Resoluções ns. 3.354, de 31 de março de 2006, 3.446, de 5 de março de 2007, 3.530, de 31 de janeiro de 2008, e 4.240, de 28 de junho de 2013.

Ilan Goldfajn  
Presidente do Banco Central do Brasil

Este texto não substitui o publicado no DOU de 19/1/2018, Seção 1, p. 19/20, e retificado no DOU de 25/1/2018, Seção 1, p. 99, e no Sisbacen.



Joinville, 26 de março de 2018.

À

**VOGELSANGER PAVIMENTAÇÃO**

**NESTA**

Anexo segue o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM 07/2018, referente a parte do imóvel da **matrícula do imóvel nº 120.736, localizado na Estrada Piraí, 3300 – bairro Vila Nova, em Joinville/SC.**

A avaliação foi realizada com base no método comparativo direto de imóveis semelhantes à venda na região onde localiza-se o imóvel e de acordo com o conhecimento no mercado imobiliário da região.

Conforme mencionado no PTAM, atualmente encontramos ofertas no mercado, conseqüentemente, os preços podem sofrer oscilações para mais ou para menos.

Coloco-me à disposição para maiores informações.

Atenciosamente



ANDRÉ SÉRGIO DE ÁVILA  
CRECI 17831 – CNAI 5837  
André Ávila  
CRECI 17831 SC  
(47) 9710-7100

PTAM nº 07/2018.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**Solicitante:** VOGELSANGER PAVIMENTAÇÃO  
Andrelise Ferreira

**Imóvel:** Parte do imóvel da Matrícula 120.736 – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC

**Localização do imóvel:** Estrada Piraí, 3300 - Vila Nova, Joinville - SC, 89237-600

**Motivo/Finalidade:** Avaliação mercadológica para fins comerciais



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Data: 26/03/2018

PTAM nº 07/2018

**1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** (conforme descrita na matrícula do imóvel)

Um terreno rural, com área de 32.654,00 m<sup>2</sup>, situado neste município de Joinville, com formato irregular, distando 3.815,72 metros da Rua Julio Stolf, com as seguintes dimensões e confrontações: frente a sudoeste, no lado par da Estrada Piraí, com 04 linhas, a 1ª com 13,00 metros, a 2ª defletindo para a esquerda, com 62,29 metros, a 3ª defletindo para a direita, com 204,89 metros, a 4ª defletindo para a direita com 104,32 metros, todos no alinhamento da Estrada Piraí, no lado par da Estrada Piraí, fundos pelo lado direito, de quem de frente olha o imóvel, a sudeste, em 03 linhas, a 1ª partindo da Estrada Piraí, seguindo no sentido sudoeste-nordeste, com 48,00 metros, a 2ª defletindo a esquerda, com 62,00 metros, e 3ª defletindo a esquerda, medindo 83,00 metros, todas confrontando com terras da Britagem Vogelsanger Ltda, e pelo lado esquerdo, a nordeste, e 03 linhas, a 1ª partindo da Estrada Piraí, medindo 31,00 metros, a 2ª defletindo a direita, medindo 41,00 metros, e a 3ª defletindo a direita medindo 57,00 metros, todas confrontando com da Britagem Vogelsanger Ltda, fazendo o travessão dos fundos, a nordeste, em 03 linhas, a 1ª com 73,00 metros, a 2ª defletindo a direita medindo 50,00 metros, e a 3ª defletindo a direita medindo 50,00 metros, e a 3ª defletindo a direita medindo 57,00 metros, todas confrontando com terras da Britagem Vogelsanger Ltda.

**Considerações:**

Conforme solicitação, a avaliação realizada é sobre a metragem de 10.976,67 m<sup>2</sup> com parte da frente para a rua Estrada Piraí e benfeitorias conforme descritas no item '5';

**Classificação do Imóvel:** Rural com utilização comercial específica

**Zoneamento:** ARUC

## 2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL (IN LOCO):

- O imóvel localiza-se em rua pavimentada, em local sem infraestrutura urbana em torno, em área rural de Joinville;
- O terreno possui forma irregular formando um retângulo conforme imagens de satélite e desenho topográfico anexo a este laudo;
- A área de 10.679,29 m<sup>2</sup> avaliada é área parcial da matrícula nº 120.736;
- A área avaliada é utilizada para fins comerciais, muito específico que atualmente é utilizada para beneficiamento de pedras, britas e afins.
- O terreno avaliando possui frente para a Estrada Piraí, com benfeitorias na parte da frente e acentuado a cive nos fundos do terreno;
- Sobre o terreno avaliando, possui benfeitorias que compreendem:
  - Escritório com área construída de aproximadamente 400,00 metros quadrados;
  - Oficina com área construída de aproximadamente 240,00 metros quadrados;
  - Galpão de depósito de pó de brita com área construída de aproximadamente 505,00 metros quadrados;
  - Guarita com área construída de aproximadamente 200,00 metros quadrados;
  - Vestiário e refeitório com área construída de aproximadamente 79,00 metros quadrados;
  - Laboratório com área construída de aproximadamente 36,00 metros quadrados;
- Terreno possui vegetação densa aos fundos do terreno sob encosta de morro;





### 3. METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO:

#### ➤ Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

#### Memória de Cálculo:

**Imóvel avaliando:** Terreno plano com aclive nos fundos do terreno com benfeitoria;

**Zoneamento:** ARUC (Área Rural de Utilização Controlada)

#### Método empregado:

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

A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 23 a 26 de março de 2018, baseada em imóveis ofertados para a comercialização nas proximidades, com características semelhantes do imóvel avaliando.

Para a avaliação, o saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ( $n < 30$ ) com a distribuição "t" de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

**4. IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO:**



André Ávila  
Creci 17831  
(47) 9770-1111



**Imagem de Satélite – desenho aproximado conforme planta anexo a este laudo denominado de Área 02 (10.976,67 m2):**







## 5. BENFEITORIAS:

Para a avaliação das benfeitorias existentes sobre o terreno, foi realizado uma estimativa de custos no valor do metro quadrado construído, depreciado em 7% com base na última avaliação realizada pelo arquiteto em 2013 conforme o estado da benfeitoria existente. Deste modo, segue a tabela com valores:

Construção	Metragem quadrada construída	Valor em 2013	Depreciação em 05 anos	Valor em 2018 (arredond.)	Valor Total R\$
Escritório	400,00	650,00	7%	605,00	242.000,00
Oficina	240,00	580,00	7%	540,00	129.600,00
Galpão depós. pó brita	505,00	450,00	7%	420,00	212.100,00
Guarita	200,00	850,00	7%	790,00	158.000,00
Vestuário+Refeitório	79,00	650,00	7%	605,00	47.795,00
Laboratório	36,00	650,00	7%	605,00	21.780,00
<b>TOTAL R\$</b>					<b>811.275,00</b>

Valor da área construtiva sobre o terreno avaliando: R\$ 811.275,00

## 6. CÁLCULO DO IMÓVEL AVALIANDO (TERRENO):

### AVALIANDO:

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Localização
- F2: Topografia
- F3: Ocupação
- F4: Infra-estrutura / Acesso
- F5: Vegetação

### Imóveis amostrados para comparação:

#### Imóvel 1:

Área de terreno: 24.823,00 m<sup>2</sup>

Valor do imóvel: R\$ 500.000,00

#### Imóvel 2:

André Ávila  
Creci 17831  
(47) 97101



Área de terreno: 26.034,00 m<sup>2</sup> - Valor do imóvel: R\$ 850.000,00

### Imóvel 3:

Área de terreno: 86.652,00 m<sup>2</sup> - Valor do imóvel: R\$ 1.300.000,00

### Imóvel 4:

Área de terreno: 49.099,00 m<sup>2</sup> - Valor do imóvel: R\$ 900.000,00

### Imóvel 5:

Área de terreno: 25.000,00 m<sup>2</sup> - Valor do imóvel: R\$ 450.000,00

### Tabela de homogeneização:

Amostr as	\$m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	F4	F5	\$/m <sup>2</sup> -homog.(xi)
1	R\$ 20,14	1,20	0,95	1,10	1,10	0,90	<b>25,01</b>
2	R\$ 32,65	1,20	0,95	1,15	1,10	0,95	<b>44,73</b>
3	R\$ 15,00	1,25	0,95	1,10	1,10	0,90	<b>19,40</b>
4	R\$ 18,33	0,90	1,05	1,20	0,90	1,10	<b>20,58</b>
5	R\$ 18,00	1,25	0,95	1,10	1,20	1,05	<b>29,63</b>
<b>Soma Xi</b>							<b>139,34</b>

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

Média preço p/m<sup>2</sup> Homog. =  $X = \text{Soma (Xi)} / n$  (nº amostras)       $X = 27,87$

Desvio padrão =  $S = \sqrt{((\text{soma}(X - Xi)^2) \div (n - 1))}$        $S = 10,25$

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

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

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

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

Amostra 1:  $d = |25,01 - 27,87| / 10,25 = -0,28 < 1,65 \rightarrow$  amostra pertinente



Amostra 2:  $d = |44,73 - 27,87| / 10,25 = 1,64 < 1,65 \rightarrow$  amostra pertinente  
 Amostra 3:  $d = |19,40 - 27,87| / 10,25 = 0,83 < 1,65 \rightarrow$  amostra pertinente  
 Amostra 4:  $d = |20,58 - 27,87| / 10,25 = 0,71 < 1,65 \rightarrow$  amostra pertinente  
 Amostra 5:  $d = |29,63 - 27,87| / 10,25 = 0,17 < 1,65 \rightarrow$  amostra pertinente

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

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

**Os intervalos de confiança são determinados pelas fórmulas:**

$$Li = X - tc * \frac{S}{\sqrt{(n-1)}}$$

e

$$Ls = X + tc * \frac{S}{\sqrt{(n-1)}}$$

Onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e  $\sqrt{(n-1)}$  graus de liberdade.

### **Limite inferior do intervalo de confiança (Li):**

$$Li = 27,87 - 1,476 * \frac{10,25}{\sqrt{(5-1)}} = R\$ 20,30$$

### **Limite superior do intervalo de confiança (Ls):**

$$Ls = 27,87 + 1,476 * \frac{10,25}{\sqrt{(5-1)}} = R\$ 35,43$$

**Cálculo do campo de arbítrio:** de R\$ 20,30 a R\$ 35,43 valor do metro quadrado

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

Valor unitário do m<sup>2</sup> do imóvel avaliando: R\$ 35,00

### **Resultado final:**

Valor final (VF) = Valor unitário \* área

$$VF = 10.976,67 \text{ m}^2 \times R\$ 35,00 = R\$ 384.183,45$$





## 7. PARECER FINAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:

### Informações para avaliação:

Área de Terreno Total: 10.976,67 m<sup>2</sup>

Valor do metro quadrado Avaliando: R\$ 35,00

Valor total da área avaliada do terreno em reais: (VT) 10.976,67 m<sup>2</sup> x 35,00 = R\$ 384.183,45

Valor total da benfeitoria em reais: (VB) R\$ 811.275,00

VT + VB = VA (Valor da Avaliação)

R\$ 384.183,45 + R\$ 811.275,00 = R\$ 1.195.458,45

Classificação quanto à liquidez: **Restrita – Rural**

### Avaliação Mercadológica:

**R\$ 1.200.000,00** (um milhão e duzentos mil reais)

### Responsabilidade do profissional:

Diante da imposição do artigo 722 e seguintes da LEI nº 10.406/2002, o CONTRATADO deverá obrigatoriamente, agir com diligência e prudência, vindo a esclarecer ao CONTRATANTE, todas as informações sobre o andamento do parecer ora contratado, mediante meio hábil e eficaz, orientando esse quadro a segurança e riscos do negócio, seus valores e tudo mais que venha ou possa diretamente ou indiretamente influir no resultado do negócio.

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende aos requisitos do Art. 3 da LEI 6.530 de 12 de Maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis e de acordo com a Resolução nsº 1.044/2007 e 1.066/2007 do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (COFECI).



## 8. DADOS DO AVALIADOR e VISTORIADOR:

Nome: **André Sérgio de Ávila**

CPF 792.044.229-04 - CRECI nº 17.831 SC – Corretor de Imóveis

Cadastrado no Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis (CNAI) sob nº **5837**

Endereço: Rua Benjamin Constant, 2010 – Sala 03 – Joinville/SC

Fone: (47) 99710-7100

### Encerramento:

Atualmente encontramos ofertas no mercado, conseqüentemente, os preços podem sofrer oscilações para mais ou para menos.

Atenciosamente,

  
André Sérgio de Ávila  
CRECI nº 17.831 SC  
CNAI 5837  
André Ávila  
Creci 17831 SC  
(47) 9710-7100



## ANEXO I

A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 23 a 26 de março de 2018, baseada em imóveis ofertados para a comercialização; com características o mais próximo possível do imóvel avaliando com a mesma característica de localização, conforme a seguir:

## ➤ Imóvel 1:

CHÁCARA  
ESTRADA COMPRIDA 100, Vila Nova, Joinville

Venda  
**R\$ 500.000**  
SIMULAR FINANCIAMENTO

Área total  
**24.823m<sup>2</sup>**

REDE MORAE OLIVA IMOVEIS  
(47)3027 7777 / (47)9883 4696  
Cod: 2934656281

Contate o anunciante!

Mensagem  
Olá, visualizei este anúncio no Imovelweb e gostaria que entrasse em contato comigo.

E-mail

Nome

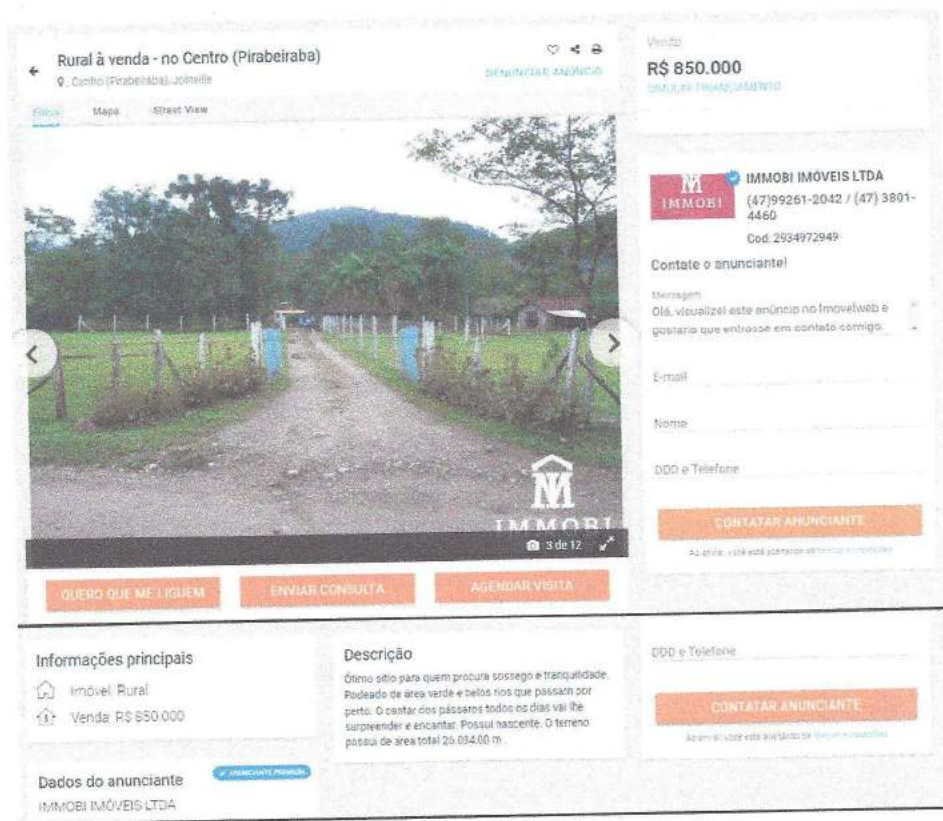
DDD e Telefone

Valor R\$ 500.000,00

Metragem: 24.823,00 m<sup>2</sup>Fonte: <http://www.imovelweb.com.br> - Pesquisa realizada em 26/03/2018

André Ávila  
Creci 17831  
(47) 9710-7100

➤ Imóvel 2:



Valor R\$ 850.000,00

Metragem: 26.034 m2

Fonte: <http://www.imovelweb.com.br> - Pesquisa realizada em 26/03/2018

➤ Imóvel 3:



Valor R\$ 1.300.000,00

Metragem: 86.652,00 m2

Fonte: <http://www.vivareal.com.br> - Pesquisa realizada em 26/03/2018

André Ávila  
Creci 17831  
(47) 9710-7100

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BURCHARDT PICCOLI e Tribunal de Justiça de Santa Catarina - 50105, protocolado em 27/03/2018 às 11:17, sob o número WJVE18100484767. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsc.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0323798-61.2017.8.24.0038 e código DDFE109.



➤ Imóvel 4 :

Rua Dona Francisca, 1000 - Pirabeiraba, Joinville - SC COD: KR504



PREÇO DE COMPRA  
**R\$ 900.000**

Tipo de Imóvel  
Chácara

3 quartos

2 banheiros

Para ligar para o anunciante de **Konkrete Imobiliária**, diga que viu o imóvel no Vivareal com o código KR504

(047) 3028-4444

Clique aqui para saber mais sobre o imóvel  
Chácara, Rua Dona Francisca, 1000 - Pirabeiraba, Joinville - SC, Venda, R\$ 900.000, Aguardando

Nome \_\_\_\_\_  
E-mail \_\_\_\_\_  
Telefone \_\_\_\_\_

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

**CONTATAR ANUNCIANTE**

Ao clicar em o anunciante, você concorda com os **Termos de Uso** e **Política de Privacidade**

**CHÁCARA no PIRABEIRABA com 3 quartos para VENDA, 49099 m<sup>2</sup>**

Chácara na Estrada Dona Francisca, frente para SC 501, com 49.099m<sup>2</sup>. Possui piscina com água da nascente, lago com pedras, árvores frutíferas, casa e churrasqueira. Área de reserva de 9.919,91 m<sup>2</sup>. Cliente aceita imóvel da melhor forma na negociação.

Valor R\$ 900.000,00

Metragem: 49.099,00 m<sup>2</sup>

Fonte: <http://www.vivareal.com.br> - Pesquisa realizada em 26/03/2018

Imóvel 5:

Estrada Sermitas - Vila Nova, Joinville - SC COD: 402



PREÇO DE COMPRA  
**R\$ 450.000**

Tipo de Imóvel  
Chácara

Para ligar para o anunciante de **VILA NOVA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, diga que viu o imóvel no Vivareal com o código 402

(047) 3439-1070  
(047) 99101-0270

Clique aqui para saber mais sobre o imóvel  
Chácara, Estrada Sermitas, Vila Nova, Joinville - SC, Venda, R\$ 450.000, Aguardando o contato, Quer saber?

Nome \_\_\_\_\_  
E-mail \_\_\_\_\_  
Telefone \_\_\_\_\_

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

**CONTATAR ANUNCIANTE**

**Chácara à venda no Vila Nova**

Excelente Área medindo 25.000 m<sup>2</sup>, 100% pastagem, nascentes, água corrente, fundos para o Rio Pirai, verdadeiro paraíso!

Valor R\$ 450.000,00

Metragem: 25.000,00 m<sup>2</sup>

Fonte: <http://www.vivareal.com.br> - Pesquisa realizada em 26/03/2018

André Ávila  
Creci 17831  
(47) 9710-1700

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BURCHARDT PICCOLI e Tribunal de Justiça de Santa Catarina - 50105, protocolado em 27/03/2018 às 11:17, sob o número WJVE18100484767. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsc.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0323798-61.2017.8.24.0038 e código DDFE109.

ANEXO II



Titular: Bianca Castellar de Faria  
Rua XV de Novembro, 817  
Centro - Joinville - SC  
www.1rjoinville.com.br  
Fone: (47) 3026-5147

Livro Nº 2

**REGISTRO GERAL**

Ficha 01

Matrícula Nº 120.736

Data: 03 de Março de 2010.

**IMÓVEL:** Um terreno rural, com área de 32.654,00m², situado neste Município de Joinville, de formato irregular, distando 3.815,72 metros da Rua Julio Stolf, com as seguintes dimensões e confrontações: frente a sudoeste, no lado par da Estrada Pirai, com 04 linhas, a 1ª com 13,00 metros, a 2ª defletindo para a esquerda, com 62,29 metros, a 3ª defletindo para a direita, com 204,89 metros, a 4ª defletindo para a direita, com 104,32 metros, todos no alinhamento da Estrada Pirai, no lado par da Estrada Pirai, fundos pelo lado direito, de quem de frente olha o imóvel, a sudeste, em 03 linhas, a 1ª partindo da Estrada Pirai, seguindo no sentido sudoeste-nordeste, com 48,00 metros, a 2ª defletindo a esquerda, com 62,00 metros, e 3ª defletindo a esquerda, medindo 83,00 metros, todas confrontando com terras da Britagem Vogelsanger Ltda, e pelo lado esquerdo, a nordeste, e 03 linhas, a 1ª partindo da Estrada Pirai, medindo 31,00 metros, a 2ª defletindo a direita, medindo 41,00 metros, e a 3ª defletindo a direita medindo 57,00 metros, todas confrontando com da Britagem Vogelsanger Ltda, fazendo o travessão dos fundos, a nordeste, em 03 linhas, a 1ª com 73,00 metros, a 2ª defletindo a direita medindo 50,00 metros, e a 3ª defletindo a direita medindo 57,00 metros, todas confrontando com terras da Britagem Vogelsanger Ltda. (Área 01)  
**Cadastro rural:** 801.070.004.278-7.  
**Proprietária:** BRITAGEM VOGELSANGER LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 84.689.066/0001-20, com sede na Estrada Pirai, nº 3300, Bairro Vila Nova, neste município de Joinville.  
**Registro Anterior:** Matrícula sob nº.114.020 do L.º02/RG, arquivada no 1º Registro de Imóveis de Joinville.  
**Protocolo:** 211.873, 02 de Março de 2010.  
**Emolumentos:** R\$4,75.  
Registradora Bianca Castellar de Faria

**AV-1-120.736:** - Em 12 de Julho de 2013. - **Compensação de Reserva Legal.**  
Conforme requerimento acompanhado de mapa, ART/CREA nº 4548597-9 e Termo de Declaração, firmado pelo proprietário e pela Fundação Municipal do Meio Ambiente - Fundema, em 31/10/2012, a área de 0,65808 ha, da matrícula nº 39.160 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São Francisco do Sul-SC, foi utilizada como reserva legal para o presente imóvel (Av. 13), nos termos do art. 44, inciso III, da Lei 4.771/65. Protocolo: 247.564, 14 de Junho de 2013. Emolumentos: isentos.  
**Selo de fiscalização:** CLX79176-MZRW  
Escrevente Substituta - Lidiane Hepp

**R-2-120.736:** - Em 12 de Julho de 2013. - **Compra e Venda.**  
Transmitente: BRITAGEM VOGELSANGER LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 84.689.066/0001-20, com sede na Estrada Pirai, nº 3300, bairro Vila Nova, neste município de Joinville. Adquirente: VOGELSANGER PAVIMENTAÇÃO LTDA, inscrito no CNPJ sob o nº

Continua no verso --

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Joinville - Santa Catarina



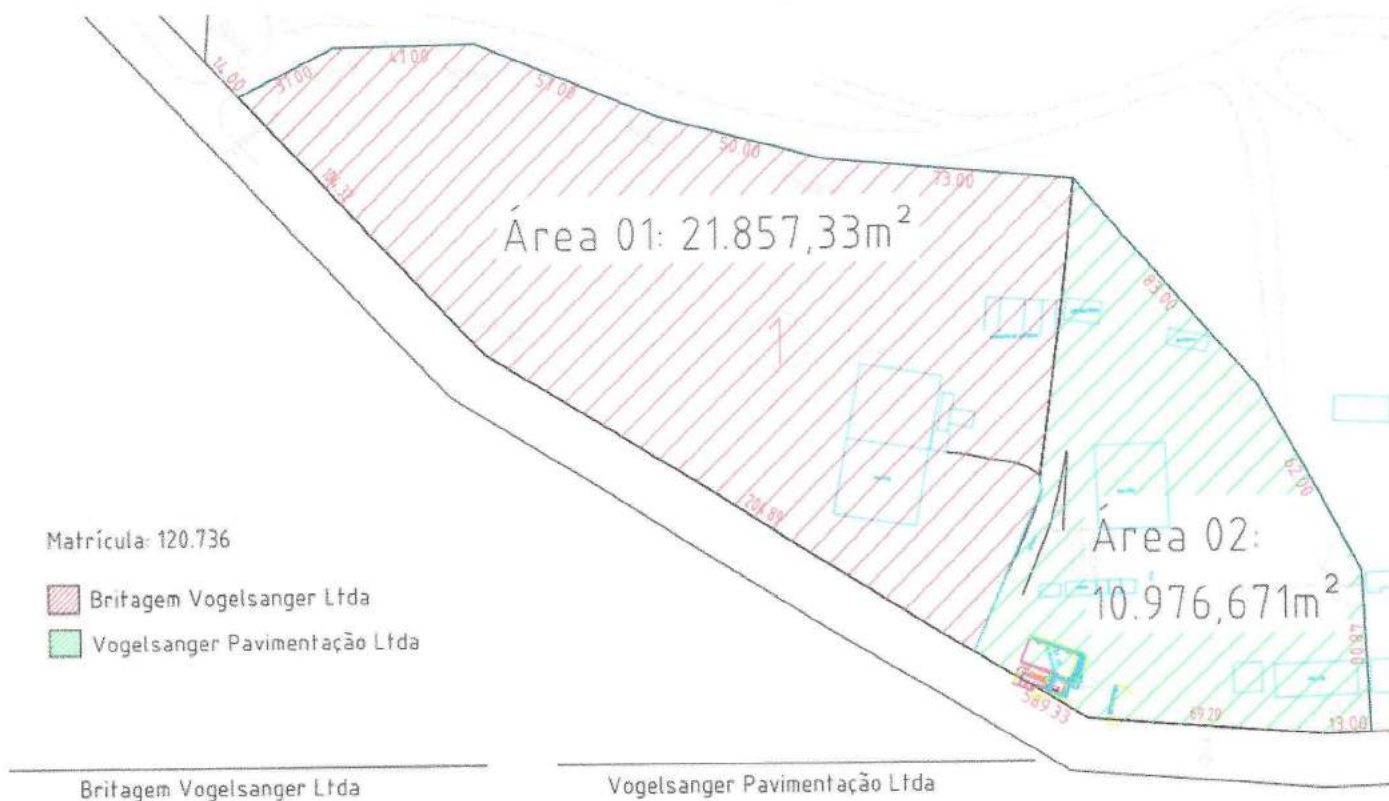
André Ávila  
Creci 17831/SC  
(47) 9710-7100

Certidão da matrícula nº: 120.736  
Impresso em: 16/07/2013

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BURCHARDT PICCOLI e Tribunal de Justiça de Santa Catarina - 50105, protocolado em 27/03/2018 às 11:17, sob o número WJVE18100484767. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsc.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0323798-61.2017.8.24.0038 e código DDFE109.



ANEXO III



André Ávila  
 Creci 17831  
 (47) 9710-1009

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BURCHARDT PICCOLI e Tribunal de Justiça de Santa Catarina - 50105, protocolado em 27/03/2018 às 11:17, sob o número WJVE18100484767. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsc.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0323798-61.2017.8.24.0038 e código DDFE109.



Joinville, 26 de março de 2018.

À

**VOGELSANGER PAVIMENTAÇÃO**

**NESTA**

Anexo segue o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM 08/2018, referente a **matrícula do imóvel nº 20.196, localizado na Estrada Senador João Cornel, KM 19 – Saí Mirim, no município de Itapoá/SC.**

A avaliação foi realizada com base no método comparativo direto de imóveis semelhantes à venda na região onde localiza-se o imóvel e de acordo com o conhecimento no mercado imobiliário da região.

Conforme mencionado no PTAM, atualmente encontramos ofertas no mercado, conseqüentemente, os preços podem sofrer oscilações para mais ou para menos.

Coloco-me à disposição para maiores informações.

Atenciosamente

  
ANDRÉ SÉRGIO DE ÁVILA  
CRECI 17831 – CNAI 5837 (47) 9710-7100  
André Ávila  
creci 17831 SC



PTAM nº 08/2018.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**Solicitante:** VOGELSANGER PAVIMENTAÇÃO  
**Andrelise Ferreira**

**Imóvel:** Matrícula 20.196 – Circunscrição de Itapoá/SC

**Localização do imóvel:** Estrada Senador João Cornel, Km 19 – Itapoá/SC

**Solicitante:** Andrelise Ferreira

**Motivo/finalidade:** Avaliação mercadológica para fins comerciais

André Ávila  
Creci 17831 SC  
(47) 9710-7100



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Data: 26/03/2018

PTAM nº 08/2018

**1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** (conforme descrita na matrícula do imóvel)

**UM (01) TERRENO RURAL**, denominado **FAZENDA SAI GUASSU**, com área de 5.155.000,00m<sup>2</sup>, situado no lugar SAI GASSU, neste município de Itapoá, Santa Catarina, cortado, no sentido norte/sul, pela estrada municipal que demanda Itapoá, distante por esta, 1.800,00 metros da rodovia Garuva -Guaratuba, contendo as seguintes metragens e confrontações: inicia em uma ponta situado a leste, na metragem direita do Rio Sai Guassu, com a divisa das terras de José Oliva Dias, respeitando a faixa de 33,00 metros de Marina, de onde segue por linha reta com rumo de 60 00`NW, confrontando com terras de José Oliva Dias numa distância de 4.500,00 metros, deflete então à direita e segue por uma linha reta, cm rumo de 13 00`NE, confrontando com terras de Gunther Algayer numa distância de 1.200,00 metros, até encontrar a faixa de Marina do Rio Sai Guassu, de onde segue rumo leste, acompanhando a referida faixa, numa distância de 3.750,00 metros até a ponte da Estrada Municipal sobre o Rio Sai Guassu, de onde segue rumo leste sempre acompanhando a Faixa de Marina do Rio Sai Guassu, uma distância de 4.750,00 metros, até encontrar novamente o ponto de partida, encerrando o perímetro. INCRA: imóvel cadastrado no INCRA sob nº 801.046.010.812-2 – denominação: Fazenda Sai Guassu – área total: 515,5000ha – módulo fiscal: 12,0000ha- FMP: 2,0000ha.

**Considerações:**

No imóvel avaliando possui uma extensa área de extração e comercialização de areia conforme estudo realizado por geólogo segundo relatório de pesquisa mineral DNPM 815.042/2013, fornecido pela solicitante afim de apurar o valor comercial da área avaliando.

**Classificação do Imóvel:** Rural com utilização comercial específica – com licença de extração mineral.





## 2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL (*IN LOCO*):

- O imóvel localiza-se no município de Itapoá/SC na localidade de Saí-Guassu, em local sem infraestrutura urbana em torno, em área rural;
- O acesso ao imóvel avaliando se dá através de uma estrada de terra;
- O terreno possui forma irregular;
- A área total avaliada é de de 5.155.000,00 m<sup>2</sup> com parte da área utilizada e licenciada para extração de mineral do tipo areia;
- O terreno avaliando possui areia, lagoas, vegetação densa, e grande área sem vegetação;
- Imóvel com atividade de extração de areia, com máquinas e equipamentos no local;

## 3. METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO:

- Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

### Memória de Cálculo:

**Imóvel avaliando:** Terreno com 5.155.000,00 m<sup>2</sup>;

**Zoneamento:** Área Rural

### Método empregado:

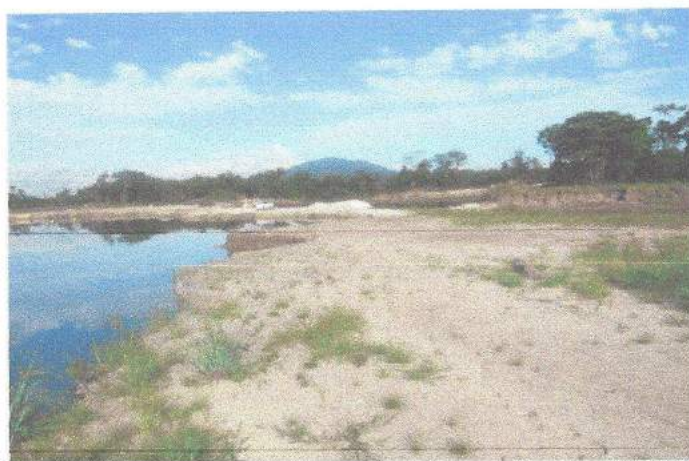
Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2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

A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 23 a 26 de março de 2018, baseada em imóveis ofertados para a comercialização nas proximidades, com características semelhantes ao imóvel avaliando.

André Ávila  
CRECI 17831-SC  
071 9710-1800

Para a avaliação, o saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ( $n < 30$ ) com a distribuição "t" de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

#### 4. IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO:



André Ávila  
Creci 17831 SC  
(47) 9710-7100



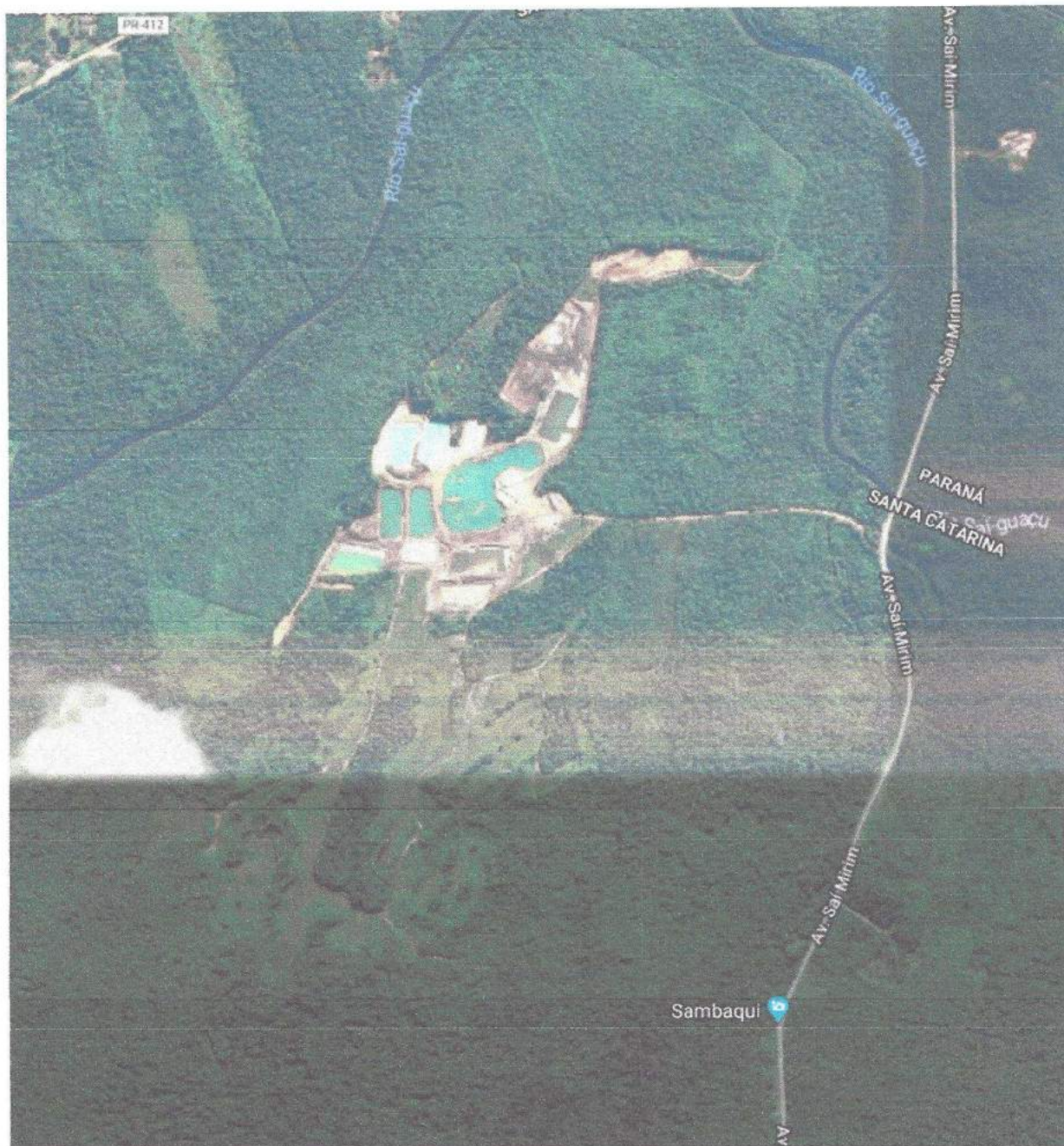


André Ávila  
Creci 17831 SC  
(47) 9710-710

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BURCHARDT PICCOLI e Tribunal de Justiça de Santa Catarina - 50105, protocolado em 27/03/2018 às 11:17, sob o número WJVE18100484767. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsc.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0323798-61.2017.8.24.0038 e código DDFE11A.



**Imagem de Satélite do imóvel avaliando:**



André Ávila  
Creci 17831 SC  
(47) 9710-7100

## 5. CÁLCULO DO IMÓVEL AVALIANDO (TERRENO):

### AVALIANDO:

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Localização
- F2: Topografia
- F3: Ocupação
- F4: Infra-estrutura / Acesso
- F5: Vegetação

### Imóveis amostrados para comparação:

#### Imóvel 1:

Área de terreno: 2.363.000,00 m<sup>2</sup> - Valor do imóvel: R\$ 12.000.000,00

#### Imóvel 2:

Área de terreno: 3.100.000,00 m<sup>2</sup> - Valor do imóvel: R\$ 7.000.000,00

#### Imóvel 3:

Área de terreno: 470.750,00 m<sup>2</sup> - Valor do imóvel: R\$ 1.300.000,00

#### Imóvel 4:

Área de terreno: 2.645.000,00 m<sup>2</sup> - Valor do imóvel: R\$ 2.645.000,00

#### Imóvel 5:

Área de terreno: 3.500.000,00 m<sup>2</sup> - Valor do imóvel: R\$ 500.000,00

André Ávila  
 Creci 17831/SC  
 (47) 9710-7111



### Tabela de homogeneização:

Amostr as	\$m2	F1	F2	F3	F4	F5	\$/m2-homog.(xi)
1	R\$ 5,08	0,90	0,90	0,95	0,95	1,00	<b>3,71</b>
2	R\$ 2,26	1,10	1,05	0,95	0,85	0,95	<b>2,00</b>
3	R\$ 2,76	0,90	0,95	0,90	0,85	0,90	<b>1,63</b>
4	R\$ 2,27	1,05	1,05	0,95	0,95	0,95	<b>2,25</b>
5	R\$ 7,00	0,85	0,85	0,80	0,80	0,95	<b>3,80</b>
<b>Soma Xi</b>							<b>13,38</b>

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

Média preço p/m2 Homog. =  $X = \text{Soma (Xi)} / n$  (nº amostras)  $X = 2,68$

Desvio padrão =  $S = \sqrt{(\text{soma}(X - Xi)^2) \div (n - 1)}$   $S = 1,01$

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

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

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

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

Amostra 1:  $d = |3,71 - 2,68| / 1,01 = 1,03 < 1,65 \rightarrow$  amostra pertinente

Amostra 2:  $d = |2,00 - 2,68| / 1,01 = -0,67 < 1,65 \rightarrow$  amostra pertinente

Amostra 3:  $d = |1,63 - 2,68| / 1,01 = -1,04 < 1,65 \rightarrow$  amostra pertinente

Amostra 4:  $d = |2,25 - 2,68| / 1,01 = -0,43 < 1,65 \rightarrow$  amostra pertinente

Amostra 5:  $d = |3,80 - 2,68| / 1,01 = 1,11 < 1,65 \rightarrow$  amostra pertinente

### Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

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

Os intervalos de confiança são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - tc * \frac{S}{\sqrt{(n - 1)}}$$

André Ávila  
Creci 17831  
(47) 9710-7000



e

$$Ls = X + tc * \frac{S}{\sqrt{(n-1)}}$$

Onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e  $\sqrt{(n-1)}$  graus de liberdade.

**Limite inferior do intervalo de confiança (Li):**

$$Li = 2,68 - 1,476 * \frac{1,01}{\sqrt{(5-1)}} = R\$ 1,93$$

**Limite superior do intervalo de confiança (Ls):**

$$Ls = 2,68 + 1,476 * \frac{1,01}{\sqrt{(5-1)}} = R\$ 3,42$$

**Cálculo do campo de arbítrio:** de R\$ 1,93 a R\$ 3,42 valor do metro quadrado

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

Valor unitário do m<sup>2</sup> do imóvel avaliando: R\$ 1,93

**Resultado final:**

Valor final (VF) = Valor unitário \* área

$$VF = 5.155.000,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1,93 \text{ p/m}^2 = R\$ 9.949.150,00$$

André Ávila  
Creci 17831  
(47) 9710-7100



## 6. PARECER FINAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:

### Informações para avaliação:

#### ➤ Terreno:

Área de Terreno Total: 5.155.000,00 m<sup>2</sup>

Valor do metro quadrado Avaliando: R\$ 1,93

Valor total da área avaliada do terreno em reais: 5.155.000,00 m<sup>2</sup> x 1,93 = R\$ 9.949.150,00

#### ➤ Depósito de areia:

Total em mar/16	23.017.344,00	1,20	27.620.812,80
Retiradas em 2016	- 58.045,81	1,20	- 69.654,97
Retiradas em 2017	- 122.588,90	1,20	- 147.106,68
Total em 2018:	22.836.709,29	1,20	27.404.051,15

Total em valores considerando os royalties - depósito atual: R\$ 27.404.051,15

Avaliação: R\$ 9.949.150,00 (terreno) + 27.404.051,15 (depósito de areia) = R\$ 37.353.201,15

### Avaliação Mercadológica:

**R\$ 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de reais)**

**Nota:** Esta avaliação está sujeita a validade da licença de extração mineral concedida pelos órgãos ambientais; em caso de cancelamento da licença, deve-se considerar apenas o valor do Terreno sem o valor do depósito de areia;





### Responsabilidade do profissional:

Diante da imposição do artigo 722 e seguintes da LEI nº 10.406/2002, o CONTRATADO deverá obrigatoriamente, agir com diligência e prudência, vindo a esclarecer ao CONTRATANTE, todas as informações sobre o andamento do parecer ora contratado, mediante meio hábil e eficaz, orientando esse quadro a segurança e riscos do negócio, seus valores e tudo mais que venha ou possa diretamente ou indiretamente influir no resultado do negócio.

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende aos requisitos do Art. 3 da LEI 6.530 de 12 de Maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis e de acordo com a Resolução nº 1.044/2007 e 1.066/2007 do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (COFECI).

### 7. DADOS DO AVALIADOR e VISTORIADOR:

Nome: **André Sérgio de Ávila**

CPF 792.044.229-04 - CRECI nº 17.831 SC – Corretor de Imóveis

Cadastrado no Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis (CNAI) sob nº **5837**

Endereço: Rua Benjamin Constant, 2010 – Sala 03 – Joinville/SC

Fone: (47) 99710-7100

### Encerramento:

Atualmente encontramos ofertas no mercado, conseqüentemente, os preços podem sofrer oscilações para mais ou para menos.

Atenciosamente,

André Sérgio de Ávila  
CRECI nº 17.831 SC  
CNAI 5837

  
André Ávila  
Creci 17831 SC  
(47) 9710-7100

## ANEXO I

A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 23 a 26 de março de 2018, baseada em imóveis ofertados para a comercialização; com características o mais próximo possível do imóvel avaliando com a mesma característica de localização, conforme a seguir:

## ➤ Imóvel 1:

Terreno Portuário em Garuva- SC - Fazenda Mina Velha - B...  
Rodovia BR 101 415, Urubaquera, Garuva

DETALHE ÁREA LOTEAMENTO E TREVO  
RODOVIA - FAZENDA VILA VELHA

Venda  
R\$ 12.000.000  
SIMULAR FINANCIAMENTO

Área Útil  
2.363.000m<sup>2</sup>

BIDese IMÓVEIS  
(41)3039-3314  
BIDese IMÓVEIS  
Cod: 2932868997

Contate o anunciante!

Mensagem  
Dá, visualizei este anúncio no imovelweb e gostaria que entrasse em contato comigo.

E-mail

Nome

DDD e Telefone

QUERO QUE ME LIGUEM ENVIAR CONSULTA AGENDAR VISITA CONTATAR ANUNCIANTE

Valor R\$ 12.000.000,00

-

Metragem: 2.363.000 m<sup>2</sup>

Fonte: <http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-portuario-em-garuva-sc-fazenda-mina-velha-2932868997.html> - Pesquisa realizada em 26/03/2016

André Ávila  
Creci 17831  
(47) 9710-7100



➤ Imóvel 2:

Fazenda Retroportuária em - 310 Hectares - Bidese Imóveis  
Rodovia BR 101-416, Urubuquara, Garuva

Venda  
**R\$ 7.000.000**  
SIMULAR FINANCIAMENTO

Área útil  
**3.100.000m²**

**ÁREA TOTAL - FAZENDA TAMANDUÁ**

BIDESE IMÓVEIS  
(41)3039-3314  
BIDESE IMÓVEIS  
Cod: 2932868998

Contate o anunciante!

Mensagem  
Olá, visualizei este anúncio no Imovelweb e gostaria que entrasse em contato comigo.

E-mail  
Nome  
DDD e Telefone

**CONTATAR ANUNCIANTE**

Imovelweb - Terrenos - Comprar - Santa Catarina - Garuva - Urubuquara - Fazen... Cod.: AR0003

Valor R\$ 7.000.000,00

- Metragem: 3.100.000 m2

Fonte: <http://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-retroportuaria-em-310-hectares-bidese-2932868998.html>  
Pesquisa realizada em 26/03/2016

André Ávila  
Creci 17831/SC  
(47) 9710-7110

➤ Imóvel 3:

HOME QUEM SOMOS VENDAS LOCAÇÕES MINHA LISTA PARCEIROS



LIGUE AGORA  
 (47) 3445-2486








ATENDIMENTO  
 POR E-MAIL

REF.: 1215 - FAZENDA

**LINDA FAZENDA NO BOM FUTURO!**

Nº de quartos: 3  
 Consulte a metragem  
 Valor: R\$ 1.300.000,00  
 Condomínio: *RS Consulte-nos*  
 IPTU: *RS Consulte-nos*  
 Localização: GARUVA  
 Finalidade: VENDA

\* O valor poderá ser alterado sem aviso prévio.  
 \* Confirmar disponibilidade com um corretor.

 + FOTOS E DETALHES  
 LOCALIZAÇÃO  
 VER VÍDEO  
 SAIBA MAIS / PROMOSTA  
 ADICIONAR A LISTA  
 VISUALIZAR LISTA DE IMÓVEIS  
 ENVIAR PARA UM AMIGO

**Descrição**

FAZENDA LOCALIZADA NO BOM FUTURO, COM UMA ÁREA DE TERRA MEDINDO 470.750,00 METROS QUADRADOS. POSSUI CULTIVO DE PALMEIRAS, EUCALIPTOS E PASTAGEM. CASA SEDE DE APROXIMADAMENTE 80,00 METROS QUADRADOS, POSSUI ÁGUA COM NASCENTE NA PROPRIEDADE E ESTRADA INTERNA. PRÓXIMA 16 KM DO CENTRO DA CIDADE E 18 KM DO PORTO DE ITAPOÁ-SC.

ACEITAMOS PERMUTA.

**Observações**  
 ACEITAMOS PERMUTA.

**Localização**  
 Endereço: RUA ANTIGA ESTRADA PARA ITAPOA, 0000, NÃO INFORMADO, GARUVA, SC

Valor R\$ 1.300.000,00

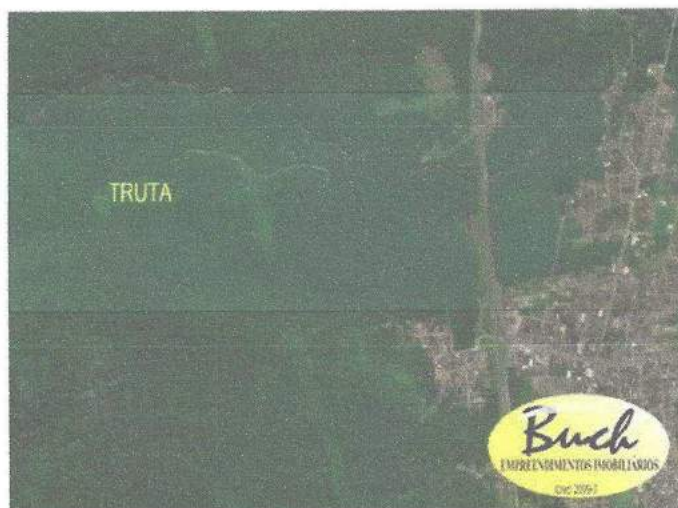
Metragem: 470.750,00 m2

Fonte: <http://www.estevamimoveis.com.br/imovel/fazenda-para-comprar-em-garuva-naoinformado/161707> - Pesquisa realizada em 26/03/2016

André Ávila  
 Creci 17831  
 (47) 97102770



➤ Imóvel 4 :



1 de 6

TERRENO PADRÃO À VENDA

Rua São Francisco Vila Trevo  
Indeterminado, Garuva - SC

VALOR DE VENDA

**R\$ 6.000.000,00**

Simular financiamento

**2.645.000**

ÁREA TOTAL (M²)

### Descrição

Excelente área em Garuva - Santa Catarina para Venda. Área total de 2.645.000,00 m². Ao estudar e avaliar o imóvel percebemos muitos pontos atrativos tais como - Fornecimento de água de excelente qualidade e quantidade. - Potencial de geração de energia elétrica por

### Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.

**(47) 3422-0491**

**(47) 9974-0094**

E-mail

47

730254820

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Terreno Padrão à venda, R\$ 6.000.000,00 Indeterminado

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

ENVIAR

Adicionar aos favoritos

Adicione este imóvel na sua lista de favoritos para ver mais tarde

Valor R\$ 6.000.000,00

-

Metragem: 2.645.000,00 m2

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrao+indeterminado+garuva+sc/ID-17713594/?paginaoferta=2> - Pesquisa realizada em 26/03/2016



➤ Imóvel 5:



HOME   FAVORITOS   BUSCAS E ALERTAS   QUANTO VALE?   BUSCA NO MAPA   DICAS   TEMPORADA

INÍCIO > CHÁCARAS PARA COMPRAR > CHÁCARAS À VENDA EM ITAPOÁ, SC > SAY MIRIM? CHÁCARA IM0143553037

VOLTAR PARA A BUSCA



17 de 20

### Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.

**(047) 3028-8204**

E-mail

47    Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel  
Chácara à venda, R\$ 3.500.000,00 Say Mirim, Itapoá - SC

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

ENVIAR

CHÁCARA À VENDA  
Estrada Geral  
Say Mirim, Itapoá - SC

VALOR DE VENDA  
**R\$ 3.500.000,00**  
Simular financiamento

3    2    500.000  
QUARTOS   SUÍTES   ÁREA TOTAL (M²)

Valor R\$ 3.500.000,00

Metragem: 500.000,00 m2

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+chacara+3-quartos+say-mirim+itapoa+sc/ID-15805827/?paginaoferta=1> - Pesquisa realizada em 26/03/2016

André Ávila  
Creci 17831/8  
(47) 9710-711

ANEXO II – VALORES - EXTRAÇÃO DE MINERAIS – DEPÓSITO - ROYALTIES



GEÓLOGO FERNANDO SALLES TAVARES

CREA/SC 47.844-8  
47.844-8-SC

Avaliação de Depósitos Minerais - Itapoá/SC - Associação de Avaliação de Depósitos Minerais

AVALIAÇÃO DE DEPÓSITOS MINERAIS – ITAPOÁ/SC.

Processo DNPM	Reserva de Areia - ton	Valor Royalties	Valor Total
815.041/2013	928.704,00 ton	R\$ 1,20	R\$ 1.114.444,80
815.042/2013	4.536.000,00 ton	R\$ 1,20	R\$ 5.443.200,00
815.043/2013	4.448.640,00 ton	R\$ 1,20	R\$ 5.338.368,00
815.044/2013	5.093.760,00 ton	R\$ 1,20	R\$ 6.112.512,00
815.045/2013	5.160.960,00 ton	R\$ 1,20	R\$ 6.193.152,00
815.046/2013	2.849.280,00 ton	R\$ 1,20	R\$ 3.419.136,00
<b>TOTAL</b>	<b>23.017.344,00 ton</b>		<b>R\$ 27.620.812,80</b>

Joinville, 18 de março de 2016.

Geol. Fernando Salles Tavares

CREA/SC 47.844-8

ART 5.756.506-2

André Ávila  
Creci 17831 SC  
(47) 9710-7119



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL BURCHARDT PICCOLI e Tribunal de Justiça de Santa Catarina - 50105, protocolado em 27/03/2018 às 11:17, sob o número WJVE18100484767. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsc.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0323798-61.2017.8.24.0038 e código DDFE11A.

**ANEXO III – MATRICULA DO IMÓVEL AVALIANDO**



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ**  
MARCIO MANOEL DE SOUZA - REGISTRADOR INTERINO  
CNPJ: 83.782.325/0001-81

**Certidão de Inteiro Teor**

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 20.196, datada de 28 de Fevereiro de 2013 [último ato R.5].

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPOÁ ESTADO DE SANTA CATARINA Marcio Manoel de Souza - Registrador Interino Avenida Brasil, 2.782 - CJ 4/5 - Centro - CEP 89.249-000 - Itapoá - SC - Fone/Fax: (47) 3443-6108		
LIVRO 2	REGISTRO GERAL	FICHA 1
MATRÍCULA Nº 20.196		
<p><b>IMÓVEL:</b> UM (01) TERRENO RURAL, denominada FAZENDA SAI GUASSU, com a área de 5.158.000,00m², situada no lugar SAI GUASSU, neste município de Itapoá, Santa Catarina, cercado, no sentido norte/sul, pela estrada municipal que demanda Itapoá, distante por esta, 1.800,00 metros da rodovia Garuva-Guaratuba, confere as seguintes metragens e confrontações: inicia em um ponto situado a leste, na margem direita do Rio Sai Guassu, com a divisa dos terrenos de José Oliva Dias, respeitando a faixa de 33,00 metros de Matinha, de onde segue por linha reta com rumo de 60,00NW, confrontando com terrenos de José Oliva Dias numa distância de 4.500,00 metros, deflete então o direito e segue por linha reta, com rumo de 13,00NE, confrontando com terrenos de Gunther Algayer numa distância de 1.200,00 metros, até encontrar a faixa de Matinha do Rio Sai Guassu, de onde segue rumo leste, acompanhando a referida faixa, numa distância de 3.750,00 metros até a parte da Estrada Municipal sobre o Rio Sai Guassu, de onde segue rumo leste sempre acompanhando a Faixa de Matinha do Rio Sai Guassu, uma distância de 4.750,00 metros, até encontrar novamente o ponto de partida, encerrando o perímetro. <b>INCRÁ:</b> imóvel cadastrado no INCRÁ sob nº 801.046.010.81-2-2 - denominação: Fazenda Sai Guassu - área total: 515.5000ha - mdação fiscal: 12.0000ha - FMAP: 2.0000ha. <b>PROPRIETÁRIA:</b> COMFLORRESTA COMPANHIA CATARINENSE DE EMPREENDIMENTOS FLORESTAIS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 84.721.224/0001-82, com sede na cidade de Campo Alegre, SC. <b>REGISTRO ANTERIOR:</b> imóvel adquirido conforme Matrícula nº 8.258 João de Azevedo e compania e outor do Livro 2/RG, do Registro de Imóveis do 1º Circunscrição da Comarca de Joinville, SC, datado de 18/04/1976. Digitação e impressão: Debora Geresimo - 1 - Debora Geresimo</p> <p>O Registrador (Marcio Manoel de Souza)</p>		
<p><b>AV.1 - 20.196 - 28 de fevereiro de 2013 - AVERSAÇÃO - ÔNUS PROVENIENTE DO REGISTRO ANTERIOR - RESERVA FLORESTAL LEGAL:</b> Em cumprimento as determinações legais contidas no art. 230 da Lei nº 4.013/73, de 31 de dezembro de 1973 (BRF), certifico que no registro referido acima mencionada consta a seguinte restrição em relação ao imóvel objeto desta matrícula: "AV.5, Em 13 de Junho de 2.003 - De acordo com o termo de Avervação da Reserva Florestal Legal - FAREL, datado de 17.12.2002, o proprietário COMFLORRESTA CIA. CATARINENSE DE EMPREENDIMENTOS FLORESTAIS, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 84.721.224/0001-82, com endereço comercial na cidade de Campo Alegre, SC, declara perante a autoridade florestal deste Estado, que também assina a referida termo, tendo em vista o disposto no Art. 16, alínea "a" e parágrafo 2º da Lei nº 4.771/65 e suas alterações - Código Florestal, que a floresta ou forma de vegetação existente, com área de 100,10ha (14.837ha - Área 01, 14.18ha - Área 02, 33,35ha - Área 03 e 10,72ha - Área 04), correspondente a 20,00% (vinte por cento) da área total do imóvel desta matrícula, compreendida nos limites indicados, fica compreendida a <b>RESERVA FLORESTAL LEGAL</b>, gravada como de utilização limitada nos termos da legislação florestal. A autoridade florestal identificou no referido termo e com sua assinatura, declarou que a área supra localizada dentro da propriedade referida, conforme prevê o Art. 16 do Código Florestal, Dou. Fé. Oficial (assinatura legítima). O referido é verídico, do que dou fé. <b>PROTOCOLO:</b> título protocolado sob nº 22.492, no Livro 1-A (Protocolos), sob 06/02/2013. <b>DOCUMENTOS:</b> Avervação: R\$ 75,30 + Selo de fiscalização: R\$ 1,35 = total: R\$ 76,65. Digitação e impressão: 1 - Debora Geresimo.</p> <p>O Registrador (Marcio Manoel de Souza) Selo de fiscalização: CYC874B-DOCS</p>		
<p><b>AV.2 - 20.196 - 28 de fevereiro de 2013 - AVERSAÇÃO DE RETIFICAÇÃO:</b> A vista do nº 0034878, datado de 19/12/2012, assinado eletronicamente pelo Juiz Federal, Cláudia Maria Daloz, extrairdo nos autos do processo de <b>RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL Nº 2009.72.01.001117-6/SC</b>, com sentença julgada procedente pelo Juiz Federal Substituto, Giovana Guimarães Conz, em data de 25/09/2012, em nome pelo Juiz do 2º Vara Federal de Joinville, SC, instruído com a Certificação nº 10110800028-39, expedida pelo INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA, em data de 31/08/2011, apresentando-se revestido dos formalidades legais, procedo à presente avertação para constar, em <b>retificação de registro</b>, que o imóvel objeto desta matrícula passou a constar com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste terreno no vértice CAO M7945, de coordenadas N 7.125.830,67m e E 734.495,17m, situado na divisa do imóvel não informado e na margem direita do Rio Sai Guassu, este, divisa dos municípios de Itapoá e Guaratuba, onde, segue pelo referido no a junção com os seguintes azimutes e distâncias: 60°02'44" a 79,45m até o vértice CAO P0782, de coordenadas N 7.125.870,38m e E 734.563,98m; 70°18'32" e 154,05m até o vértice CAO P0785, de coordenadas N 7.125.922,28m e E 734.709,04m; 57°09'32" e 56,16m até o vértice CAO P0795, de coordenadas N 7.125.952,73m e E 734.756,21m; 43°55'51" e 209,70m até o vértice CAO P0783, de coordenadas N 7.126.103,75m e E 734.901,70m; 56°35'15" e 138,33m até o vértice CAO</p>		

MATRÍCULA Nº 20.196

CONTINUA NO VERSO



Endereço: Av. Brasil, 2782 - CJ 4/5, Centro, Itapoá - SC. CEP 89249-000  
Fone: (47) 3443-6108 (47) 3443-8202 - Email: registro.itapoa@bol.com.br

Página 1/6

**André Ávila**  
Creci 17831  
(47) 9710-173