



R I C A R D O S I Q U E I R A
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE GUARATINGUETÁ / SP**

Processo n.º 1002490-02.2020.8.26.0220

**RODOVIÁRIO E TURISMO SÃO JOSÉ LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL,
RODOVIÁRIO OCEANO LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e ATLANTICO
TRANSPORTES E TURISMO LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, já qualificadas nos
autos do processo de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** em epígrafe, vêm respeitosamente
perante Vossa Excelência, por seus advogados, juntar **proposta de modificação ao
plano de recuperação judicial**.

1. De rigor ressaltar que, a proposta modificativa contempla o atual cenário vivenciado pelas Recuperandas e traz mudanças significativas na condição de pagamento dos credores, implicando em um maior sacrifício patrimonial, sob o escrutínio da empresa especializada signatária do laudo econômico-financeiro atualizado.



R I C A R D O S I Q U E I R A
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

2. Com efeito, considerando as novas condições de pagamento e **sem qualquer prejuízo das datas designadas para a assembleia**, entendem as Recuperandas que a proposta recomenda nova intimação dos credores sobre a ratificação (ou não) das objeções ao plano de recuperação previamente apresentadas, tornando possível sua homologação direta em caso de não ratificação.
3. Face o exposto, pugnam as Recuperandas pela intimação dos credores para que se manifestem sobre a manutenção das objeções originalmente apresentadas.

Termos em que,

P. deferimento

Campinas, 23 de agosto de 2021

RICARDO AMARAL SIQUEIRA

OAB/SP 254.579

ADITIVO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

RODOVIÁRIO E TURISMO SÃO JOSÉ LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“SÃO JOSÉ”), empresa inscrita no C.N.P.J. sob o nº 47.530.704/0001-30, com sede na Rua Dr. Castro Santos, 595 – Campo do Galvão, Guaratinguetá – SP, CEP 12505-010, **RODOVIÁRIO OCEANO LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“OCEANO”)**, empresa inscrita no C.N.P.J. sob o nº 07.811.161/0001-04, com sede na Rua Júlio Soares Nogueira, 140 – Campo do Galvão, Guaratinguetá – SP, CEP 12505-130 e **ATLÂNTICO TRANSPORTES E TURISMO LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“ATLÂNTICO”)**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.660.408/0001-70, com sede na Rua Castro Santos, 595 – Campo do Galvão, Guaratinguetá – SP, CEP 12505-130, este aditivo ao Plano de Recuperação Judicial (“Plano de Recuperação”), para aprovação da Assembleia Geral de Credores e homologação judicial, nos termos dos artigos 45 e 58 da Lei nº 11.101/2005.

a) Premissas consideradas para elaboração do presente aditivo ao Plano de Recuperação Judicial

Foram consideradas as seguintes premissas para elaboração do plano de recuperação judicial:

- (i) a relevância social das Recuperandas para a região onde estão inseridas, porquanto responsáveis pelo transporte coletivo de passageiros e indutoras, em condições regulares de funcionamento, de aproximadamente de 500 empregos diretos;
- (ii) a crise econômico-financeira por elas vivenciada, cujos efeitos foram agravados pela pandemia do novo corona vírus (Covid-19), ensejando forte redução de fluxo de passageiros contratados sem, contudo, contraprestação pelos órgãos contratantes das cláusulas que propiciariam o reequilíbrio contratual.
- (iii) que para superação das dificuldades, as Recuperandas protocolaram seu pedido de recuperação judicial, nos termos da Lei nº. 11.101/2005, cujo processamento foi deferido em 05/08/2021;
- (iv) o cumprimento dos requisitos legais para sua apresentação, com a discriminação, de forma pormenorizada, dos meios de recuperação a serem empregados, da demonstração de sua viabilidade econômica e apresentação de novo laudo econômico-financeiro, subscrito por profissional legalmente habilitado;

Fixadas as 7premissas, apresentam as Recuperandas a seguinte alteração ao seu plano de recuperação judicial originalmente encartado, conforme premissas a seguir vertidas.

b) Regras de interpretação

O plano de recuperação judicial deve ser interpretado conforme regras de interpretação abaixo assinaladas:

“Administradora Judicial”: Administradora judicial nomeada pelo Juízo da Recuperação;

“AGC”: assembleia geral de credores nos termos do Capítulo II, Seção IV, da Lei de Recuperação Judicial;

“Créditos”: créditos detidos por credores contra as Recuperandas;

“Créditos com Garantia Real”: são os Créditos Sujeitos detidos pelos Credores com Garantia Real que são assegurados por direitos reais de garantia (incluindo penhor e/ou hipoteca), nos termos do art. 41, II, da Lei de Recuperação Judicial.

“Créditos ME e EPP”: créditos detidos pelas microempresas e empresas de pequeno porte;

“Créditos Quirografários”: créditos quirografários (art. 83, VI) são aqueles sem qualquer privilégio, por isso também são chamados de comuns ou ordinários;

“Créditos Trabalhistas”: os créditos trabalhistas são formados por (i) créditos derivados da legislação do trabalho e (ii) créditos decorrentes de acidentes de trabalho;

“Data do Pedido”: data em que o pedido de recuperação judicial foi protocolado pelas Recuperandas;

“Dia útil”: qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado bancário;

“Homologação do Plano”: decisão judicial que homologa o plano de recuperação judicial, assim considerada em sua data de publicação;

“Juízo da Recuperação Judicial”: Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Guaratinguetá, Estado de São Paulo;

“Relação de credores”: a relação encartada nos autos da recuperação judicial pelas Recuperandas, a ser substituída pela relação publicado pelo Administrador Judicial, na forma do artigo 7º da Lei 11.101/2005 e posteriormente consolidada no quadro geral de credores, após o julgamento das habilitações e impugnações de créditos;

“Plano de Recuperação”: o presente plano de recuperação judicial, seus anexos e eventuais propostas modificativas apresentadas e/ou aceitas pelas Recuperandas;

“Recuperandas”: empresas qualificadas no preâmbulo, beneficiárias da recuperação judicial;

“UPI(s)”: unidades produtivas isoladas: conjuntos de bens e/ou direitos destinados à alienação judicial;

1 – Das razões da crise vivenciada pelas Recuperandas

1.1. A crise das Recuperandas decorre de diversos fatores, dentre eles:

- (a) a utilização do reajuste de tarifas do transporte público pelos órgãos públicos como evento político e não econômico-financeiro;
- (b) redução do número de passageiros pagantes;
- (c) a ausência de políticas governamentais para promover o transporte coletivo de passageiros;
- (d) a elevação dos custos de insumos básicos da atividade (combustíveis, gastos com pessoal e encargos previdenciários, trabalhistas, fundiários, tributários, entre tantos outros) sem que os preços de tarifas tenham equivalência;
- (e) concorrência do transporte ilegal e do transporte alternativo.
- (f) os efeitos da pandemia provocada pelo COVID-19;

1.2. A motivação relacionada no item “f” é relativamente simples: com a paralisação forçada da economia mundial para tentar conter a pandemia gerada pelo novo corona vírus, a demanda por passageiros caiu drasticamente, sem que os órgãos contratantes ativassem, porém, as disposições contratuais de reequilíbrio.

1.3. Tais fatores ensejaram uma alavancagem cada vez maior das Recuperandas em um mercado em que as taxas de juros já se encontravam elevadas (a despeito da redução da taxa *Selic*), fazendo com que elas não encontrassem alternativas individualmente negociadas ao soerguimento.

1.4 Em face das dificuldades relatadas, que impedem as Recuperandas de cumprir suas obrigações fora do ambiente concursal instalado por meio da Recuperação Judicial, o Plano de Recuperação prevê medidas que promoverão a reorganização do endividamento das Recuperandas.

1.5. O laudo econômico-financeiro, subscrito por empresa especializada de renome, é parte integrante do Plano de Recuperação e expõe de forma mais ampla os fatores desencadeadores da crise vivenciada pelo setor.

2 – Dos meios de recuperação que serão empregados

2.1. O Plano de Recuperação prevê como meios de recuperação, de forma pormenorizada: (i) a reestruturação do passivo das Recuperandas; (ii) a possibilidade da organização e constituição de UPIs, bem como sua alienação judicial, nos termos dos artigos 60 e 142 da Lei n.º 11.101/2005;

3 – Da constituição de alienação de Unidades Produtivas Isoladas (UPIs) e ativos não operacionais;

3.1. As Recuperandas poderão, mediante prévia delimitação nos autos, constituir unidades produtivas isoladas (UPIs), que serão alienadas sem que o adquirente possa suceder às Recuperandas em dívidas de qualquer natureza.

3.2. O processo para alienação da(s) UPI(s) se dará judicialmente por uma das formas previstas no artigo 142 da Lei 11.101/2005, cujos termos e condições constarão de edital, a ser publicado em até 30 (trinta) dias do protocolo de petição nos autos da Recuperação Judicial pelas Recuperandas com o aludido requerimento.

3.3. As UPI(s) e demais bens imóveis, poderão ser alienados pelo valor mínimo correspondente a 70% de sua avaliação, ressalvada, contudo, a possibilidade de nova avaliação a ser realizada em até 30 (trinta) dias antes do início do procedimento de alienação para readequação de valores de mercado.

3.3.1 Serão constituídas e alienadas as seguintes UPI(s):

a) UPI Cunha – Terreno, benfeitorias e licença de operação do imóvel denominado “FALCÃO”, situado na Alameda Francisco da Cunha Menezes – Cunha SP, com valor de avaliação (conforme novo laudo de avaliação anexado).

3.3.2. Serão ainda alienados, inclusive antecipadamente à realização da assembleia geral de credores com vistas a geração de caixa para manutenção das atividades operacionais até o certame os seguintes bens imóveis e móveis:

a) Apartamento - Rua Caconde, 380 - apto. 121 - Edifício Piazza Navonna – Jardim Paulista - São Paulo/SP. (conforme laudo de avaliação - anexado)

b) Venda dos ônibus abaixo relacionados, podendo, de acordo com a conjuntura de mercado, ser adotado como valor mínimo de venda o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor previsto na tabela MOLICAR:

	Modelo	Fabricante	Placa	Ano	Chassi	Valor
208	VW 17.240 OT	Volkswagen	BSG-8522	2002	9BWHG82Z02R210174	59.000,00
212	VW 17.240 OT	Volkswagen	BSG-8574	2002	9BWHG82Z52R213863	59.000,00
206	VW 172140 OT	Volkswagen	BSG-8519	2002	9BWHG82Z12R209289	59.000,00
422	VW 18310 TITAN	Volkswagen	CPI-4418	2004	9BWHR82Z04R413238	104.160,00
554	VW 17260 EOT	Volkswagen	DBB-2300	2005	9BWHB82Z45R27880	122.490,00
652	VW 18.310 TITAN	Volkswagen	DBL-7513	2005	9BWHR82Z65R531165	104.900,00
654	VW 18.310 TITAN	Volkswagen	DBL-7514	2005	9BWHR82Z95R530608	104.900,00
658	VW18310 TITAN	Volkswagen	DBL-7516	2005	9BWHR82Z95R531646	104.900,00
					TOTAL	718.350,00

c) Venda de outros ônibus e vans: podendo, de acordo com a conjuntura de mercado, ser adotado como valor mínimo de venda o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor previsto na tabela MOLICAR.

d) UPI Garagem Ubatuba: Terreno, edificações e licenças de operação, situada no endereço Rua Thomaz Galhardo, nº 513 e 565, já avaliado por ocasião da apresentação do plano de recuperação judicial original.

3.4. Os recursos obtidos com a eventual alienação de UPI(s) ou ativos não operacionais descritos na cláusula 3.3. e seus subitens serão revertidos para pagamento de credores na ordem de alocação abaixo indicada:

(i) Os recursos gerados pela alienação do ativo denominado UPI CUNHA e dos veículos constantes do item b) da cláusula 3.3.2., serão destinados para liquidação dos credores trabalhistas aderentes da opção "b" até o limite dos seus respectivos créditos habilitados;

(ii) Os recursos gerados pela alienação dos ativos descritos no item "c" da cláusula 3.3.2, serão destinados, preferencialmente, para renovação de frota;

(iii) Os recursos gerados pela alienação dos demais ativos serão revertidos ao caixa das Recuperandas, outorgando-lhes condições para novos investimentos em frota, pagamento de suas obrigações concursais, não concursais, capital de giro e leilão reverso.

3.5. Após a destinação dos recursos obtidos com a alienação de eventuais ativos e UPIs, o pagamento dos credores remanescentes seguirá os fluxos estabelecidos nas demais seções do presente Plano de Recuperação.

3.6. Poderão ser constituídas outras UPIs ou alienados outros ativos, desde que tais operações se revertam em continuidade das atividades das Recuperandas, propiciando, assim, o pagamento dos credores.

4 – Forma de pagamento dos credores

4.1.1 Sem prejuízo de eventual aceleração por meio da constituição de UPIs, o fluxo de pagamento dos credores seguirá as diretrizes das cláusulas seguintes.

4.1.2 Os créditos de todas as classes de credores serão atualizados pelo índice IPCA incidente desde a homologação do Plano de Recuperação até efetivo pagamento, limitado ao teto de 2,5% ao ano e sem a incidência de juros.

4.2. Créditos Trabalhistas

4.2.1. Os credores de natureza trabalhista receberão seus créditos na forma definida nessa seção.

4.2.2. Créditos trabalhistas incontroversos de natureza estritamente salarial até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos serão pagos na forma do parágrafo 1º. do artigo 54.

4.2.3. Os demais créditos trabalhistas, independentemente do valor, poderão aderir a uma das opções abaixo referidas:

Opção A: pagamento do valor de até R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), em até 12 (doze) parcelas, limitado ao valor do seu crédito inscrito. Os credores que aderirem a essa condição concordam com a remissão do valor da dívida inscrita que eventualmente sobejar o recebido, dando a mais plena e rasa quitação de seus créditos.

Opção B: recebimento do crédito por meio do rateio do produto da alienação dos ativos relacionados no item I da Cláusula 3.4. Os credores que aderirem a essa condição concordam com a remissão do valor da dívida inscrita que eventualmente sobejar o recebido, dando a mais plena e rasa quitação de seus créditos.

4.2.4. Créditos reconhecidos posteriormente ao início dos pagamentos, por meio dos respectivos incidentes de impugnação / habilitação, terão início de pagamento quando da publicação da decisão judicial que o reconhecer, sendo esse o termo inicial do prazo de 5 (cinco) dias para o exercício de uma das opções.

4.2.5. Caso o produto da alienação do ativo constante da opção B já tenha sido rateado por ocasião do reconhecimento do crédito e exercício da opção, o credor receberá na mesma proporção dos demais aderentes, em até 12 parcelas.

4.2.6. O credor que não apresentar sua opção de pagamento por petição no prazo avençado, terá seu crédito adimplido na forma da opção A.

4.2.7. Créditos que podem ser objeto de parcelamento na forma da Resolução n.º 940, de 8 de outubro de 2019 (ou outra que venha a substituí-la) serão pagos até a adesão ao parcelamento na forma descrita nas opções "A" ou "B". Com a adesão, serão remidos da recuperação judicial na integralidade;

4.3. Créditos com Garantia Real

4.3.1. Os credores com garantia real receberão seus créditos da seguinte forma:

- a) pagamento em 20 (vinte) parcelas semestrais, iguais e sucessivas;
- b) carência de 23 (vinte e três) meses, contada a partir da data de homologação do plano de recuperação judicial;
- c) os créditos sofrerão deságio de 75% (setenta e cinco por cento).

4.3.2. O recebimento do direito valor acima descrito conferirá plena e irrevogável quitação do crédito devido pelos credores nessa classe, independentemente do deságio a que forem submetidos, com a decorrente exoneração das garantias contratadas após integral pagamento.

4.4. Credores Quirografários

4.4.1. Os credores quirografários poderão, a seu exclusivo critério, escolher a forma de quitação de seus Créditos de acordo com uma das opções descritas a seguir:

Opção A: pagamento do valor de até R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), limitado ao valor do seu crédito inscrito, em até 180 (cento e oitenta) dias da homologação do plano de recuperação judicial. Os credores que aderirem a essa condição concordam com a remissão do valor da dívida inscrita que eventualmente sobejar o recebido, dando a mais plena e rasa quitação de seus créditos.

Opção B: pagamento em 20 (vinte) parcelas semestrais, iguais e sucessivas, com carência de 23 (vinte e três) meses, contada a partir da data de homologação do plano de recuperação judicial. Os créditos sofrerão deságio de 75% (setenta e cinco por cento).

4.4.2.0 credor deve manifestar por escrito, nos autos, a adesão a uma das opções de pagamento em até 5 (cinco) dias após a realização da assembleia de credores.

4.4.3. Independente da opção escolhida, o credor concorda com a remissão do crédito remanescente inscrito;

4.4.4. O credor que não apresentar sua opção de pagamento por petição no prazo avençado, terá seu crédito adimplido na forma da opção A, ressalvados, nesse caso, os créditos que sejam judicialmente reconhecidos após o decurso do prazo de escolha, submetendo-se, nesse caso, à hipótese do parágrafo único.

Parágrafo único. Os credores detentores de créditos judicialmente reconhecidos após o prazo de escolha descrito na cláusula 4.4.4., terão como data inicial de contagem do prazo de 5 (cinco) dias, a data da publicação da sentença do respectivo incidente de habilitação ou impugnação de crédito. A ausência de indicação no prazo importará a adoção definitiva da opção A.

4.4.5. Os pagamentos realizados acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos Quirografários.

4.5. Credores ME e EPP

4.5.1. Os credores ME e EPP poderão, a seu exclusivo critério, escolher a forma de quitação de seus Créditos de acordo com uma das opções descritas a seguir:

Opção A: pagamento do valor de até R\$ 2.000,00 (dois mil reais), limitado ao valor de seu crédito inscrito, em até 30 (trinta) dias da homologação do plano de recuperação judicial. Os credores que aderirem a essa condição concordam com a remissão do valor da dívida inscrita que eventualmente sobejar o recebido, dando a mais plena e rasa quitação de seus créditos.

Opção B: pagamento em 5 (cinco) parcelas semestrais, iguais e sucessivas, com carência de 23 (vinte e três) meses, contado a partir da data de homologação do plano de recuperação judicial, sem deságio.

4.5.2. O credor deve manifestar por escrito, nos autos, a adesão a uma das opções de pagamento em até 5 (cinco) dias após a realização da assembleia de credores.

4.5.3. Independente da opção escolhida, o credor concorda com a remissão do crédito remanescente;

4.5.4. O credor que não apresentar sua opção de pagamento por petição no prazo avençado, terá seu crédito adimplido na forma da opção A, ressalvados, nesse caso, os créditos que sejam judicialmente reconhecidos após o decurso do prazo de escolha, submetendo-se, nesse caso, à hipótese do parágrafo único.

Parágrafo único. Os credores detentores de créditos judicialmente reconhecidos após o prazo de escolha descrito na cláusula 4.5.4., terão, como data inicial de contagem do prazo de 5 (cinco) dias, a data da publicação da sentença do respectivo incidente de habilitação ou impugnação de crédito. A ausência de indicação no prazo importará a adoção definitiva da opção A.

4.5.5. Os pagamentos realizados acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Credores ME e EPP.

4.6. Credores Parceiros / Estratégicos

4.6.1. Fornecedores de produtos e serviços essenciais às atividades das Recuperandas que tenham seus créditos inscritos nos autos da Recuperação Judicial e manifesto interesse na continuidade ou restabelecimento de relações negociais, poderão receber seus créditos em condições diferenciadas daquelas definidas em suas respectivas classes.

4.6.2. Entendem-se como condições diferenciadas a redução ou remissão do deságio imposto à respectiva classe, desde que proporcional ao crédito ou à relevância do serviço ofertado após o ajuizamento da recuperação judicial.

4.6.3. Para usufruir das condições diferenciadas de pagamento, os credores parceiros / estratégicos deverão observar, cumulativamente, as seguintes condições: a) os produtos e/ou serviços ofertados deverão ser essenciais ao desenvolvimento das atividades das Recuperandas, mediante seu prévio juízo de necessidade e possibilidade; b) o benefício concedido, consubstanciado na celebração de contrato de concessão de crédito para aquisição de produtos e serviços deve ter valor minimamente correspondente ao valor do crédito inscrito na relação de credores. c) os acordos devem ser celebrados por escrito.

4.6.4. Os credores qualificados como estratégicos terão seu pagamento efetuado da seguinte forma:

a) créditos estratégicos até o limite de R\$ 40.000,00 – serão pagos sem deságio e em até 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após a celebração do acordo, com atualização pelo IPCA a partir da data de homologação, limitada a 2,5% ao ano, sem a incidência de juros.

b) créditos estratégicos superiores ao limite de R\$ 40.000,00 – serão pagos com 30% de deságio, em até 36 (trinta e seis) parcelas, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após a celebração do acordo, com atualização pelo IPCA a partir da data de homologação, limitada a 2,5% ao ano, sem a incidência de juros.

4.6.5. Os pagamentos realizados acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável, de todos os créditos detidos pelos Credores Parceiros.

4.7. Do leilão reverso

4.7.1. Em caso de alienação de ativos que permitam, após o saneamento das contas e da realização dos investimentos necessários, a disponibilização de caixa livre, as Recuperandas poderão, sob seu exclusivo critério, organizar leilão reverso, conforme cláusulas a seguir delimitadas.

4.7.2. Poderão participar do Leilão Reverso todos os credores inscritos na Recuperação Judicial, podendo se fazer representar por procurador com poderes de representação e transação.

4.7.3. As propostas devem respeitar a condição individual de pagamento de cada crédito inscrito, servindo, em caso de aceitação, como liquidação a partir do saldo do crédito inscrito sem atualização e com as remissões já aplicadas, respeitando, assim, a paridade entre credores.

4.7.4. As propostas devem observar o valor mínimo de deságio adicional fixado para cada classe, conforme doravante descrito:

Classe de credores	Deságio mínimo adicional
Classe I	20%
Classe II	20%
Classe III	20%
Classe IV	20%

4.7.5. Com o advento do evento de liquidez e havendo possibilidade de disponibilização de caixa livre sem prejuízo das atividades da Recuperandas, os credores serão informados, nos autos, acerca do valor total disponibilizado e da plataforma eletrônica disponibilizada para apresentação das propostas, que serão encaminhadas em cópia ao administrador judicial para verificação.

5. Financiamento

5.1 Para viabilizar a consecução de suas atividades empresariais, após a homologação do Plano de Recuperação e mediante prévia anuência do juízo recuperacional, as Recuperandas poderão celebrar novos contratos de financiamento, sendo permitida a outorga de garantias ao financiador desde que esta não incida em redução do fluxo de pagamentos aos credores sujeitos à recuperação judicial.

6. Novação resolutiva

6.1. Com a homologação Judicial do Plano, os créditos serão objeto de novação resolutiva, na forma do art. 59 da Lei de Recuperação Judicial. A supressão de garantias reais e fidejussórias dos créditos originais se operará após a liquidação do presente plano de recuperação judicial, ressalvada eventual oposição expressa do credor detentor da garantia.

7. Disposições gerais

7.1. Os valores devidos aos credores, nos termos deste Plano de Recuperação, serão pagos mediante qualquer meio hábil de transferência de valores (v.g. depósito bancário, transferência eletrônica disponível - TED, documento de ordem de crédito – DOC, PIX, ou mesmo entrega de dinheiro em espécie mediante recibo).

7.2. Os comprovantes da efetiva transferência de recursos ou recibos apresentados pelos credores servirão como recibo de quitação dos respectivos valores efetivamente pagos pelas Recuperandas, outorgando, seja com relação ao saldo e/ou à(s) parcela(s) devidas, a mais ampla, rasa e irrevogável quitação.

7.3. Os credores deverão informar a conta corrente indicada para pagamento em até 30 (trinta) dias antes do início dos pagamentos. Caso as Recuperandas recebam a referida informação fora do prazo estipulado, o pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias do recebimento das informações sem que isso possa ser considerado atraso ou descumprimento de qualquer disposição do presente Plano.

7.4. O valor pago tardiamente em razão da desídia do credor não sofrerá qualquer nova atualização.

7.5. As projeções de pagamento previstas no Plano de Recuperação foram constituídas com base nos créditos constantes da relação de credores apresentada pelas Recuperandas por ocasião do ajuizamento da Recuperação Judicial. Qualquer diferença entre a relação de credores apresentada e o quadro geral de credores obrigará a alteração dos percentuais de pagamento e consequentemente do deságio fixado.

7.6. Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste Plano de Recuperação, sob quaisquer de suas formas de pagamento, acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos créditos.

7.7. Considera-se como dia de pagamento para todas as classes o último dia útil de cada mês.

8. Dos débitos tributários

8.1. As Recuperandas poderão buscar, após a homologação do plano de recuperação, soluções de parcelamento e/ou transação tributária específicas ou não para empresas em Recuperação Judicial.

9. Disposições finais

9.1. As disposições do presente Plano de Recuperação vinculam as Recuperandas, seus credores, respectivos cessionários e sucessores, a partir da sua homologação.

9.2. A ocorrência de evento extraordinário e/ou imprevisível, desde que devidamente justificado e provado, ensejará a suspensão de pagamentos do

plano de recuperação judicial pelo prazo de até 90 (noventa) dias, sem que isso implique no reconhecimento de descumprimento do plano de recuperação judicial.

9.3. As disposições deste plano prevalecerão com relação às cláusulas contidas nos instrumentos originais de constituição dos créditos.

9.4. Por força da novação resolutiva operada e decorrente constituição de novo título executivo, a aprovação deste Plano ensejará o cancelamento de todo e qualquer protesto originado nos créditos que se submetem ao processo de recuperação judicial, bem como a exclusão definitiva de seus nomes nos órgãos de proteção ao crédito relativamente às dívidas novadas.

Guaratinguetá/SP, 23 de agosto de 2021

p.p.

RODOVIÁRIO E TURISMO SÃO JOSÉ LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“SÃO JOSÉ”),

RODOVIÁRIO OCEANO LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“OCEANO)

ATLÂNTICO TRANSPORTES E TURISMO LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“ATLÂNTICO”)

ANEXO I – LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Laudo Econômico-Financeiro

Parecer Técnico sobre o
Plano de Recuperação Judicial
Lei nº 11.101/05
PROCESSO nº 1002490-02.2020.8.26.0220
3ª Vara Cível – Comarca de Guaratinguetá

RODOVIÁRIO E TURISMO SÃO JOSÉ LTDA
RODOVIÁRIO OCEANO LTDA
ATLÂNTICO TRANSPORTES E TURISMO LTDA
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Guaratinguetá, 08 de Julho de 2021.

Sumário

I.	Informações sobre a Gestora Judicial	3
II.	Sumário Executivo.....	4
	Objetivos.....	4
	O Plano	5
	Principais razões para crise	6
	Sínteses das Medidas de Recuperação.....	10
	Parecer Técnico.....	11
III.	Introdução e objetivos deste trabalho	12
IV.	Histórico e Apresentação.....	12
V.	Metodologia Utilizada.....	13
VI.	Fontes de Informações	14
VII.	O Plano de Recuperação Judicial	15
	Objetivos do Plano:	15
	Quadro Geral de Credores:.....	16
	Premissas para negociação.....	16
	Trabalhista	16
	Garantia Real	16
	Quirografário	16
	ME / EPP	16
	Extraconcursal	16
VIII.	Análise de viabilidade econômica do plano de recuperação e elaboração do parecer técnico	17
	Cenários para Projeção	17
	Na Empresa	17
	Da viabilidade econômico-financeira do Plano.....	17
IX.	Conclusão.....	18
X.	Anexos	19

I. Informações sobre a Gestora Judicial

FK Consulting.PRO é consultoria empresarial especializada em Recuperação Judicial e Falência, **Gestão Judicial**, Conselho de Família, Conselho de Administração Reestruturação de empresas e com uma vasta expertise em *turnaround* / Melhoria de Resultados.

Dentro do portfólio de serviços, destacamos nossa atuação em: Gestão Interina, Gestão de Crise, Governança Corporativa, Melhoria de Desempenho, M&A (Aquisições e Fusões | Compra e Vendas de Empresas).

Nossas soluções são fundamentadas em experiências e competências sólidas sempre focando na melhor proposta de valores para nossos clientes (empresas familiares | S/A | multinacionais | diversos setores). Nosso objetivo principal é o aumento de rentabilidade, ou seja, aumento de receita e/ou redução de custos e despesas.

Trabalhamos com foco na captação e redução de custo financeiro em parcerias com as principais instituições financeiras de mercado.

A equipe **FK Consulting.PRO** é altamente qualificada e experiente, o que nos credencia a oferecer, além da gestão de empresas com eficiência e qualidade, mudança de cultura e melhoria na governança corporativa. Nossa entrega de resultados é baseada em reestruturação e recuperação da rentabilidade por meio de liderança e execução (*hands on*).

II. Sumário Executivo

Objetivos

O presente Laudo Econômico Financeiro e Parecer Técnico têm por objetivos:

a) Analisar o Plano de Recuperação Judicial (“o Plano”) das empresas RODOVIÁRIO E TURISMO SÃO JOSÉ LTDA. – Em Recuperação Judicial, Sociedade Empresarial Limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.530.704/0001-30, com sede na Rua Dr. Castro Santos, 595, Campo do Galvão, Guaratinguetá - SP, CEP 12505010, (“**São José**”), em conjunto com RODOVIÁRIO OCEANO LTDA. – Em Recuperação Judicial, Sociedade Empresária Limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.811.161/0001-04, com sede na Rua Júlio Soares Nogueira, 140, Campo do Galvão, Guaratinguetá - SP, CEP 12505-130 (“**Oceano**”), e ATLÂNTICO TRANSPORTES E TURISMO LTDA. – Em Recuperação Judicial, Sociedade Empresária Limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.660.408/0001-70, com sede na Rua Dr. Castro Santos, 595, Campo do Galvão, Guaratinguetá - SP, CEP 12505-010 (“**Atlântico**”), a ser apresentado ao Juízo da Recuperação em cumprimento ao disposto no art. 53 da Lei 11.101/2005 (a “Lei de Falências e Recuperação de Empresa”):

I – Considerando que as empresas enfrentam dificuldades econômicas e financeiras;

II – Considerando que, por essa razão, foi ajuizado pedido de recuperação judicial, nos termos da Lei de Falências, e deve submeter um plano à homologação judicial;

III – Considerando que o plano cumpre os requisitos contidos no art. 53 da Lei de Falências, eis que (i) pormenoriza os meios de recuperação das empresas e (ii) é viável;

IV – Considerando que, por força do plano, as empresas buscam superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios, com o objetivo de (i) preservar a sua atividade empresarial, (ii) manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos e (iii) renegociar o pagamento de suas dívidas, de forma a atender aos interesses de seus credores;

A **Oceano, São José e Atlântico** submetem o Plano referido à aprovação da assembleia geral de credores (a “Assembleia de Credores”), a ser convocada nos termos do art. 56 da Lei de Falências, e à homologação judicial.

b) Analisar as medidas operacionais e as premissas que nortearam a elaboração do Plano de Recuperação e o conjunto de demonstrativos financeiros projetados que refletem as medidas adotadas dentro do Plano, incluindo as receitas, custos, despesas operacionais, os pagamentos aos seus credores, e os futuros fluxos de caixa e que refletem as medidas de recuperação que serão adotadas.

c) Emitir um parecer técnico sobre o Plano, identificando a sua viabilidade econômico-financeira, e que deverá acompanhar o Plano de Recuperação, tudo de acordo com que estabelece a Lei nº 11.101/05 (Lei de Falências e Recuperação de Empresa (LFR) – artigo 53).

O Plano

O Plano tem o objetivo de permitir à **Oceano, São José e Atlântico** superarem sua crise econômica/financeira e atender aos interesses dos credores, estabelecendo a fonte de recursos e um cronograma de pagamentos. Devido à viabilidade econômica e ao valor agregado das empresas, a manutenção de suas atividades, é uma medida muito mais vantajosa para os credores do que sua liquidação. O Plano está estruturado de forma a permitir:

1. A renegociação e o pagamento de seus credores, nos termos e condições apresentadas no Plano a ser apresentado ao M.D. Juiz de Recuperação Judicial;
2. A geração de capital de giro e dos Fluxos de caixa operacionais necessários ao pagamento das suas dívidas;
3. Retornar à normalidade de suas atividades operacionais;
4. A sua preservação como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos;
5. A preservação e efetiva melhora e recuperação do seu valor econômico, bem como de seus ativos tangíveis e intangíveis;

Principais razões para crise

Países de todo o mundo sofrem impactos na mobilidade causados pela pandemia do COVID-19. O isolamento social, adotado pelas autoridades de saúde como a melhor forma de prevenção à disseminação do vírus, resultou em mudanças de hábitos da população.

O monitoramento da situação de crise que os sistemas de transporte público por ônibus vêm enfrentando durante a pandemia no Brasil mostra um quadro nada animador.

Os dados mais recentes sobre o impacto da pandemia, condensados no período de 16 março de 2020 a 30 de abril de 2021, publicado pela Associação Nacional das Empresas de Transportes Urbanos (NTU), mostra um prejuízo acumulado das empresas em R\$ 14,2 bilhões até o momento.

Este rombo apresenta um crescimento contínuo, o que reforça ainda mais a necessidade de uma ação imediata, para que os serviços de transporte público por ônibus, sejam preservados nas cidades brasileiras.

No balanço anterior, no período de março de 2020 a fevereiro de 2021, o prejuízo das empresas era de R\$ 12 bilhões (R\$ 11,75 bi). O quadro a seguir resume estes impactos:

Impactos	Situação atual
Interrupção da prestação do serviço*	13 operadoras e 1 consórcio suspenderam as atividades. 2 operadoras, 1 consórcio operacional e 1 sistema BRT - RJ sofreram intervenção na operação. 5 operadoras encerraram suas atividades. 4 operadoras tiveram seus contratos suspensos.
Encerramento de postos de trabalho	De janeiro/2020 a março/2021, um total de 76.757 postos de trabalho foi perdido em todo o segmento de transporte público urbano de passageiros, segundo dados do Painel do Emprego da Confederação Nacional do Transporte (CNT).
Greves, protestos e manifestações	- Em todo o país, 88 sistemas de transporte público por ônibus foram atingidos por 238 movimentos grevistas, protestos e/ou manifestações que ocasionaram a interrupção da oferta de serviços. - Na maior parte dos casos, os motivos principais foram a redução/interrupção da oferta de serviços e a incapacidade das operadoras de pagarem salários e benefícios aos colaboradores devido ao desequilíbrio econômico-financeiro.

Fonte: Associação Nacional das Empresas de Transportes Urbanos-NTU.

O jornal “Valor Econômico” publicou no dia 17 de junho de 2021 um artigo evidenciando os impactos da pandemia no transporte público:

“Um dos setores mais atingidos pela pandemia, o transporte público no Brasil tem sido palco de dezenas de falências e recuperações judiciais. Entre abril de 2020 e fevereiro deste ano, 18 empresas e três consórcios de ônibus encerraram suas atividades no país, segundo estudo do FGV Ceri (Centro de Estudos em Regulação e Infraestrutura). Há ainda uma série de recuperações judiciais em curso. Só no Rio de Janeiro, além da Supervia (que administra os trens urbanos da região metropolitana), seis empresas de ônibus estão em reestruturação: Real, Expresso Pégaso, VG, Palmares, Paranapuan e, na última, semana, a Viação Pavunense entrou com pedido de tutela cautelar para antecipar os efeitos da proteção judicial. A tendência, segundo advogados, é que o número ainda aumente. O setor já vinha sofrendo com a perda de passageiros antes mesmo de 2020, principalmente as companhias de ônibus, afirma Filipe Cardoso, pesquisador do FGV Ceri. A pandemia, porém, agravou muito a situação.”

 Menu
  Buscar


Empresas

 Entrar
 ASSINE

Transporte público vive onda de falências e crises

Desde o início da pandemia, 21 grupos encerraram as atividades e outros 7 estão em recuperação judicial

Por Cristian Favaro, Taís Hirata e Rafael Rosas — De São Paulo e do Rio

17/06/2021 05h01 - Atualizado há uma semana

<https://valor.globo.com/empresas/noticia/2021/06/17/transporte-publico-vive-onda-de-falencias-e-criises.ghtml>

Em seu auge, as Requerentes alcançaram o faturamento de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ao mês, gerando, entre diretos e indiretos, 500 (quinhentos) empregos, chegando a transportar aproximadamente 750.000 (setecentos e cinquenta mil) passageiros por mês, com quase 200 (duzentos) carros em circulação na cidade e região.

E é exatamente por essa razão que em capítulo próprio demonstrar-se-á o contexto da crise enfrentada pelo setor de transportes, agravada exponencialmente pela dramática situação atual do setor em decorrência da Pandemia do COVID-19, que vem resultando em gravíssimas consequências para a atividade empresarial das Requerentes.

Contudo, não é de hoje que as Requerentes vêm sentindo os impactos da retração da economia no país, destacando: (a) o reajuste das tarifas do transporte público e sua conotação “política”; (b) redução do número de

passageiros pagantes; (c) a ausência de políticas governamentais para promover o transporte coletivo de passageiros; (d) a elevação dos custos de insumos básicos da atividade (combustíveis, gastos com pessoal e encargos previdenciários, trabalhistas, fundiários, tributários, entre tantos outros) e (e) concorrência do transporte ilegal e do transporte alternativo.

Assevera que durante os anos de 2013 a 2019 as empresas Rodoviário e Turismo São José Ltda. e Rodoviário Oceano Ltda. operaram o serviço de transporte urbano de Guaratinguetá de forma precária, ou seja, sem o devido contrato de concessão pública.

Por este motivo, durante os 06 (seis) anos, não foram garantidos às empresas, os respectivos reajustes anuais, sendo atualizadas em valor menor somente 03 (três) vezes, ocasionando um total desequilíbrio econômico financeiro do contrato, devido a tarifa defasada.

Tal condição foi crucial para desencadear as dificuldades financeiras das empresas, que devido a lei municipal, foram obrigadas a continuar operando, mesmo diante do evidente prejuízo das operações.

Denota-se que no período anterior a este déficit tarifário, as empresas não apresentavam endividamento para fundamentar pedido de recuperação judicial, ou seja, a operação deficitária no transporte urbano de Guaratinguetá foi a principal causa do comprometimento financeiro que ocasionou o pedido de recuperação judicial.

Continuando a narrativa, em fevereiro de 2019, a Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá licitou o serviço de transporte de passageiros, no qual a Requerente Rodoviário Oceano consagrou-se vitoriosa.

Citado processo licitatório, porém, demandava o atendimento à diversas exigências, como, por exemplo, veículos com sistema GPS, o pagamento de outorga da ordem de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), entre outros.

Destaca-se ainda que o contrato supracitado teve por base os custos operacionais do ano de 2018 e previa o mês de agosto (2019) como referência para os reajustes no valor da passagem como forma de repor custos de depreciação dos investimentos, modernização, mão de obra, óleo diesel, pneus, veículos e outras despesas. O que não ocorreu!

Lembre-se que o reajuste das tarifas consiste em apurar os custos, receitas operacionais e valores já investidos no sistema, estimar os respectivos valores para os anos restantes do Contrato de Concessão.

Equivale dizer, o reajuste tarifário da concessão é cláusula essencial que asseguraria o equilíbrio contratual entre as partes, levando em consideração os índices econômico-financeiros e respectivos percentuais, na forma como apresentado na proposta vencedora.

Porém, como já adiantado, o reajuste não ocorreu no ano de 2019, sendo o pedido, objeto de ação judicial – autos nº 1000153-40.2020.8.26.0220 – 3ª Vara Cível – Comarca de Guaratinguetá.

Já quanto ao reajuste referente ao ano de 2020, desde o início da pandemia em março do mencionado ano, a Rodoviário Oceano, busca junto ao Poder Concedente, soluções para minimizar os prejuízos do contrato. Tal condição também foi jurisdicionada – autos nº 1001766-95.2020.8.26.0220 – 2ª Vara Cível – Comarca de Guaratinguetá.

Em 07 de junho de 2021, a Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá, reajustou a tarifa do transporte público para o valor de R\$ 4,60 (quatro reais, e sessenta centavos). Todavia, tal reajuste fora insuficiente tendo em vista a alteração significativa na produtividade do serviço (número de passageiros transportados) e variação do preço do diesel.

Em síntese, a Requerente Oceano teve que lidar com a queda abrupta de suas receitas diante da promessa frustrada dos dados de desempenho operacional do contrato de concessão com o município de Guaratinguetá (da ordem de R\$ 6.000.000,00 seis milhões de déficit), agravados pelos repetidos descumprimentos de cláusulas de reajustes e revisões tarifárias, somadas a queda das demais receitas das Requerentes São José e Atlântico.

Doravante, o hercúleo desafio foi pagar fornecedores, salários, combustíveis, além do aumento de todos os custos, sem obter, por outro lado, uma melhora em seu faturamento.

As Requerentes não podem deixar de citar também a concorrência desleal e desenfreada que as empresas de transporte de ônibus enfrentam, que acarretaram na drástica redução no número de passageiros pagantes, que passaram a optar pelo transporte alternativo com tarifas inferiores, restando apenas os usuários de gratuidade, cujo embarque é obrigatório!

Sínteses das Medidas de Recuperação

A FK Consulting.PRO consultoria empresarial foi contratada pelas empresas RODOVIÁRIO E TURISMO SÃO JOSÉ LTDA. e RODOVIÁRIO OCEANO LTDA. e ATLÂNTICO TRANSPORTES E TURISMO LTDA., que se encontram em recuperação judicial, para elaborar o presente laudo econômico-financeiro sobre a viabilidade do Plano de Recuperação Judicial a ser encaminhado a Exma. Sra. Dra. Juíza, de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Guaratinguetá, Estado de São Paulo.

Para elaborar este laudo, consideramos os seguintes aspectos destacados do Plano de Recuperação:

1. Atua e presta serviços em todo território nacional, através de frota própria;
2. As empresas possuem a seguinte composição societária:

RODOVIÁRIO E TRANSPORTE SÃO JOSE LTDA	Capital em R\$	%
Naim Elias Abdalla	4.391.600,00	56,30%
Edna Maria Galhardo Abdalla	1.857.420,00	23,81%
Eddy Maria Galhardo Abdalla	1.550.980,00	19,88%
Capital Social Total	7.800.000,00	100,00%

RODOVIÁRIO OCEANO LTDA	Capital em R\$	%
Edna Maria Galhardo Abdalla	2.500.000,00	50,00%
Eddy Maria Galhardo Abdalla	2.500.000,00	50,00%
Capital Social Total	5.000.000,00	100,00%

ATLANTICO TRANPOS RTE E TURISMO LTDA	Capital em R\$	%
Edna Maria Galhardo Abdalla	10.450,00	50,00%
Eddy Maria Galhardo Abdalla	10.450,00	50,00%
Capital Social Total	20.900,00	100,00%

1. Em 31 de julho de 2020, as empresas RODOVIÁRIO E TURISMO SÃO JOSÉ LTDA. e RODOVIÁRIO OCEANO LTDA. e ATLÂNTICO TRANSPORTES E TURISMO LTDA., com fundamento na Lei de Falências e Recuperação de Empresas (Lei nº. 11.101/05) ("LFRE"), ajuizaram pedido de recuperação judicial, autos nº 1002490-02.2020.8.26.0220, perante o Juízo de Direito da 3ª Vara Cível, da Comarca de Guaratinguetá, Estado de São Paulo;
2. Em 04 de agosto de 2020, o r. Juízo deferiu o processamento da Recuperação Judicial, nomeando a R4C ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA, na pessoa

de seu sócio SERGIO CARVALHO DE AGUIAR VALIM FILHO, como Administradora Judicial e determinando que esta assinasse o Termo de Compromisso e apresentasse um relatório sobre a situação das empresas em 10 (dez) dias.

3. Em 15 de dezembro de foi publicada a primeira lista de credores, sendo retificada em 22 de abril de 2021. O plano de recuperação judicial foi apresentado em outubro/2020.

Parecer Técnico

Destarte, após a análise das informações apresentadas, bem como das medidas e premissas a serem adotadas pelo Plano, de forma conservadora da constatação da coerência e consistência dos demonstrativos e projeções financeiras e da possibilidade e principalmente da capacidade de pagamento aos credores, é considerando que:

- As projeções dos demonstrativos financeiros refletem as futuras atividades da empresa e que foram realizadas dentro de um padrão “conservador”, consistente e factível;
- Adoção das medidas de gestão e governança corporativa, visando dar continuidade à empresa;
- As receitas brutas, custos e despesas operacionais projetados permitem a obtenção de fluxos de caixa positivos, em níveis suficientes para poder cumprir com o cronograma de pagamentos aos credores;

Portanto nos permite afirmar que o plano a ser apresentado ao Juízo de Recuperação Judicial é viável economicamente e atende aos interesses de todos credores e acionistas das empresas: RODOVIÁRIO E TURISMO SÃO JOSÉ LTDA, RODOVIÁRIO OCEANO LTDA e ATLÂNTICO TRANSPORTES E TURISMO LTDA JOSÉ, pois permitirá equacionar o pagamento de todas as suas dívidas, sendo que a manutenção de suas atividades é uma medida mais vantajosa para os credores do que a sua liquidação.

III. Introdução e objetivos deste trabalho

A FK CONSULTING PRO CONSULTORIA EMPRESARIAL EIRELI", representada por Frank Koji Migiyama, foi responsável por elaborar o Laudo Econômico-Financeiro das empresas, com emissão do respectivo Parecer Técnico, contendo análise crítica e comentários sobre o Plano de Recuperação, a ser apresentado ao r. Juízo demonstrando sua viabilidade. Para tanto, foram analisadas as medidas a serem adotadas pelas empresas, bem como as condições operacionais, de maneira a viabilizar economicamente a Recuperação Judicial.

Dentro do referido plano, encontram-se as projeções do demonstrativo de resultado e dos fluxos de caixa das empresas, que também são apresentados nos Anexos deste laudo.

A análise e elaboração do Parecer Técnico visa demonstrar a viabilidade econômico-financeira do Plano apresentado e a capacidade de pagamento de todos os credores e a recuperação da saúde financeira da empresa.

O parecer inclui análise e comentários sobre os pontos fundamentais do Plano de Recuperação e as suas principais características, incluindo os demonstrativos financeiros apresentados, principalmente do fluxo de pagamento aos credores.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados e informações contidas no plano, nos demonstrativos financeiros históricos e projetados e, nas informações adicionais recebidas, são verdadeiras e acuradas.

IV. Histórico e Apresentação

A empresa Rodoviário e Turismo São José Ltda. foi fundada em 1958, na cidade de Cunha/SP, pelo empresário Naim Elias Abdalla e seus irmãos. No início das operações, realizava viagens intermunicipais/interestaduais entre as cidades de Cunha, Guaratinguetá e Paraty, com uma frota composta por apenas um ônibus tipo jardineira e um Jeep.

Ao longo dos anos, a empresa expandiu suas atividades e hoje atua em todos os segmentos de transporte coletivo terrestre de passageiros,

operando em concessões/permissões de linhas intermunicipais pela EMTU – Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos de São Paulo S.A., interestaduais pela ANTT - Agência Nacional de Transportes Terrestres, municipais e também em regime de fretamento contínuo e eventual para diversos clientes da Região do Vale do Paraíba e Litoral Norte.

Em 2004, as filhas Edna e Eddy Abdalla, sócias da empresa Rodoviário São José, objetivando complementar as operações do transporte coletivo de Guaratinguetá, fundaram uma nova empresa: a Rodoviário Oceano Ltda.

Com uma gestão moderna e dinâmica, a nova empresa naturalmente foi crescendo e expandindo suas atividades, e, atualmente opera além da concessão municipal de transporte coletivo de Guaratinguetá, linhas interestaduais pela ANTT e vários contratos de Fretamentos Contínuos e Eventuais.

Administrada por gestores que estão no ramo de transportes há anos, a Rodoviário Oceano tem como prioridade a busca constante pela excelência na prestação de serviços e no relacionamento com os clientes, colaboradores, parceiros e fornecedores.

V. Metodologia Utilizada

A metodologia que foi utilizada na elaboração do Plano de Recuperação e das projeções das demonstrações financeiras é bastante conhecida e de uso comum, simulando o comportamento futuro da empresa, contendo todas as medidas preconizadas dentro do plano, expresso nos seus demonstrativos financeiros projetados, todos integrados e dentro do modelo contábil, e com a utilização de um programa especialmente desenvolvido para esta situação.

A FK Consulting.PRO tomou por base, os demonstrativos financeiros históricos e a partir da fixação de premissas, pressupostos e das medidas e dos números contidos no Plano de Recuperação, preparou um cenário identificado pelas projeções das demonstrações financeiras para o período de 2021 a 2035 - 15 anos (demonstrativos de resultados e fluxos de caixa).

Essas projeções foram embasadas em premissas e pressupostos, e que se encontram descritos no Anexo II.

A metodologia que a equipe da **FK Consulting.PRO** utilizou teve o seguinte processamento:

- a) Analisar o plano a ser apresentado principalmente, as suas premissas, pressupostos e números adotados;
- b) Realização de testes com todos os números apresentados;
- c) Análise da coerência e consistência das premissas, pressupostos e números contidos nas projeções financeiras;
- d) Identificação da viabilidade econômico-financeira do plano, diante das medidas propostas e os resultados esperados, consideradas as receitas projetadas, custos e despesas operacionais, capacidade de geração de caixa e possibilidade de cumprimento das suas obrigações com credores.
- e) Não considerado para as projeções, eventuais alterações na legislação fiscal atual, bem como eventuais sanções que a empresa venha sofrer em virtude das praticas exercidas pela Gestão Anterior.

VI. Fontes de Informações

Para efeito da emissão do Parecer Técnico e elaboração do laudo econômico-financeiro, foram utilizadas as seguintes fontes de informação:

- a) A petição inicial contendo o pedido da aprovação do plano e as justificativas desse pedido;
- b) Lista de credores retificada em 22 de abril de 2021;
- c) Plano de recuperação judicial apresentado em outubro/2020;
- d) As planilhas e demonstrativos financeiros históricos e projetados e detalhados preparados pela Gestão Judicial, que foram por nós utilizados e que se encontram nos anexos deste trabalho;
- e) As premissas, que foram utilizadas para realizar as projeções dos demonstrativos financeiros, encontram-se nos Anexos e que fazem parte integrante deste trabalho, não devendo ser analisadas ou avaliadas separadamente;
- f) As premissas e pressupostos, bem como os demonstrativos financeiros apresentados, que foram objeto da nossa análise e sobre as quais comentamos no nosso Parecer Técnico.

VII. O Plano de Recuperação Judicial

Objetivos do Plano:

O Plano de Recuperação Judicial tem por objetivo a reestruturação das operações das empresas RODOVIÁRIO E TURISMO SÃO JOSÉ LTDA., RODOVIÁRIO OCEANO LTDA. e ATLÂNTICO TRANSPORTES E TURISMO LTDA., buscando superar a crise econômico-financeira das empresas e reestruturar os seus negócios, bem como a recuperação de sua normalidade pós pandemia provocada pelo COVID-19, de forma a permitir:

- As empresas vêm passando por dificuldades econômicas e financeiras que comprometeram o cumprimento de suas obrigações;

- Em resposta a essas dificuldades, em 31 de julho de 2020, as empresas RODOVIÁRIO E TURISMO SÃO JOSÉ LTDA. e RODOVIÁRIO OCEANO LTDA. e ATLÂNTICO TRANSPORTES E TURISMO LTDA. ajuizaram, perante o Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Guaratinguetá, Estado de São Paulo, pedido de recuperação judicial;

- O Plano aditado a ser apresentado cumpre os requisitos contidos no artigo 53 da Lei nº 11.101 de 09 de Fevereiro de 2005 - Lei de Falências e Recuperação de Empresa (LFRE) uma vez que:

- a) São discriminados de forma pormenorizada os meios de recuperação a serem empregados.

- b) Fica demonstrada a viabilidade econômico-financeira das empresas RODOVIÁRIO E TURISMO SÃO JOSÉ LTDA. e RODOVIÁRIO OCEANO LTDA. e ATLÂNTICO TRANSPORTES E TURISMO LTDA.

A viabilização do Plano irá permitir:

- a) A preservação da função social da sua atividade, mantendo a sua condição de entidade geradora de riquezas, empregos (diretos e indiretos) e tributos.

Através de um conjunto de demonstrativos financeiros fica identificada a geração de caixa suficiente para fazer frente aos seus compromissos correntes.

O Plano visa precipuamente atender aos interesses de seus credores, na medida em que fixa as diretrizes necessárias para maximizar a fonte de recursos e o cronograma dos pagamentos que lhe são oferecidos.

A viabilidade econômico-financeira é constatada através:

a) Da suficiência e compatibilidade entre a capacidade de geração de caixa e o cronograma de pagamento aos credores, frente aos seus compromissos operacionais e não operacionais;

b) Da consistência, coerência e confiabilidade nas premissas adotadas e evidenciadas nos demonstrativos financeiros projetados e planilhas que foram geradas, a partir das premissas que são apresentadas nos Anexos deste trabalho;

Quadro Geral de Credores:

CREDORES	VALORES EM REAIS
CLASSE I – TRABALHISTAS	R\$ 8.907.718,34
CLASSE II – GARANTIA REAL	R\$ 1.618.583,80
CLASSE III – QUIROGRAFÁRIOS	R\$ 15.367.853,20
CLASSE IV – EPP/MPP	R\$ 262.149,17
TOTAL SUJEITO AO CONCURSO	R\$ 26.156.304,51
EXTRACONCURSAL	R\$ 8.687.917,68
TOTAL	R\$ 34.844.222,19

Premissas para negociação

Trabalhista

Conforme item 4.2 do Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial

Garantia Real

Conforme item 4.3 do Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial

Quirografário

Conforme item 4.4 do Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial

ME / EPP

Conforme item 4.5 do Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial

Extraconcursal

Conforme negociações em curso e contratos vigentes

VIII. Análise de viabilidade econômica do plano de recuperação e elaboração do parecer técnico

Para efeito de elaboração e emissão deste Parecer Técnico, analisamos atentamente todas as informações, dados e medidas a serem implementadas pelo Plano de Recuperação, segmentando a nossa análise em diversos níveis, visando cobrir todas as considerações e pressupostos contidos no plano.

Cenários para Projeção

O plano considera a hipótese da estabilidade econômica do país com crescimento moderado da Inflação da ordem 3,5% para 2021, e, de 2022 a 2025, de 2,5% (Fonte: agenciabrasil).

Para o segundo semestre deste ano, o boletim afirma que, com o avanço da vacinação contra a Covid-19, é esperada uma aceleração do setor de serviços. Entre outros pontos, destaca-se a ampliação da vacinação no país como um fator fundamental para a retomada da atividade econômica (Fonte: agenciabrasil).

Dentro desse cenário, as premissas consideradas são:

- a) o ano de 2019 foi considerado como referência para projeção de receitas no Anexo I, e está descrito a taxa de crescimento anualmente;
- b) Manutenção da idade média da frota de 06 (seis) anos para transporte urbano, idade máxima 10 (dez) anos para transporte rodoviário e idade máxima de 15 (quinze) anos para turismo;
- c) Validação das propostas de renegociação do passivo extraconcursal;

Na Empresa

Da viabilidade econômico-financeira do Plano

Os demonstrativos financeiros projetados a partir de todas as informações obtidas apresentam coerência e consistência técnica, e tendo sido elaborados dentro de padrões usuais de projeções e simulações de comportamento futuros das operações da empresa;

A elaboração das premissas e pressupostos foram realizados dentro de uma posição conservadora e com consistência com relação ao desempenho histórico da empresa.

IX. Conclusão

Portanto, conclui-se que:

O Plano de Recuperação Judicial aditado a ser apresentado ao Juízo de Recuperação da Recuperação Judicial demonstra viabilidade econômico-financeira, pois:

a) Analisando-se as premissas e pressupostos utilizados para as projeções dos demonstrativos financeiros e que são apresentados do Anexo I, fica demonstrado que são compatíveis e dentro de padrões razoáveis usados e praticados no mercado de transportes de passageiros, dentro da sua expectativa de crescimento;

b) Apresenta a possibilidade de normalização e continuação das atividades operacionais das empresas RODOVIÁRIO E TURISMO SÃO JOSÉ LTDA. e RODOVIÁRIO OCEANO LTDA. e ATLÂNTICO TRANSPORTES E TURISMO LTDA., tornando possível a geração de recursos e permitindo a possibilidade de pagamentos aos credores;

c) O Plano aditado a apresentado ao Juízo da Recuperação Judicial demonstra:

1. A capacidade de geração de caixa decorrente das operações da empresa;

2. Do caixa disponível projetado para os próximos anos é suficiente para a cobertura do programa de pagamento aos seus credores, operacionais na forma proposta. É nosso entendimento que a projeção das receitas brutas é plenamente factível, de forma a poder dar aos credores, confiança de que os recursos oriundos das operações possam contribuir para viabilizar o programa de pagamento aos mesmos conforme expresso no Plano de Recuperação.

Dessa forma, após a análise das informações apresentadas, da constatação da coerência dos demonstrativos e projeções financeiras e da absoluta possibilidade e capacidade de pagamento aos credores, conclui-se que o Plano de Recuperação **apresenta viabilidade econômica financeira**.

X. Anexos

Os anexos apresentados a seguir identificam todas as informações obtidas das empresas RODOVIÁRIO E TURISMO SÃO JOSÉ LTDA., RODOVIÁRIO OCEANO LTDA. e ATLÂNTICO TRANSPORTES E TURISMO LTDA., para a elaboração do laudo econômico – financeiro e emissão de Parecer Técnico identificando da viabilidade do Plano.

Anexo I - Premissas utilizadas nas projeções para o período de 2021 a 2035;

Anexo II – Demonstrativos Financeiros Projetados;

Anexo I - Premissas utilizadas nas projeções para o período de 2021 a 2035.

A **Gestora Judicial** definiu as premissas básicas para a elaboração das projeções, a partir dos dados históricos.

Essas projeções, bem como os dados básicos do Plano foram analisadas e criticadas, pela nossa equipe, com emissão de Parecer Técnico sobre a viabilidade do Plano.

No decorrer do trabalho foram recebidas sugestões e/ou complementação das informações que se tornaram necessárias ao aprofundamento e detalhamento da análise, chegando-se às projeções finais consideradas como factíveis pela **Gestora Judicial** das empresas RODOVIÁRIO E TURISMO SÃO JOSÉ LTDA., RODOVIÁRIO OCEANO LTDA. e ATLÂNTICO TRANSPORTES E TURISMO LTDA.

Desta feita, foi desenvolvida uma modelagem financeira construída especificamente para a empresa, criada a partir de um sistema matemático-financeiro, refletindo o mais próximo possível da realidade do seu funcionamento contábil, organizacional e operacional, de tal forma que as projeções dos demonstrativos financeiros, incluindo os demonstrativos dos fluxos de caixa, puderam ser realizadas com alto grau de detalhamento, atribuindo confiabilidade e segurança aos resultados, admitindo-se os cenários macros econômicos e setoriais e as premissas adotadas para este fim.

Descrevemos a seguir, detalhadamente, todas as condições, hipóteses, premissas e pressupostos adotados na elaboração das projeções e simulações financeiras dos demonstrativos financeiros da Empresa, dando suporte ao trabalho de análise de viabilidade econômico-financeira pela **FK Consulting.PRO**, abrangendo o período de 2021 a 2035.

Moeda Utilizada

O trabalho é apresentado em reais (R\$), obtidos a partir dos demonstrativos financeiros históricos.

Memórias de Cálculo e Históricos das Projeções

As premissas básicas, os dados e informações necessárias para a elaboração das projeções, bem como dados históricos foram obtidos junto a contabilidade terceirizada.

Na modelagem financeira construída, as simulações de estratégias financeiras, operacionais administrativas foram elaboradas, considerando:

- Crescimento da Receita Bruta levando em consideração o cenário da pandemia do COVID-19;
- Estrutura de custos em relação à operação projetada;
- Depreciação e amortização dos ativos;
- Alíquotas de Imposto de Renda e Contribuição Social;
- Proposta de Renegociação do passivo extra concursal.

A partir dos dados históricos, premissas e pressupostos, elaborou-se o cenário descrito a seguir no Plano de Recuperação Judicial.

Demonstrativo de Resultados

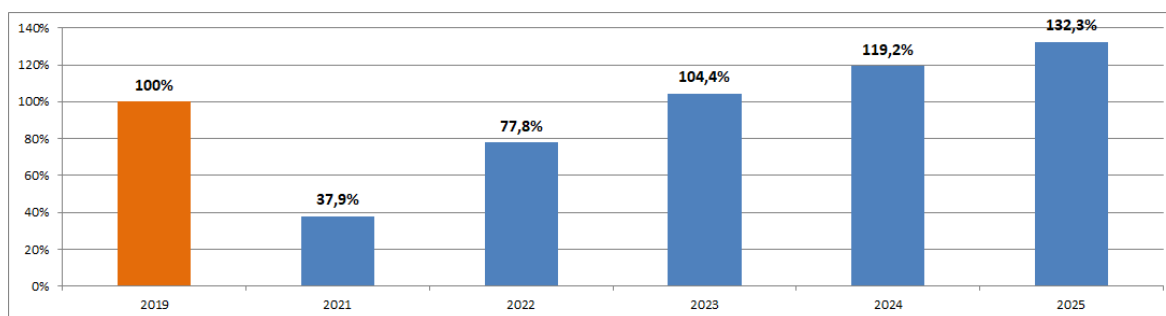
Evolução da Receita Operacional Bruta

Todas as projeções de receita tiveram como base o ano de 2019 pois foi um ano normal sem grandes interferências da COVID-19.

Tendo como referência as receitas praticadas em 2020 e também o fato que 2021 se iniciou ainda sob efeito da pandemia (Covid-19) a previsão de faturamento de 2021 está num nível de 37,9% do patamar de faturamento de 2019 e encerra o ano (dezembro/2021) num patamar de 50,5%.

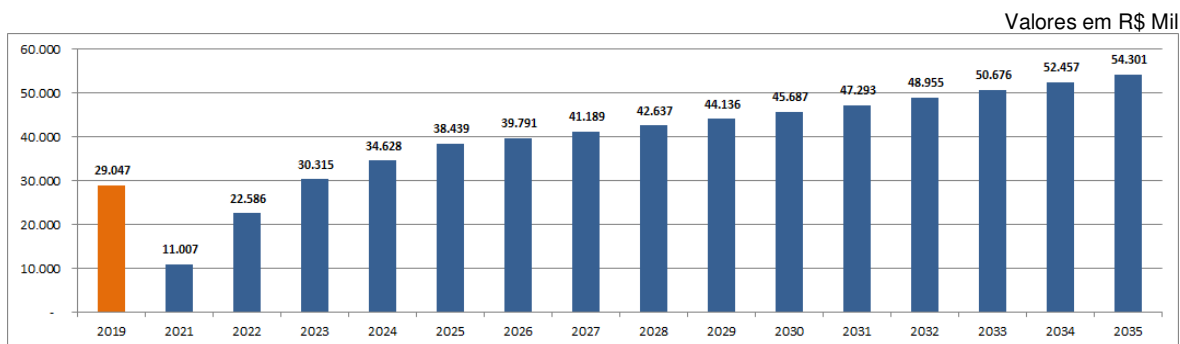
Para os anos de 2022 até 2025 foi considerado a mesma metodologia realizada para 2021.

Nesta previsão foi considerado mudanças/ameaças que já vinham ocorrendo anteriormente (UBER, Bla bla car entre outros) e com o fim da pandemia acredita-se que teremos um novo normal como realidade.



Esses percentuais seguem premissas de volume de passageiros e também o reajuste da tarifa que subiu de R\$ 4,10 para R\$ 4,60.

Desta forma a receita projetada para os anos de 2021 à 2035 é a seguinte:



Impostos Sobre o Faturamento

Para as projeções de impostos foram considerados os mesmos regimes tributários vigentes juntamente com a base histórica. Entretanto, anualmente será reavaliada a situação dos impostos correntes de acordo com as alterações na legislação vigente da época.

Despesas Operacionais e Custo dos Serviços Prestados

Os Custos Variáveis foram projetados a partir do Faturamento, levando em consideração o histórico percentual de custos de despesas variáveis com relação à receita líquida sofrendo as alterações de acordo com a variação de cada conta.

Com relação aos Custos e Despesas Fixas foi considerado o cenário de permanência da estrutura operacional na projeção do fluxo de caixa a fim de adequar ao ciclo de retomada da operação. Assim, não está projetado acréscimo no quadro administrativo a fim de não comprometer a geração de caixa.

Despesas de Rodagem

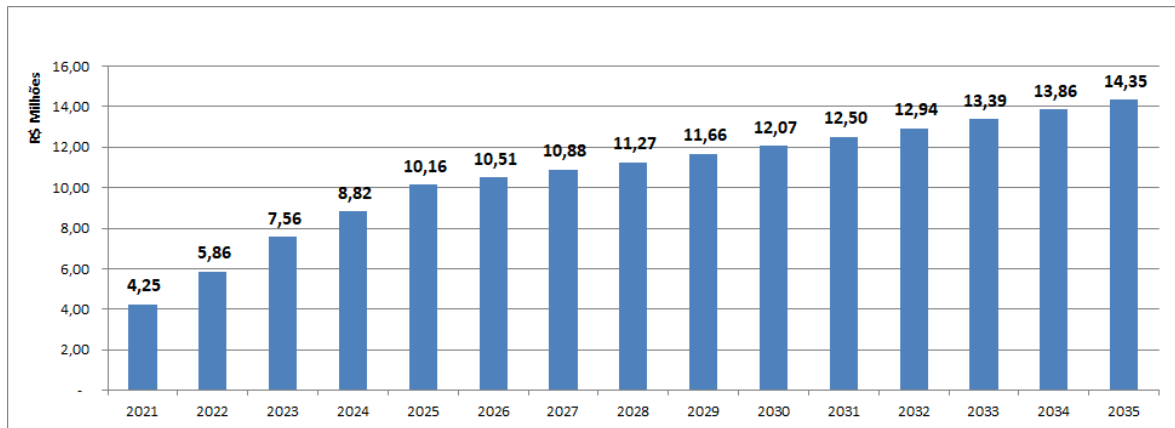
Para a projeção dos Custos nas projeções, foram consideradas as premissas de mercado, bem como histórico da Empresa.

Conforme demonstrado na tabela abaixo foram levantados valores de consumo de combustível, despesas de rodagem, peças /serviços e coleta de resíduos para os patamares de faturamento de R\$ 900 mil e R\$ 1900 mil e a partir deste referencial foram determinados todos os gastos com estas rubricas. Inclusive faturamentos que superam o limite máximo.

Valores em reais (R\$)

Faturamento	900.000	1.900.000
2.19 - Despesas Diesel	- 225.000	- 450.000
2.20 - Despesas Rodagem	- 15.000	- 30.000
2.21 - Peças, Serviços e Insumos	- 65.175	- 108.351
2.22 - Coleta de Resíduos e EPIs	- 805	- 1.610

Os valores projetados para o período estão demonstrados no gráfico a seguir:



Efetivo (quadro de pessoal)

Levando-se em consideração as melhorias implementadas ao longo da pandemia e a retomada estimada nestes cálculos o quadro a seguir representa o efetivo necessário para suportar toda a demanda da empresa. Vale lembrar que para o transporte urbano a estrutura é fixa, mesmo que o número de passageiros aumente o efetivo necessário é fixo para atender todas as rotas programadas.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Operação	104	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124
Manutenção	11	13	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Administrativo	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
TOTAL	129	151	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152

Custos e Despesas Operacionais

Estão classificados como custos variáveis: Custo Pessoal, insumos e serviços, tráfego, outros custos operacionais. Também estão inseridas nesta lista as despesas financeiras. Estas contas seguem a classificação praticada pela empresa.

Com exceção das contas de pessoal e insumos/serviços às demais contas acompanharam a variação de receita como referência.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	Custos Operacionais														Reais x 1000
Custo Pessoal	5.346,2	6.951,9	7.003,3	7.003,3	7.003,3	7.038,3	7.073,5	7.108,9	7.144,4	7.180,2	7.216,1	7.252,2	7.288,4	7.324,9	7.361,5
Custo Insumos e Serviços	4.253,4	5.641,4	7.051,8	7.992,0	8.932,3	8.976,9	9.021,8	9.066,9	9.112,2	9.157,8	9.203,6	9.249,6	9.295,9	9.342,3	9.389,1
Custo Trafego	318,4	301,6	324,5	339,8	355,1	356,9	358,7	360,4	362,2	364,1	365,9	367,7	369,5	371,4	373,3
Outros custos Operacionais	98,0	216,3	278,9	310,7	337,4	339,1	340,8	342,5	344,2	345,9	347,7	349,4	351,2	352,9	354,7
Encargos Financeiros	222,9	361,8	398,3	415,5	429,2	431,3	433,5	435,7	437,8	440,0	442,2	444,4	446,7	448,9	451,1
TOTAL	10.239	13.473	15.057	16.061	17.057	17.143	17.228	17.314	17.401	17.488	17.575	17.663	17.752	17.840	17.930

Investimento

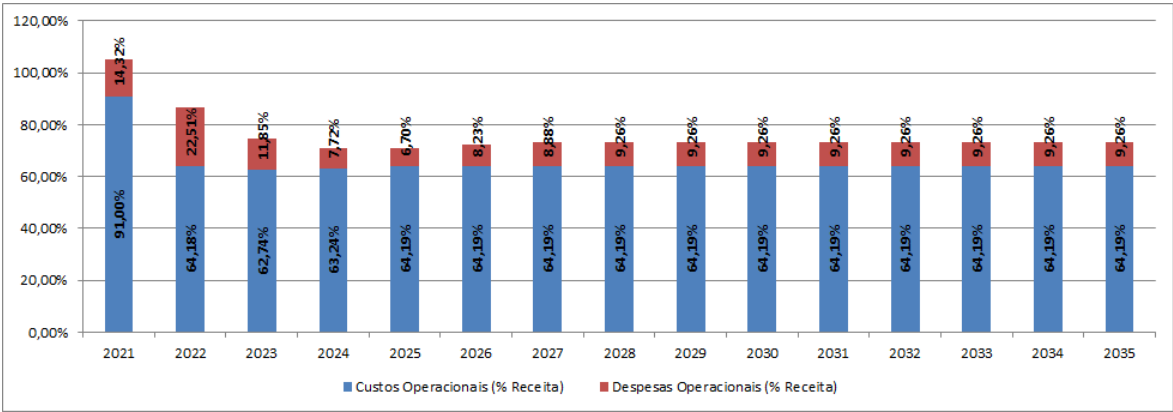
O plano de investimento leva em consideração a vida útil dos veículos bem como o prazo máximo estipulado por lei, no caso de veículos urbanos, para continuarem ativos. O plano reflete a reposição de veículos para manter a operação. Não foi considerado crescimento de operação.

ÔNIBUS	Quantidade															
	Valor	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Turismo	650.000	-	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	1	1	1
Fretamento Rodoviário	500.000	3	3	3	3	3	-	-	-	3	3	3	3	3	-	-
Micro	350.000	-	-	-	-	2	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Urbano	350.000	-	8	10	10	-	-	5	5	-	-	8	10	10	-	-
Vans	220.000	-	-	3	-	-	-	-	1	-	-	-	3	-	-	-

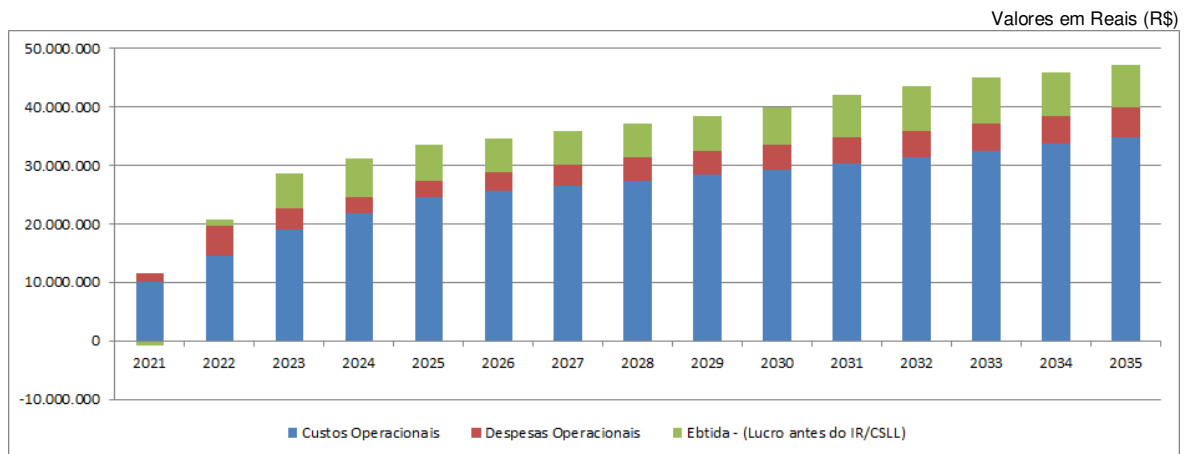
	Investimento para compra de veículos novos														Reais	
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Turismo	-	650.000	650.000	650.000	650.000	650.000	-	-	-	-	-	-	650.000	650.000	650.000	
Fretamento e Rodoviário	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	-	-	-	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	-	-	
Micro	-	-	-	-	700.000	700.000	350.000	-	-	-	-	-	-	-	-	
Urbano	-	2.800.000	3.500.000	3.500.000	-	-	1.750.000	1.750.000	-	-	2.800.000	3.500.000	3.500.000	-	-	
Vans	-	-	660.000	-	-	-	-	220.000	-	-	-	660.000	-	-	-	
	1.500.000	4.950.000	6.310.000	5.650.000	2.850.000	1.350.000	2.100.000	1.970.000	1.500.000	1.500.000	4.300.000	5.660.000	5.650.000	650.000	650.000	

Custos e Despesas Totais

Considerando todas as premissas anteriores o total de custos e despesas projetados para os anos de 2021 a 2035 é o seguinte (participação % sob receita):



Seguindo nesta mesma a evolução dos custos e despesas totais para os anos de 2021 a 2035 é o seguinte:



De acordo com este gráfico fica claro que a partir de 2022 ocorrerá uma retomada do negócio em função do final do pandemia.

Anexo II – Demonstrativos Financeiros Projetados.

Valores em Reais (R\$)

Fluxo de Caixa

Para efeito do Plano de Recuperação a empresa considerou na projeção de fluxo de caixa anual da operação e também considerando o efeito do pagamento dos credores.

Foi considerada no plano a atualização monetária de acordo com o IPCA (Relatório Focus – BACEN de 02/08/2021).

Pagamento dos Credores

Descrevemos abaixo os valores a serem pagos aos credores ao longo da Recuperação Judicial.

DRE / CAIXA

Baseado nas premissas anteriores e na venda dos seguintes ativos:

- i. Apartamento - Rua Caconde, 380 - apto. 121 - Edifício Piazza Navonna – Jardim Paulista - São Paulo/SP¹;
- ii. Terreno e edificação – Rua Thomaz Galhardo, nº 513 e 565 – Ubatuba SP²;
- iii. Venda de ativos da frota alienados para sanar créditos em garantia real e extraconcursais³ (com anuência dos respectivos credores);
- iv. Terreno no imóvel “FALCÃO” – Alameda Francisco da Cunha Menezes – Cunha SP⁴;
- v. Venda de ativos (ônibus) para liquidação de créditos trabalhistas⁵;

¹ Valor considerado no plano: R\$ 2.577.600,00 em 2021

² Valor considerado no plano – R\$ 6,245.600,00 em 2021

³ Conforme premissas do Plano de Recuperação Judicial

⁴ Valor considerado no plano – R\$ 2.050.000,00 em 2022

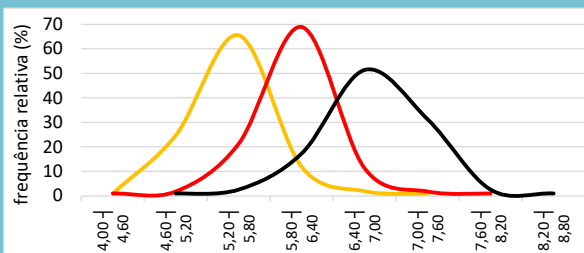
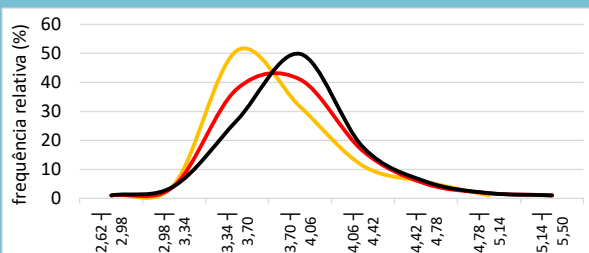
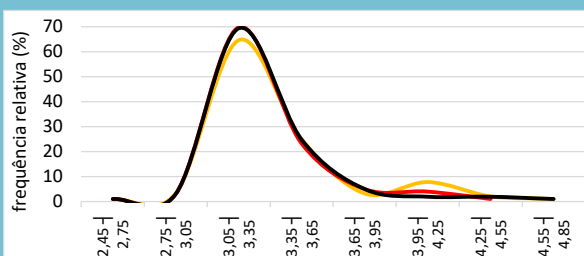
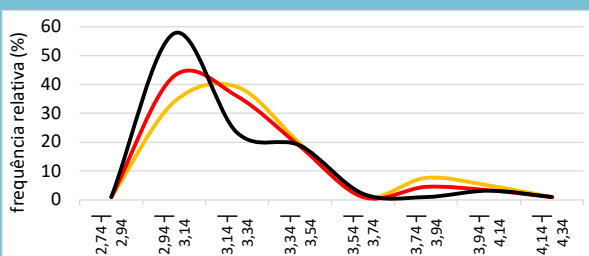
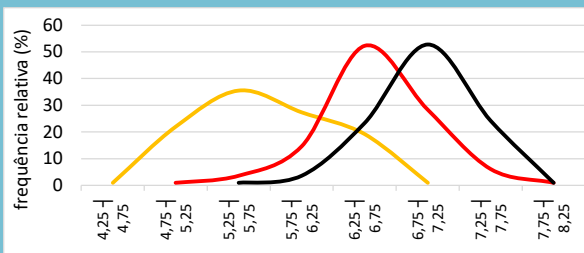
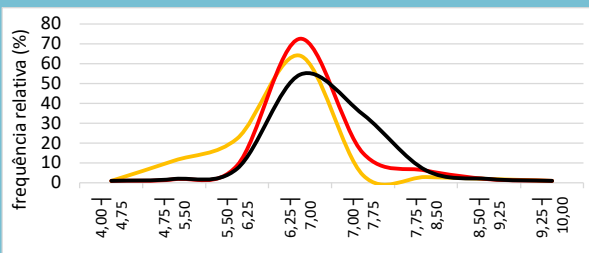
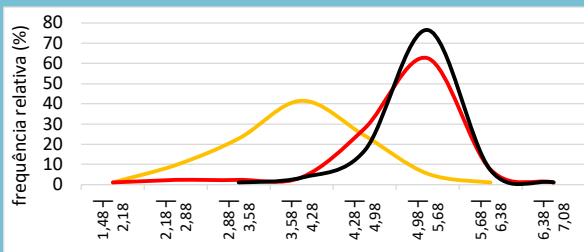
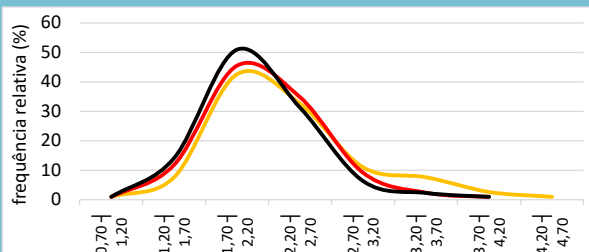
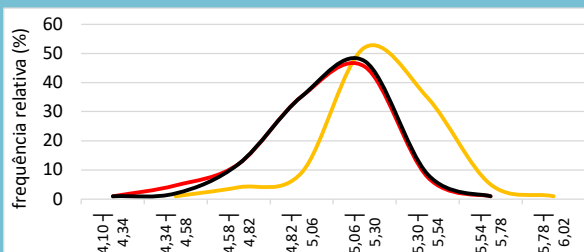
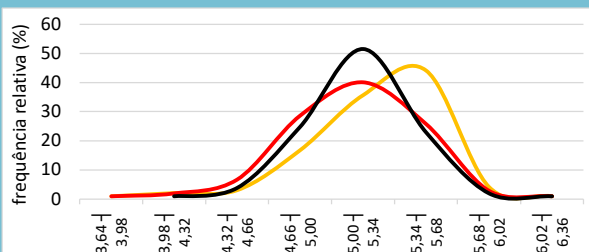
⁵ Valor considerado no plano - R\$ 718.350,00 em 2022

- vi. Considerado aluguel de Conjunto de 7 pontos comerciais e 24 vagas incorporados a conjunto residencial de 330 apartamentos situados em perímetro urbano, à Av. Joaquina Ramalho, 408/424/438 - São Paulo – SP. Considerado no fluxo aluguel de R\$ 70.000,00 mensais a partir de janeiro/2023.

Será possível sanar todos os credores conforme nossa proposta. Vale lembrar que em caso as premissas não se cumpram ainda existem mais ativos como garantia de cumprimento do plano.

Rodoviário Oceano / Rodoviário São José em Recuperação Judicial

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Demonstração de Resultados - DRE															
Receita Bruta	11.006.939	22.585.557	30.315.356	34.627.589	38.439.459	39.790.606	41.189.245	42.637.047	44.135.740	45.687.111	47.293.013	48.955.362	50.676.143	52.457.410	54.301.288
(-) Deduções & Impostos	-698.323	-1.893.658	-2.528.331	-2.887.976	-3.205.890	-3.318.577	-3.435.225	-3.555.973	-3.680.965	-3.810.351	-3.944.285	-4.082.927	-4.226.442	-4.375.001	-4.528.782
Receita Líquida	10.308.616	20.701.899	27.787.025	31.739.613	35.233.569	36.472.029	37.754.021	39.081.074	40.454.774	41.876.760	43.348.728	44.872.435	46.449.701	48.082.408	49.772.505
(-) Custos Operacionais	-10.015.997	-14.494.601	-19.019.689	-21.899.205	-24.673.347	-25.540.616	-26.438.368	-27.367.677	-28.329.651	-29.325.438	-30.356.227	-31.423.249	-32.527.776	-33.671.127	-34.854.667
(-) Despesas Operacionais	-1.575.806	-5.083.963	-3.591.116	-2.671.613	-2.576.077	-3.273.932	-3.656.291	-3.947.770	-4.086.534	-4.230.175	-4.378.866	-4.532.783	-4.692.111	-4.857.038	-5.027.763
Ebitda - (Lucro antes do IR/CSLL)	-1.283.187	1.123.334	5.176.221	7.168.795	7.984.144	7.657.481	7.659.361	7.765.628	8.038.590	8.321.146	8.613.634	8.916.404	9.229.815	9.554.243	9.890.075
(-) Depreciações e Amortizações	-3.351.148	-2.619.007	-4.133.208	-5.226.383	-4.943.001	-4.040.938	-2.987.517	-2.067.500	-1.730.000	-1.767.500	-2.317.500	-3.240.000	-4.277.500	-4.065.000	-3.152.500
(-) Despesas Financeiras	-252.750	-673.935	-1.231.513	-1.744.992	-2.024.554	-2.037.916	-1.808.144	-1.436.491	-1.069.443	-933.086	-1.169.592	-1.488.159	-1.821.243	-1.784.680	-1.714.584
Resultado Operacional	-4.887.084	-2.169.608	-188.500	197.420	1.016.589	1.578.626	2.863.700	4.261.637	5.239.147	5.620.560	5.126.542	4.188.244	3.131.072	3.704.564	5.022.990
(+/-) Resultado Não Operacional	630.000	600.727	2.855.309	1.756.109	891.156	917.891	1.472.336	1.396.445	1.368.458	1.398.549	2.564.814	2.483.973	2.375.253	1.292.756	1.327.639
Base para IRPJ/CSLL	-4.257.084	-1.568.881	2.666.809	1.953.529	1.907.745	2.496.517	4.336.037	5.658.081	6.607.605	7.019.108	7.691.357	6.672.218	5.506.325	4.997.320	6.350.630
Resultado Líquido Exercício	-4.257.084	-1.568.881	1.784.094	1.313.329	1.283.112	1.671.701	2.885.784	3.758.334	4.385.019	4.656.611	5.100.295	4.427.664	3.658.175	3.322.231	4.215.415
(+) Estorno Valor Não Desembolsáveis	3.351.148	2.619.007	4.133.208	5.226.383	4.943.001	4.040.938	2.987.517	2.067.500	1.730.000	1.767.500	2.317.500	3.240.000	4.277.500	4.065.000	3.152.500
Outras Saídas	-308.021	-1.275.257	-2.537.779	-3.691.716	-4.319.818	-4.343.872	-4.029.014	-3.197.430	-2.376.253	-2.071.997	-2.603.177	-3.318.310	-4.066.076	-3.985.826	-3.830.577
(-) Investimentos (Capital Próprio)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Amortização Investimento	-275.000	-1.207.500	-2.446.833	-3.587.833	-4.204.500	-4.224.500	-3.699.500	-2.856.333	-2.023.167	-1.706.500	-2.224.833	-2.926.667	-3.660.667	-3.566.167	-3.396.167
(-) Capital de Giro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Impostos (Parcelamentos)	-33.021	-67.757	-90.946	-103.883	-115.318	-119.372	-329.514	-341.096	-353.086	-365.497	-378.344	-391.643	-405.409	-419.659	-434.410
Fluxo Caixa Operacional Anual	-1.213.957	-225.131	3.379.522	2.847.996	1.906.294	1.568.768	1.844.287	2.628.404	3.738.767	4.352.115	4.814.618	4.349.354	3.869.599	3.401.405	3.537.339
Fluxo Caixa Operacional Acumulado	-1.213.957	-1.439.088	1.940.435	4.788.431	6.694.725	8.063.493	9.907.780	12.536.184	16.274.951	20.627.065	25.441.683	29.791.037	33.660.636	37.062.041	40.599.380
Amortização Endividamento REJUD	-543.683	-7.110.600	-3.339.487	-3.416.504	-3.032.691	-2.195.317	-732.568	-695.262	-516.957	-511.646	-524.437	-537.548	-413.240	0	0
(-) Classe I	0	-4.552.333	-523.442	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Classe II	0	-29.932	-188.671	-207.505	-212.692	-218.010	-223.460	-229.046	-39.085	-21.828	-22.374	-22.933	-17.630	0	0
(-) Classe III	0	-65.194	-103.017	-422.368	-432.928	-443.751	-454.845	-466.216	-477.871	-489.818	-502.063	-514.615	-395.610	0	0
(-) Classe IV	-18.683	0	-16.387	-67.185	-68.865	-70.587	-54.263	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Extracorrental	-525.000	-2.463.141	-2.507.970	-2.719.445	-2.318.206	-1.462.969	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Créditos Retardatários	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Entrada de Capital	2.577.600	9.013.950	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Captação (Venda Ativos) - Imóveis	2.577.600	8.295.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Captação (Venda Ativos)	0	718.350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Captação (Venda Ativos)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo Caixa Líquido Anual	819.960	1.678.220	40.036	-568.507	-1.126.397	-826.549	1.111.719	1.933.142	3.221.810	3.840.469	4.290.181	3.811.806	3.456.359	3.401.405	3.537.339
Fluxo Caixa Líquido Acumulado	819.960	2.498.180	2.538.216	1.969.708	843.311	16.762	1.128.481	3.061.623	6.283.433	10.123.902	14.414.083	18.225.888	21.682.247	25.083.653	28.620.991

Distribuições de Frequência Expectativas de Mercado
julho de 2021
IPCA 2021

2022
31/5/21 30/6/21 30/7/21

2023

2024

Selic 2021

2022

PIB 2021

2022

Câmbio 2021

2022

**Mediana
Agregado**

	IPCA				Selic				PIB				Câmbio			
	2021	2022	2023	2024	2021	2022	2023	2025	2021	2022	2023	2024	2021	2022	2023	2024
31/5/21	5,39	3,68	3,25	3,25	5,75	6,50	6,50	6,50	4,00	2,30	2,50	2,50	5,30	5,30	5,20	5,06
30/6/21	6,00	3,78	3,25	3,25	6,50	6,63	6,50	6,50	5,17	2,11	2,50	2,50	5,08	5,20	5,05	5,00
30/7/21	6,79	3,81	3,25	3,00	7,00	7,00	6,50	6,50	5,30	2,10	2,50	2,50	5,10	5,20	5,00	5,00

Obs.: o formato dos gráficos, a partir de uma mesma base de dados, **pode sofrer alterações em edições futuras**, caso os intervalos sejam alterados em virtude da maior ou menor amplitude da distribuição. Os números nos eixos das abscissas indicam as amplitudes dos intervalos, abertos à esquerda.

ANEXO II - LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(Amostragens)

Processo: 1002490-20.2020.8.26.0220

O presente instrumento tem por finalidade a avaliação do imóvel descrito abaixo como:

RESUMO:



Descrição: Apartamento nº 121, localizado no 12º andar do edifício Piazza Novanna, sito à Rua Caconde nº 380, nº 28 subdistrito - Jardim Paulista, contendo a área privativa de 229,34m², acrescida da área comum de 251,59m², perfazendo assim a área total de 480,93m², a qual corresponde a fração ideal de 4,4298% no terreno condominial; cabendo-lhe o direito a 04 vagas na garagem coletiva do edifício. MATRÍCULA: 116.178, do 4º CRI de São Paulo/SP. CONTRIBUINTE 014.074.0276-5 (maior área). CONTRIBUINTE ATUALIZADO 014.074.0287-0.

- **Aspectos gerais:** Quatro vagas de garagem.
- **Disposições do imóvel:** O apartamento possui 04 (quatro) dormitórios/suítes, 03 (três) banheiros, living para 3 (três) ambientes, cozinha, varanda e área de serviço com dependência de empregada.

PESQUISAS/PARÂMETROS:

- Em pesquisa realizada em site de vendas, foram encontrados imóveis no mesmo edifício.
- Destaca-se as unidades avaliadas possuem a mesma metragem quadrada do apartamento penhorado nestes autos e em bom estado de conservação.

Elemento comparativo 01: R\$ 2.990.000,00 (Dois milhões e novecentos e noventa mil reais)

➔ <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-230m2-venda-RS2990000-id-2499086785/>



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Zona Sul · Jardim Paulista · Rua Caconde

Apartamento com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 230 m² por R\$ 2.990.000 COD. AP12657

Rua Caconde - Jardim Paulista, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

230m² · 4 quartos · 3 banheiros · 4 vagas

COMPRA	R\$ 2.990.000
ALUGUEL	R\$ 12.000/mês
Condomínio	R\$ 3.240
Preço c/ condomínio	R\$ 15.240

Elemento comparativo 02: R\$ 2.799.000,00 (Dois milhões e setecentos e noventa e nove mil reais)

➔ <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-230m2-venda-RS2799000-id-2497071429/>



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Zona Sul · Jardim Paulista · Rua Caconde

Apartamento com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 230 m² por R\$ 2.799.000 COD. 726093

Rua Caconde - Jardim Paulista, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 2.799.000
Condomínio	R\$ 3.233
IPTU	R\$ 2.416

Elemento comparativo 03: R\$ 2.800.000,00 (Dois milhões e oitocentos mil reais)

→ <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-230m2-venda-RS2800000-id-2506053708/>

 **Beto Figueiredo**  (11) 96666-7000 |  (11) 96666-7000  Meus Favoritos  Anuncie seu Imóvel   

Apartamento 4 Quartos Jardim Paulista 230m²
PIAZZA NAVONNA
Rua Caconde, 380, Jardim Paulista - São Paulo/SP

Venda
R\$ 2.800.000,00

+ Condomínio R\$ 3.233,00
+ IPTU R\$ 213,00

 Adicionar aos Favoritos

CÓDIGO: PIZZANAVOP



Valor médio de avaliação:

R\$ 2.864.000,00 (Dois milhões e oitocentos e sessenta e quatro mil reais) – Fevereiro de 2021.

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA: (levando em consideração a negociação de aproximadamente 10% sobre o valor médio de avaliação), tem-se o valor final de:

R\$ 2.577.600,00 (dois milhões e quinhentos e setenta e sete mil e seiscentos reais)

Dou por encerrado esta avaliação de mercado.

TEZA LEILÕES

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228

AVALIAÇÃO IMOBILIARIA

1 - SOLICITANTE

ATLANTICO TRANSPORTES E TURISMO LTDA

CNPJ 58.660.408/0001-70

RUA: PROFESSOR THOMAZ GALHARDO, 513

UBATUBA-SP CENTRO

MATRÍCULA: 8747

“Terreno situado em perímetro urbano, a rua Thomaz Galhardo, nº 513 para o qual faz frente, confrontando de um lado com Benedito Graciliano dos Santos de outro com Bernardo Miguel dos Santos, e finalmente tendo do outro uma vala, por onde atualmente foi projetada uma via pública pela Prefeitura Municipal desta cidade, medindo dito terreno 64,00 metros de frente para rua Thomas Galhardo, por 79,00 metros do lado da rua projetada, 68,00 metros nos fundos, ao confrontar com Bernardo Miguel dos Santos, e , 70,70 metros ao confrontar com Benedito Graciliano dos Santos, em cujo terreno existe um Galpão que funciona como garagem de ônibus e oficina ao mesmo tempo”

2 – TITULAR DO IMÓVEL:

ATLANTICO TRANSPORTES E TURISMO LTDA

CNPJ: 58.660.408/0001-70

RUA: Dr. Castro Santos, 595- Campo do Galvão

GUARATINGUETÁ-SP

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228

3 – FINALIDADE DE PARECER

A presente avaliação visa a determinação do atual valor de mercado de um imóvel situado a Rua Thomaz Galhardo, nº 513, no perímetro urbano na zona central do Município de Ubatuba. Conforme consta na matrícula nº 8747

4 – NÍVEL DE PRECISÃO

Iremos utilizar o processo de Avaliação Expedita, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 5676, ressaltando que o valor encontrado será um misto de formulas expressas dentro das normas da ABTN e nossa experiência profissional na área imobiliária.

5 – LOCALIZAÇÃO:

A unidade avaliada se encontra dentro da quadra formada pelas ruas: Rua Thomas Galhardo, Rua Hans Staden, Rua D. João III, Rua Cunhambebe e Rua Joaquim C. Dos Santos.

Muito próximo ao centro comercial e financeiro da cidade, em linha reta com aproximadamente 300 metros de distância. Conforme pode ser observado no mapa do município.

Essa região é cercada de melhoramentos e serviços públicos disponíveis na zona urbana, como energia elétrica, iluminação pública, água tratada, rede de esgoto, coleta de lixo, pavimento com asfalto e rede telefônica.

Uma zona de uso misto (comercial e residencial), com muitas edificações residenciais, com padrões construtivos do simples ao alto padrão.

Região plana de solo favorável para construções das mais variadas. Sendo acessibilidade de médio para intenso de tráfego urbano.

6 – VISTORIA

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228

De acordo com as informações contidas na certidão de matrícula do imóvel, o terreno e de formato irregular, possuindo:

- Frente: 64,00 m
- Lado direito: 79,00 m
- Lado esquerdo: 70,70 m
- Fundos: 68,00 m

De acordo com a documentação disponível e mais o resultado da vistoria, realizada no dia 25 de setembro de 2020 às 9:00hs, acompanhado pelo funcionário Valério, essa avaliação no que se refere as benfeitorias condicionadas ao enfoque da construção.

Prédio: Classe – (serviços/ indústria)

Grupo: escritório

Padrão: Simples

Infraestrutura: pelas condições aparentes pode-se deduzir que, trata-se de fundações formadas por vigas, baldrame sobre sapatas e brocas de concreto armado.

Supra estrutura: em vigas e coluna de concreto armado nas construções e vigas e colunas metálicas nas áreas de embarque de passageiros.

Painéis de fechamento: alvenaria de vedação em blocos de concreto armado.

Esquadrias: as externas são de ferro; as portas internas de madeira.

Ferragens: cromadas.

Vidros: vidro lisos

Forros: em lajes pré-moldadas em alguns compartimentos, sem forros nas coberturas do galpão das oficinas e forros plásticos nos escritórios, almoxarifados e demais dependências.

Cobertura: telhas tipo calhetão nas áreas de embarque e espera, telhas metálicas sobre a estrutura metálica no galpão das oficinas.

Revestimento de paredes: argamassa em todas as paredes internas e externas; azulejo nos sanitários e na cozinha.

Pintura: demão de látex PVA sobre as paredes, tinta esmalte sobre esquadrias de madeira e tinta a óleo nas esquadrias metálicas.

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228

Instalações elétricas: embutidas e com quantidade de ponto de luz e tomadas que permita alguma flexibilização no uso do espaço.

Instalação hidráulica: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelos simples.

Pavimentação: pisos internos revestidos com placas cerâmicas, pisos dos sanitários e vestiário em cimentado liso, pisos do galpão e externo em concreto rustico e área de movimentação de veículos em paralelepípedos.

7 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de conservação, pode ser enquadrado no item f do Quadro A - conforme consta no trabalho elaborado pelo IBAPE/SP, denominado VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANO – VERSÃO 2002 e atualizado em 2006: item f - NECESSITANDO DE REPAROS DE SIMPLES A IMPORTANTES.

DEPRECIAÇÃO DE 33,20%: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, alguns reparos de fissuras, elétricos e hidráulicos. Eventualmente possa ser necessário a substituição pisos e acabamento no interior dos cômodos.

8 - LOCALIZAÇÃO – GOOGLE MAPS

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228

5

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228



01 - FACHADA



02 - ENTRADA

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228



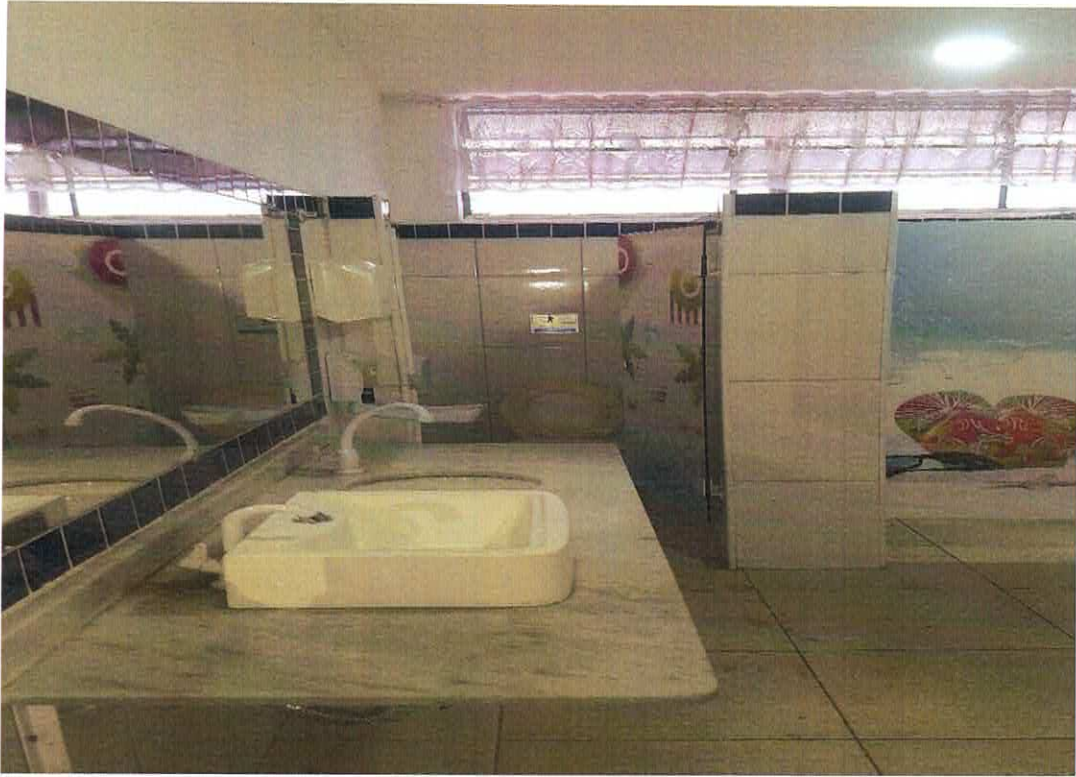
03 - ESCRITORIO



03 - SANITARIO

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228



04 - SANITARIO



05 - COZINHA

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228



06 – ALMOXARIFADO



07 – AREA DE EMBARQUE

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228



08 – ENTRADA DA GARAGEM



09 – OFICINA

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228



10 – AREA DA OFICINA



11 – AREA DE SANITARIOS DA OFICINA/ AMOXARIFADO

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228



12 – DEPÓSITO DA OFICINA



13 – PÁTIO INTERNO DA GARAGEM



14 – GARAGEM PARA OS ONIBUS

10 - PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

Essa avaliação foi executada dentro dos seguintes parâmetros:

Conformidade com a legislação vigente, tendo como base a NBR 14653 (Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbano), além dos parâmetros constantes da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

- a) Utilização do estudo de VALORES DE EDIFICAÇÃO DE IMÓVEIS URBANO - IBAPE, que leva em conta o padrão construtivo e a depreciação pelo obsoletismo e estado de conservação, para obtenção do valor das benfeitorias.

- b) Utilização do método Comparativo Direto de Dados de Mercado para obtenção do valor de terreno.
- c) Elaboração de pesquisa de elementos comparativos, da qual se obtém uma amostra do mercado em estudo. Dá se como certas todas as informações prestadas por terceiros e colhidas durante as pesquisas dos elementos comparativos.
- d) Homogeneização dos elementos comparativos à partir de tratamento por fatores. Os fatores aplicados no presente laudo foram: Fator de Oferta, Fator de Localização (índice fiscal), Fator de Testada, Idade e Padrão Construtivo
- e) Índices Fiscais adotados a partir de Valores atualizada pelo IPCA IBGE
- f) A definição do valor imobiliário local é obtida matematicamente através da estatística descritiva.

11 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Tendo como base o estudo Valores de Edificação de imóveis Urbana – IBAPE a formula a ser empregada para avaliação das benfeitorias será:

$$V_b = A_b \times R_N \times I_{Foc}$$

Onde:

V_b = Valor das benfeitorias

A_b = Área das Benfeitorias = 1092,11 m² (edificação térrea)

R_N = Custo Unitário básico de Construção = R\$ 1.221,00 / m², Fonte SindusCon-SP (referente a setembro de 2020).

I = Intervalo de Valores = 1,50 (tabelado- a definição do índice)

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228

Foc = Depreciação pelo Fator Obsolescência e pelo Estado de Conservação

Foc = R + K x (1-R), onde:

R = coeficiente residual correspondente ao Grupo e Padrão do Imóvel avaliando, no caso 20%(tabelado)

K = Coeficiente Ross/ Heideck, correspondente ao Estado da Edificação e idade em % da Vida Referencial, no caso para estado e obtemos k 0,721.

Estado Edificação = "e" - Necessitando de reparos simples

$$\text{Foc} = 20\% + 0,721 \times (1 - 20\%) = 0,7768$$

Portanto o valor das benfeitorias é:

$$\text{Vb} = 1092,11 \times 1221,00 \times 1,5 \times 0,7768 = \text{R\$ } 1.553.755,33$$

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228

12 – RELATORIO FOTOGRÁFICO ELEMENTOS AMOSTRAIS



01 – IMÓVEL



02 - IMÓVEL

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228



3 - IMÓVEL



04 - IMÓVEL

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228



05 – IMÓVEL



06 - IMÓVEL

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228



07 - IMÓVEL



08 - IMÓVEL

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228

13 – SITUAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS NA MALHA URBANA



14 – ANÁLISE DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

TABELA 01

IMÓVEL	REFERÊNCIA	ÁREA M²	VALOR MERCADO	FATOR	VALOR M² EQUIVALENTE
1	Romero Imobiliária	3200	R\$ 5.500.000,00	0,9	R\$ 1.546,88
2	Imóvel Web	2000	R\$ 1.800.000,00	0,9	R\$ 810,00
3	Mirante Imóveis	960	R\$ 1.000.000,00	0,9	R\$ 937,50
4	J.Coelho Negócios Imobiliários	944	R\$ 1.200.000,00	0,9	R\$ 1.144,07
5	De Lucca Toninhas	814	R\$ 950.000,00	0,9	R\$ 1.050,37
6	Romero Imobiliária	5023	R\$ 6.000.000,00	0,9	R\$ 1.075,05
7	Proprietário Conrado Reis	721	R\$ 1.200.000,00	1	R\$ 1.664,36
8	Macedo & Macedo Ltda	930	R\$ 980.000,00	0,9	R\$ 948,39
Valor Médio					R\$ 1.147,08
Obs: Para o imóvel 07 usamos valor de negociação				Limite inferior 0,70 x valor médio	R\$ 802,95
				Limite superior 1,3 x valor médio	R\$ 1.491,20

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228

TABELA 02

IMÓVEL	REFERÊNCIA	ÁREA M²	VALOR MERCADO	FATOR	VALOR M² EQUIVALENTE
2	Imóvel Web	2000	R\$ 1.800.000,00	0,9	R\$ 810,00
3	Mirante Imóveis	960	R\$ 1.000.000,00	0,9	R\$ 937,50
4	J.Coelho Negócios Imobiliários	944	R\$ 1.200.000,00	0,9	R\$ 1.144,07
5	De Lucca Toninhas	814	R\$ 950.000,00	0,9	R\$ 1.050,37
6	Romero Imobiliária	5023	R\$ 6.000.000,00	0,9	R\$ 1.075,05
8	Macedo & Macedo Ltda	930	R\$ 980.000,00	0,9	R\$ 948,39
Valor Médio					R\$ 994,23
Obs: Todos os valores remanescentes estão dentro do intervalo				Limite inferior 0,70 x valor médio	R\$ 695,96
				Limite superior 1,3 x valor médio	R\$ 1.292,50

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228

15 – DEFINIÇÃO DOS VALORES DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

LOCALIZAÇÃO: Avenida Professor Thomaz Galhardo nº 565
Ubatuba –SP – Centro
Cep. 11680-000

ÁREA DO TERRENO: 3876,90 m²

Considerando os valores unitário de referência para terreno, podemos concluir que:

- a) O valor máximo do terreno avaliando: R\$ 4.625.436,26
- b) O valor médio do terreno avaliando: R\$ 3.854.530,22
- c) O valor mínimo do terreno avaliando: R\$ 3.083.624,17

Tendo em vista que o imóvel é implantado em terreno plano, uma vez que a região sobre a qual está localizado, é beneficiada pela infraestrutura urbana e favorece a ocupação comercial.

Considera-se o valor médio para referências de mercado: R\$ 3.854.530,22

16 – DEFINIÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

O valor do imóvel avaliado será a soma das benfeitorias executadas e o terreno.

Valor das Benfeitorias:	R\$ 1.553.755,33
Valor do Terreno:	R\$ 3.854.530,22
Valor Total:	R\$ 5.408.285,55

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228

17 – CONCLUSÕES

Em conformidade com as vistorias feitas no local, tendo como objeto o imóvel na avenida Thomas Galhardo nº 513 e ao seu entorno, nessa avaliação foi observado as normas vigentes.

Avenida onde o imóvel está localizado e uma via de interligação de regiões. Essa região evolui continuamente com processo de melhoramento urbano. Também de acordo com lei do município e permitido a ocupação comercial e residencial. Sendo assim o imóvel se encontra numa região de ascensão de valores imobiliários, para os padrões de localização.

Os estudos para elaboração deste parecer foram desenvolvidos com base nos documentos e visita efetuada ao imóvel, bem como as pesquisas específicas do mercado.

Como metodologia de avaliação, foi utilizado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel ou da suas partes constitutivas através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características similares (e, as vezes, até as características bem diferentes, através da analogia) expostos a venda, por meio de consultas aos classificados de jornais da região, de placas anunciativas ofertando outros imóveis nas redondeza do imóvel a ser avaliado, de consultas e empresas e profissionais idôneos que atuem na região onde se situe o imóvel objeto de avaliação.

Sendo assim, o valor do imóvel (benfeitorias + terreno) é de R\$ 5.408.285,00 (Cinco milhões, quatrocentos e oito reais e duzentos e oitenta e cinco reais)



Hermindo Frazili Júnior
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Hermindo Frazili Junior
CRECI: 154236
CNAI 017171

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228

AVALIAÇÃO IMOBILIARIA

1 - SOLICITANTE

ATLANTICO TRANSPORTES E TURISMO LTDA

CNPJ 58.660.408/0001-70

RUA: PROFESSOR THOMAZ GALHARDO, 565

UBATUBA-SP CENTRO

MATRÍCULA: 10706

“Terreno situado em perímetro urbano, a rua Thomaz Galhardo, nº 565 para o qual faz frente, confrontando de um lado com Benedito Graciliano dos Santos de outro com Bernardo Miguel dos Santos, e finalmente tendo do outro uma vala, por onde atualmente foi projetada uma via pública pela Prefeitura Municipal desta cidade, medindo dito terreno 64,00 metros de frente para rua Thomas Galhardo, por 79,00 metros do lado da rua projetada, 68,00 metros nos fundos, ao confrontar com Bernardo Miguel dos Santos, e , 70,70 metros ao confrontar com Benedito Graciliano dos Santos, em cujo terreno existe um Galpão que funciona como garagem de ônibus e oficina ao mesmo tempo”

2 – TITULAR DO IMOVEL:

ATLANTICO TRANSPORTES E TURISMO LTDA

CNPJ: 58.660.408/0001-70

RUA: Dr. Castro Santos, 595- Campo do Galvão

GUARATINGUETA-SP

3 – FINALIDADE DE PARECER

A presente avaliação visa a determinação do atual valor de mercado de um imóvel situado a Rua Thomaz Galhardo, nº 565, no perímetro urbano na zona central do Município de Ubatuba. Conforme consta na matrícula nº 10706.

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228

4 – NÍVEL DE PRECISÃO

Iremos utilizar o processo de Avaliação Expedita, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 5676, ressaltando que o valor encontrado será um misto de formulas expressas dentro das normas da ABTN e nossa experiência profissional na área imobiliária.

5 – LOCALIZAÇÃO:

A unidade avaliada se encontra dentro da quadra formada pelas ruas: Rua Thomas Galhardo, Rua Hans Staden, Rua D. João III, Rua Cunhambebe e Rua Joaquim C. Dos Santos.

Muito próximo ao centro comercial e financeiro da cidade, em linha reta com aproximadamente 300 metros de distância. Conforme pode ser observado no mapa do município.

Essa região é cercada de melhoramentos e serviços públicos disponíveis na zona urbana, como energia elétrica, iluminação pública, água tratada, rede de esgoto, coleta de lixo, pavimento com asfalto e rede telefônica.

Uma zona de uso misto (comercial e residencial), com muitas edificações residenciais, com padrões construtivos do simples ao alto padrão.

Região plana de solo favorável para construções das mais variadas. Sendo acessibilidade de médio para intenso de tráfego urbano.

6 – VISTORIA

De acordo com as informações contidas na certidão de matrícula do imóvel, o terreno é de formato irregular, possuindo:

- Frente: 12,00 m
- Lado direito: 40,00 m
- Lado esquerdo: 40,00 m
- Fundos: 12,00 m

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228

De acordo com a documentação disponível e mais o resultado da vistoria, realizada no dia 25 de setembro de 2020 às 9:00 hs, acompanhado pelo funcionário Valério, essa avaliação no que se refere as benfeitorias condicionadas ao enfoque da construção. Sendo uma casa com sala de estar e jantar, copa, cozinha, 01 dormitórios, 02 suítes, área de lazer, varandas e garagem.

Prédio: Classe residencial

Grupo: Casa

Padrão: Simples

Infraestrutura: Formadas por vigas, baldrame sobre sapatas e brocas de concreto.

Quartos: piso em cerâmica, paredes com pintura em látex PVA, forro em PVC sem lajem, janelas de ferro e portas em madeira.

Banheiros: piso em cerâmica, revestimento de paredes com azulejos, com louças, forro em PVC sem laje, janelas de ferro e porta em madeira.

Salas: piso em cerâmica, paredes com pinturas em látex PVA, janela de madeira e porta em madeira.

Copa/Cozinha: Piso em cerâmica, janela de ferro, revestimento de metade da parede e o restante com pintura em látex PVA e porta em madeira.

Varanda: piso em cerâmica, pintura em látex PVA.

Garagem: piso em cerâmica e portão de ferro.

7 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de conservação, pode ser enquadrado no item f do Quadro A - conforme consta no trabalho elaborado pelo IBAPE/SP, denominado VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMOVEIS URBANO – VERSÃO 2002 e atualizado em 2006: item f - NESCESSITANDO DE REPAROS DE SIMPLES A IMPORTANTES.

DEPRECIAÇÃO DE 33,20%: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, alguns reparos de fissuras, elétricos e hidráulicos. Eventualmente possa ser necessário a substituição pisos e acabamento no interior dos cômodos.

8 - LOCALIZAÇÃO – GOOGLE MAPS

O centro da cidade, onde o imóvel objeto do presente laudo está situado, é uma ocupação consolidada no Município de Ubatuba. A quadra de implantação do imóvel avaliando é um plano sem acidentes, e a região é beneficiada por toda infraestrutura e benfeitorias urbanas, tais como: rede de água e esgoto, luz, serviços de telefonia, escola, creche, posto de saúde, comércio em geral, ruas pavimentadas...



HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228

9 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



01 – SALA DE JANTAR



02 - COZINHA

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228



03 – SUITE



04 - VARANDA

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228



05 – FACHADA DA CASA



06 - GARAGEM

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228



07 – ALOJAMENTO



08 – CHURRASQUEIRA

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228



09 – AREA EXTERNA



10 – AREA EXTERNA

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228



11 – BANHEIRO



12 - ALOJAMENTOS

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228



13 – LAZER ALOJAMENTO



14 – ALOJAMENTO/ QUARTO



15 – ALOJAMENTO/ QUARTO

10 - PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

Essa avaliação foi executada dentro dos seguintes parâmetros:

Conformidade com a legislação vigente, tendo como base a NBR 14653 (Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbano), além dos parâmetros constantes da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

- a) Utilização do estudo de VALORES DE EDIFICAÇÃO DE IMÓVEIS URBANO - IBAPE, que leva em conta o padrão construtivo e a depreciação pelo obsoleto e estado de conservação, para obtenção do valor das benfeitorias.
- b) Utilização do método Comparativo Direto de Dados de Mercado para obtenção do valor de terreno.

- c) Elaboração de pesquisa de elementos comparativos, da qual se obtém uma amostra do mercado em estudo. Dá se como certas todas as informações prestadas por terceiros e colhidas durante as pesquisas dos elementos comparativos.
- d) Homogeneização dos elementos comparativos à partir de tratamento por fatores. Os fatores aplicados no presente laudo foram: Fator de Oferta, Fator de Localização (índice fiscal), Fator de Testada, Idade e Padrão Construtivo
- e) Índices Fiscais adotados a partir de Valores atualizada pelo IPCA IBGE
- f) A definição do valor imobiliário local é obtida matematicamente através da estatística descritiva.

11 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Tendo como base o estudo Valores de Edificação de imóveis Urbana – IBAPE a formula a ser empregada para avaliação das benfeitorias será:

$$V_b = A_b \times R_N \times I \times F_{oc}$$

Onde:

V_b = Valor das benfeitorias

A_b = Área das Benfeitorias = 295,00 m² (edificação térrea)

R_N = Custo Unitário básico de Construção = R\$ 1.221,00 / m², Fonte SindusCon-SP (referente a setembro de 2020).

I = Intervalo de Valores = 1,50 (tabelado- a definição do índice)

F_{oc} = Depreciação pelo Fator Obsolescência e pelo Estado de Conservação

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228

$Foc = R + K \times (1-R)$, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao Grupo e Padrão do Imóvel avaliando, no caso 20%(tabelado)

K = Coeficiente Ross/ Heideck, correspondente ao Estado da Edificação e idade em % da Vida Referencial, no caso para estado e obtemos k 0,721.

Estado Edificação = "e" - Necessitando de reparos simples

$$Foc = 20\% + 0,721 \times (1 - 20\%) = 0,7768$$

Portanto o valor das benfeitorias é:

$$Vb = 295,00 \times 1221,00 \times 1,5 \times 0,7768 = R\$ 419.699,21$$

12 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO ELEMENTOS AMOSTRAIS



01 – IMÓVEL

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228



02 - IMÓVEL



03 - IMÓVEL

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228



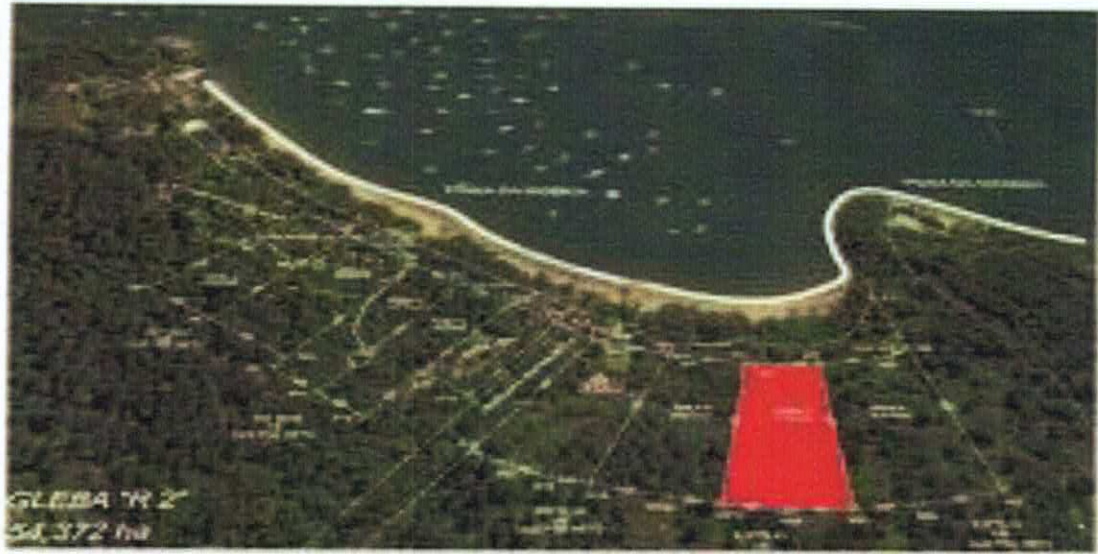
04 – IMÓVEL



05 - IMÓVEL

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228



06 - IMÓVEL



07 - IMÓVEL

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228



08 - IMÓVEL

13 – SITUAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS NA MALHA URBANA



HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228

14 – ANÁLISE DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

TABELA 01

IMÓVEL	REFERÊNCIA	ÁREA M²	VALOR MERCADO	FATOR	VALOR M² EQUIVALENTE
1	Romero Imobiliária	3200	R\$ 5.500.000,00	0,9	R\$ 1.546,88
2	Imóvel Web	2000	R\$ 1.800.000,00	0,9	R\$ 810,00
3	Mirante Imóveis	960	R\$ 1.000.000,00	0,9	R\$ 937,50
4	J.Coelho Negócios Imobiliários	944	R\$ 1.200.000,00	0,9	R\$ 1.144,07
5	De Lucca Toninhas	814	R\$ 950.000,00	0,9	R\$ 1.050,37
6	Romero Imobiliária	5023	R\$ 6.000.000,00	0,9	R\$ 1.075,05
7	Proprietário Conrado Reis	721	R\$ 1.200.000,00	1	R\$ 1.664,36
8	Macedo & Macedo Ltda	930	R\$ 980.000,00	0,9	R\$ 948,39
Valor Médio					R\$ 1.147,08
Obs: Para o imóvel 07 usamos valor de negociação				Limite inferior 0,70 x valor médio	R\$ 802,95
				Limite superior 1,3 x valor médio	R\$ 1.491,20

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228

TABELA 02

IMÓVEL	REFERÊNCIA	ÁREA M ²	VALOR MERCADO	FATOR	VALOR M ² EQUIVALENTE
2	Imóvel Web	2000	R\$ 1.800.000,00	0,9	R\$ 810,00
3	Mirante Imóveis	960	R\$ 1.000.000,00	0,9	R\$ 937,50
4	J.Coelho Negócios Imobiliários	944	R\$ 1.200.000,00	0,9	R\$ 1.144,07
5	De Lucca Toninhas	814	R\$ 950.000,00	0,9	R\$ 1.050,37
6	Romero Imobiliária	5023	R\$ 6.000.000,00	0,9	R\$ 1.075,05
8	Macedo & Macedo Ltda	930	R\$ 980.000,00	0,9	R\$ 948,39
Valor Médio					R\$ 994,23
Obs: Todos os valores remanescentes estão dentro do intervalo				Limite inferior 0,70 x valor médio	R\$ 695,96
				Limite superior 1,3 x valor médio	R\$ 1.292,50

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228

15 – DEFINIÇÃO DOS VALORES DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

LOCALIZAÇÃO: Avenida Professor Thomaz Galhardo nº 565

Ubatuba –SP – Centro

Cep. 11680-000

ÁREA DO TERRENO: 480,00 m²

Considerando os valores unitário de referência para terreno, podemos concluir que:

- a) O valor máximo do terreno avaliando: R\$ 572.544,00
- b) O valor médio do terreno avaliando: R\$ 477.120,00
- c) O valor mínimo do terreno avaliando: R\$ 381.696,00

Tendo em vista que o imóvel é implantado em terreno plano, uma vez que a região sobre a qual está localizado, é beneficiada pela infraestrutura urbana e favorece a ocupação comercial.

Considera-se o valor médio para referências de mercado: R\$ 477.120,00

16 – DEFINIÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

O valor do imóvel avaliado será a soma das benfeitorias executadas e o terreno.

Valor das Benfeitorias:	R\$ 360.195,00
Valor do Terreno:	R\$ 477.120,00
Valor Total:	R\$ 837.315,00

HERMINDO FRAZILI JÚNIOR
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Rua Prudente de Moraes, 19
Guaratinguetá – (12) 974038228

17 – CONCLUSÕES

Em conformidade com as vistorias feitas no local, tendo como objeto o imóvel na avenida Thomas Galhardo nº 565 e ao seu entorno, nessa avaliação foi observado as normas vigentes.

Avenida onde o imóvel está localizado e uma via de interligação de regiões. Essa região evolui continuamente com processo de melhoramento urbano. Também de acordo com lei do município e permitido a ocupação comercial e residencial. Sendo assim o imóvel se encontra numa região de ascensão de valores imobiliários, para os padrões de localização.

Os estudos para elaboração deste parecer foram desenvolvidos com base nos documentos e visita efetuada ao imóvel, bem como as pesquisas específicas do mercado.

Como metodologia de avaliação, foi utilizado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel ou da suas partes constitutivas através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características similares (e, as vezes, até as características bem diferentes, através da analogia) expostos a venda, por meio de consultas aos classificados de jornais da região, de placas anunciativas ofertando outros imóveis nas redondeza do imóvel a ser avaliado, de consultas e empresas e profissionais idôneos que atuem na região onde se situe o imóvel objeto de avaliação.

Sendo assim, o valor do imóvel (benfeitorias + terreno) é de R\$ 837.315,00 (oitocentos e trinta e sete mil e trezentos e quinze reais)



Hermindo Frazili Júnior
CRECI: 154236 CNAI: 017171

Hermindo Frazili Junior
CRECI: 154236
CNAI 017171

LAUDO DE AVALIAÇÃO



LOCAL: ALAMEDA FRANCISCO DA CUNHA MENEZES, nº
1565 - CUNHA-SP.
(GARAGEM DA EMPRESA DE ÔNIBUS RODOVIÁRIO E
TURISMO SÃO JOSÉ LTDA)

1) PREÂMBULO - OBJETIVO

O objetivo do presente laudo de avaliação é definir o valor de mercado do imóvel discriminado na Matrícula nº 5.042, bem como das benfeitorias existente no local.

2) OBJETO

O objeto da avaliação é o imóvel de domínio privado, propriedade da empresa Rodoviário e Turismo São José Ltda., situado na Alameda Francisco da Cunha Menezes, nº 1.565, no bairro Falcão, zona urbana do Município de Cunha, Estado de São Paulo. A ocupação da área é comercial, destinada à garagem de ônibus. Abaixo, fotos do imóvel.



Foto 1: situação do imóvel na via de acesso



Foto 2: fachada do imóvel, portão de acesso.

Segundo a Matrícula nº 5.042, o imóvel tem a seguinte descrição:

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, no imóvel “Falcão”, com a área de hum mil e oitocentos metros quadrados ($1.800m^2$), tendo de frente, trinta (30) metros, para a Alameda Francisco da Cunha Menezes; fundos, trinta (30) metros, com Hugo Euzébio Pires; lateral direita, sessenta (60) metros, com Izaltino Ferraz de Campos e lateral esquerda, sessenta (60) metros, com Hugo Euzébio Pires...

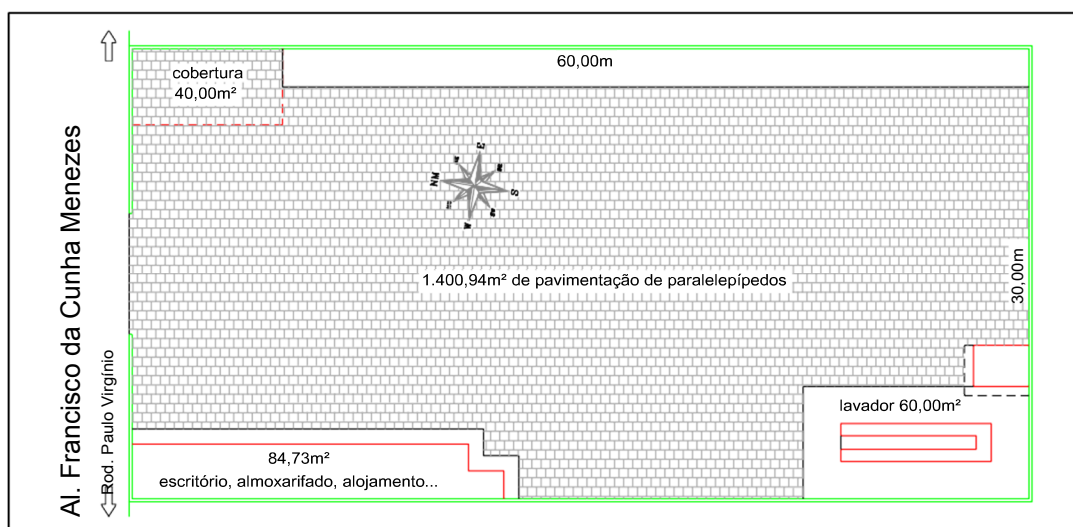


Figura 1 – Croqui – descrição do imóvel e implantação das benfeitorias existentes no local.

3) SITUAÇÃO - LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da avaliação está localizado junto ao trevo principal de acesso a zona urbana do Município de Cunha, região de expansão urbana, com bons atributos para ocupação comercial. Na microrregião em pauta, margens da Alameda Francisco da Cunha Menezes, encontramos instalados comércios variados tais como: postos de gasolina, lojas de materiais de construção, lojas de móveis, pousadas, restaurantes, etc, estabelecimentos que se beneficiam do grande fluxo de deslocamentos junto à referida via. Trata-se de localização privilegiada.

Destacamos, abaixo, as principais características da área de implantação do imóvel em pauta:

a) Acessibilidade

A via urbana de acesso ao imóvel é composta por duas pistas separadas por canteiro central, asfaltada e com bom estado de conservação. Em frente ao imóvel foi implantada uma rotatória, que permite fácil acessibilidade à Rodovia Paulo Virgínio e ao centro urbano de Cunha.

A distância aproximada do imóvel até a Rodovia Paulo Virgínio é de 200m (duzentos metros), e a distância do mesmo até a Praça Cônego Siqueira, centro histórico e comercial da área urbana, é de 1.700m (mil e setecentos metros), medidas em linha reta.

b) Melhoramentos Públicos

A existência e “*disponibilidade dos melhoramentos e serviços públicos convencionais*” junto à microrregião, destacamos: rede de água tratada, rede de esgoto sanitário, rede de iluminação pública e de energia elétrica domiciliar, pavimentação asfáltica, rede telefônica, coleta de lixo e limpeza pública.

c) Ocupação - Uso

A ocupação da microrregião em pauta, margens da Alameda Francisco da Cunha Menezes, é predominantemente por uso comercio- residencial, com predominância de edificações térreas e assobradadas. E o padrão construtivo das edificações varia entre o “econômico” até o padrão “médio”.

Apesar de ainda encontrarmos ocupações exclusivamente residenciais junto à região em pauta, a dinâmica de desenvolvimento da zona urbana do município de Cunha, aponta para uma consolidação da microrregião como zona de ocupação comercial, adicionando grande valor à área, auferindo gradativa melhoria no padrão construtivo.

d) Topografia

O relevo da região circunvizinha é ondulado. E o solo dos terrenos, cujas frentes fazem divisa com a Alameda Francisco da Cunha Menezes, aparentemente é seco e com boas condições de resistência e de consistência para construção civil.

O imóvel em específico está implantado em área plana, terreno nivelado com a via de acesso, não possui áreas não edificantes ou com restrições ambientais.

e) Delimitação da Quadra de implantação do imóvel

Por estar localizado na área urbana, em zona de expansão e junto ao limite da área urbana, que se estende até a Rodovia Paulo Virgínio. A área de implantação do imóvel objeto da avaliação, não está situada dentro de uma Quadra típica de loteamentos ou bairros. Abaixo, apresentamos imagem do aplicativo Google Earth, onde é possível observar a situação do imóvel no território urbano.

Podemos discriminar as vias públicas que delimitam a porção de terra onde o imóvel objeto da avaliação está localizado, conforme segue – vias (limites) discriminadas seguindo o sentido horário:

- Alameda Francisco da Cunha Menezes, via de acesso ao imóvel objeto da avaliação, Ruas 10 e 11 (face oeste do loteamento Residência Primavera), Ruas Gerônimo Mariano Leite e Rua Professor Agenor Augusto de Araújo (face oeste do bairro Vila Rica), Alameda Lavapés e Rodovia Paulo Virgínio.



Imagem 1 – Foto aérea onde observamos a localização do imóvel avaliando no território urbano.

4) VISTORIAS

Foram realizadas vistorias junto ao imóvel objeto da avaliação e seu entorno no dia 10 de outubro de 2021

De conformidade com as vistorias realizadas e documentos fornecidos pela contratante do presente trabalho, podemos discriminar os aspectos pertinentes para a avaliação do terreno em pauta, conforme seguem:

Local - Alameda Francisco da Cunha Menezes, nº 1565

Bairro - Falcão

Município - Cunha/SP

Matrícula nº 5.042 – Folha 242 – Livro nº 2-P – Reg. de Imóveis de Cunha

Ocupação - Comercial – garagem de ônibus

Área do terreno: 1.800m² (de conformidade com a Matrícula)

Frente:30m **Laterais:**60m **Fundos:**30m **Formato:**Retangular

Superfície: plana e sem restrições ambientais para ocupação do solo.

Resumidamente, temos as seguintes benfeitorias implantadas no local:

a) Fechamento do perímetro do terreno com muros e portão de acesso.

Os muros são compostos por blocos de concreto e estruturados por fundações, colunas e vigas de concreto armado. A extensão do muro é de 145,60m e altura de 2,60m, medidas aproximadas.

O portão de acesso é composto por tubos e tela metálica, possuindo 7m de comprimento e 2m de altura, medidas aproximadas.

b) Pavimentação com paralelepípedos na maior parte da superfície do imóvel, aproximadamente 1.400,94m² de piso.

Toda a superfície do terreno é pavimentada com paralelepípedos, com exceção da área ocupada pela rampa do lavador de veículos, área edificada coberta (composta por escritório, almoxarifado, alojamento, copa e banheiros), cujos pisos são cimentados, e área de jardim sem pavimentação.

c) Três áreas construídas:

- Rampa de lavador de veículos, com aproximadamente 60m² de área construída.
- Cobertura de telhas metálicas sobre estrutura de madeira, com aproximadamente 40m², abrigo para veículos pequenos.
- Área edificada coberta e compartimentada que abriga escritório, almoxarifado, alojamento, copa e banheiros. Edificação com aproximadamente 84,73m² de área construída.

As características construtivas da área edificada coberta, abaixo:

Fundações: rasas, de concreto armado, composta por vigas baldrame apoiadas sobre brocas.

Estrutura: colunas e vigas de concreto armado.

Fechamento: alvenaria de blocos de concreto.

Esquadrias: portas e janelas externas de ferro, e portas internas de madeira.

Ferragens: cromadas.

Vidros: lisos.

Forros: sem forros, com exceção do banheiro externo cujo fechamento é com laje de concreto armado.

Cobertura: telhas metálicas sobre estrutura de madeira.

Revestimentos: argamassa em todas as paredes e laje do banheiro, barra impermeável nos banheiros e copa.

Pintura: látex PVA junto às superfícies argamassadas, tinta esmalte sobre as esquadrias de madeira e tinta óleo nas esquadrias metálicas.

Inst. elétricas: de boa qualidade, embutidas e com quantidade de pontos de luz e tomadas que permitem alguma flexibilização no uso dos espaços.

Inst. hidráulica: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.

Pavimentação: Cimentado.

De conformidade com os parâmetros estabelecidos pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, podemos estabelecer a seguinte classificação para a área edificada, objeto da avaliação:

Classe: 2 – Comercial (serviços / industrial)

Grupo/Tipo: 2.1 - Escritório

Padrão Construtivo: 2.1.1 – Econômico

Vida Referencial: 70 anos / *Idade aparente: 14 anos*

Estado da Edificação: “e” – necessitado de reparos simples

5) RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 3: fachada principal, portão de acesso



Foto 4: situação urbana, sentido centro.



Foto 5: situação urbana, vista sentido Trevo/Rodovia



Foto 6: interior da área, vista do portão de acesso.



Foto 7: interior da área, vista da divisa dos fundos.



Foto 8: interior da área, vista da rampa do lavador.



Foto 9: interior da área, vista da garagem.



Foto 10: interior da área, vista da área edificada.



Foto 11: fachada da área edificada.



Foto 12: interior da área edificada.

6) AVALIAÇÃO

O valor total do imóvel será o resultado do somatório do valor do terreno com os valores das benfeitorias existentes no local.

6.1) PARÂMETROS PARA AVALIAÇÃO

A presente avaliação será executada dentro dos seguintes parâmetros:

- a) Conformidade com a legislação vigente, tendo como base a NBR 14653 (Parte 1 - Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos), além dos parâmetros constantes da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.
- b) Conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, que leva em conta o padrão construtivo e a depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação, para obtenção do valor das benfeitorias.
- c) Utilização do método Comparativo Direto de Dados de Mercado para obtenção do valor do terreno.
- d) Elaboração de pesquisa de elementos comparativos, da qual se obtém uma amostra do mercado em estudo. Dão-se como certas e de boa fé todas as informações prestadas por terceiros e colhidas durante as pesquisas dos elementos comparativos.
- e) Homogeneização dos elementos comparativos a partir de tratamento por fatores. Os fatores aplicados no presente laudo foram: Fator de Oferta, Fator de Frente / Profundidade dos terrenos, Fator de Localização, Fator de Topografia e Fator de Melhoramentos Públicos.
- f) A definição do valor imobiliário local é obtida matematicamente através da estatística descritiva (obtenção do valor médio).

6.2) AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias será o resultado do somatório da avaliação de cada uma das benfeitorias existentes no local, conforme discriminadas abaixo:

- Fechamento do perímetro do imóvel
 - a) Muro de blocos de concreto revestidos de argamassa e pintados
 - Áreas: 378,56m² de muro
 - 378,56m² de área revestida (área interna da garagem)
 - 757,12m² de superfície pintada
 - b) Portão composto de tubos e tela metálica
 - Áreas: 7,00m de extensão do portão x 2,00m de altura = 14,00m²
- Pavimentação com paralelepípedos de pedra
 - Área: 1.400,94m²
- Áreas construídas
 - a) Rampa de lavador de veículos: 60,00m²
 - b) Cobertura de telhas metálicas: 40,00m²
 - c) Área edificada coberta e compartimentada: 84,73m²

A avaliação das benfeitorias relativas ao fechamento do perímetro do imóvel e pavimentação com paralelepípedos de pedra serão feitas a partir do custo de reprodução das mesmas.

Por sua vez as avaliações das áreas construídas serão feitas a partir das respectivas áreas construídas equivalentes, utilizando os procedimentos do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

6.2.1) AVALIAÇÃO DOS FECHAMENTOS E PAVIMENTAÇÃO

Os custos de reprodução das benfeitorias em pauta, de conformidade com os parâmetros publicados pelas revistas especializadas da construção civil e pesquisa de valores de mercado, são:

- Muro (alvenaria) 0378,56m² x R\$ 104,85 /m² = R\$ 39.693,72
- Muro (revestimento) 0378,56m² x R\$ 48,28 /m² = R\$ 18.275,35
- Muro (pintura) 0757,12m² x R\$ 16,98 /m² = R\$ 12.858,15
- Portão 0014,00m² x R\$ 732,87 /m² = R\$ 10.260,25
- Pavimentação 1400,94m² x R\$ 85,60 /m² = R\$ 119.925,35

CUSTO TOTAL DE REPRODUÇÃO

R\$ 198.012,82

6.2.2) AVALIAÇÃO DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS

Dados do imóvel avaliando:

Localização: Alameda Francisco da Cunha Menezes, nº 1565

Bairro Falcão – CEP 12.530-000 - Município de Cunha/SP

Classe: Comercial **Grupo:** Escritório **Padrão:** Econômico

Vida Referencial: 70 anos (tabelado)

Idade Aparente: 14 anos (conforme vistorias)

Tendo como base o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE, a fórmula a ser empregada para avaliação das benfeitorias será:

$$Vb = Ab \times R_8N \times I \times Foc$$

Onde:

Vb = Valor das Benfeitorias

Ab = Área das Benfeitorias =

084,73m² (edificação principal)

018,00m² (área equivalente rampa de lavador*)

006,00m² (área equivalente cobertura de telhas metálicas*)

108,73m² área construída equivalente total

**as áreas construídas da rampa do lavador e da cobertura metálica, foram homogeneizadas por fatores de equivalência para serem representativas do padrão construtivo adotado na avaliação.*

R₈N = Custo Unitário Básico de Construção = **R\$ 1.724,52 / m²**,
referência Sinduscon-SP, julho / 2021.

I = Intervalo de Valores = **0,789** (padrão construtivo - tabelado)

Foc = Depreciação pelo Fator de Obsolescência e pelo Estado de Conservação

Estado da Edificação = “e” – necessitado de reparos simples

Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Foc = $R + K \times (1 - R)$, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao Grupo e Padrão do imóvel avaliando, no caso 20% (tabelado).

K = Coeficiente de Ross/Heideck, correspondente ao Estado da Edificação e Idade em % da Vida Referencial, no caso, para o estado “e” obtemos k = 0,721.

$$Foc = 20\% + 0,721 \times (1 - 20\%) = \mathbf{0,7768}$$

Portanto o valor das benfeitorias é:

$$Vb = 108,73m^2 \times R\$ 1.724,52/m^2 \times 0,789 \times 0,7768 = \mathbf{R\$ 114.922,18}$$

6.2.3) VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

O valor total das benfeitorias é o resultado do somatório das avaliações de cada uma das benfeitorias existentes no local. De conformidade com as avaliações, acima, temos:

$$\text{VALOR TOTAL} = \text{R\$ } 198.012,82 + \text{R\$ } 114.922,18 = \text{R\$ } 312.935,00$$

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS = R\$ 312.935,00
(trezentos e doze mil e novecentos e trinta e cinco reais)

6.3) AVALIAÇÃO DO TERRENO

Tendo como base o método Comparativo Direto de Dados de Mercado – IBAPE/SP para obtenção do valor do terreno, as fórmulas a serem empregadas para avaliação do terreno – *terra nua* – serão:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \text{ (homogeneização), e}$$

$$Vt = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times At$$

Onde:

Vu = Valor Básico Unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);

Vo = Valor da Oferta ou preço observado;

Vt = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação a situação paradigma);

At = Área do Terreno e;

F1, F2, F3,... Fn = Fatores calculados para Coeficiente de Testada (Ct), de Profundidade (Cp), Localização (Fl), etc... do elemento comparativo em relação à situação paradigma.

Atributos de referência:

Frente de Referência (Fr) = 10,00m

Profundidade Mínima (Pmi) = 20,00m

Profundidade Máxima (Pma) = 40,00m

Fator de Topografia_elemento Avaliando (Ftr) = 1,00

Fator de Melhoria Público_elemento Avaliando (Fmpr) = 1,00 Fator de Localização do Elemento Avaliando (Flr) = 1,00

Topografia, fatores corretivos - Normativa IBAPE/SP	depreciação
Situação Paradgma: Terreno Plano, imóvel avaliando	1,00
Declive até 5%	5,00%
Declive de 5% até 10%	10,00%
Declive acima de 20%	30,00%
Em aclave até 10%	5,00%
Em aclave até 20%	10,00%

6.3.1) TRATAMENTO POR FATORES E HOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

imóvel: 1	endereço: Alameda Francisco da Cunha Menezes, proximo da garagem	
Grupo: terreno	Prop. Rulian da Silva Costa	Data da pesquisa: 10/08/2021
Operação: oferta	Valor oferta (Vo) =	R\$ 400.000,00
Fator de oferta (Fo) = 0,90	Vo corrigido (Voc = Vo x Fo) =	R\$ 360.000,00
Área Terreno (At) = 333,17 m²	Profundidade Equivalente (Pe = At/Fe)=	16,13 m
Frente efetiva (Fe) = 20,65 m→		
Valor Unitário do terreno (Vu = Voc / At) = R\$ 1.080,57 /m²		
Valor Unitário Real → Vur* = R\$ 1.080,57/m²		

imóvel: 2	endereço: Alameda Francisco da Cunha Menezes, próximo da garagem	
Grupo: terreno	Prop. Messias Natal de Lorena e outro	Data da pesquisa: 10/08/2021
Operação: oferta	Valor oferta (Vo) =	R\$ 500.000,00
Fator de oferta (Fv) = 0,90	Vv corrigido (Vvc = Vv x Fv) =	R\$ 450.000,00
Área Terreno (At) = 500,00 m²	Profundidade Equivalente (Pe = At/Fe)=	50 m
Frente efetiva (Fe) = 10,00 m→		
Valor Unitário do terreno (Vu = Voc / At) = R\$ 900,00 /m²		
Valor Unitário Real → Vur* = R\$ 900,00 /m²		

imóvel: 3	endereço: Rua 10, quadra O, Residencial Primavera	
Grupo: terreno	Propo. Nathalia Moraes Mendes de Souza	Data da pesquisa: 10/08/2021
Operação: oferta	Valor oferta (Vo) =	R\$ 980.000,00
Fator de oferta (Fv) = 0,90	Vv corrigido (Vvc = Vv x Fv) =	R\$ 882.000,00
Área Terreno (At) = 922,00 m²	Profundidade Equivalente (Pe = At/Fe)=	43,90 m
Frente efetiva (Fe) = 21,00 m→		
Valor Unitário do terreno (Vu = Voc / At) = R\$ 908,78 /m²		
Valor Unitário Real → Vur* = R\$ 908,78 /m²		

Homogeneização dos Valores Unitários dos Elementos Amostrais		
	Valor Unitário Calculado	Valor Unitário Homogeneizado
1	R\$ 1.080,57 / m²	R\$ 1.080,57 / m²
2	R\$ 900,00 / m²	R\$ 900,00 / m²
3	R\$ 908,78 / m²	R\$ 908,78 / m²
T	R\$ 2.889,35 / m²	R\$ 2.889,35 / m²

Calculo da Média:

$$Ma = T \div 3$$

$$Ma = R\$ 2.889,35 / m^2 \div 3$$

$$Ma = R\$ 963,12 / m^2.$$

Intervalo de Valores: Intervalo de valores de 30% acima e abaixo da média:

$$Is = R\$ 963,12 / m^2 \times 1,30 = R\$ 1.252,05 / m^2$$

$$Ii = R\$ 963,12 / m^2 \times 0,70 = R\$ 674,18 / m^2$$

Todos os elementos amostrais estão contidos no intervalo de valores, assim, a média calculada representa o valor real unitário do local em análise.

Portanto, o Valor Unitário Médio (R\$/m²) de referência para o metro quadrado dos terrenos, obtido na análise do mercado local, considerando em específico a região de implantação do objeto da avaliação é R\$ 883,40/m² - “Média” obtida pela aplicação da estatística descritiva, junto ao conjunto dos elementos amostrais.

6.3.2) DEFINIÇÃO DO VALOR DO TERRENO OBJETO DA AVALIAÇÃO

Dados do imóvel avaliando:

Localização: Alameda Francisco da Cunha Menezes, nº 1565
Bairro Falcão - CEP 12.530-000 – Município de Cunha/SP

Área Total do Imóvel (terreno): **1.800,00m²**

Frente:30m **Laterais:**60m **Fundos:**30m **Formato:**Retangular

Superfície: plana e sem restrições ambientais para ocupação do solo.

Considerando os Valor Unitário encontrado, temos:

$V_t = V_u \times A$, onde:

V_t = Valor do Terreno

V_u = Valor Unitário

A = Área do Terreno

$V_t = V_u \times A$

$V_t = \text{R\$ } 963,12 / \text{m}^2 \times 1.800,00 \text{ m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 1.733.616,00$

VALOR DO TERRENO = R\$ 1.733.616,00

(um milhão, setecentos e trinta e três e seiscentos e dezesseis reais)

A definição do valor do terreno objeto da avaliação em análise está condicionada aos fatores agregantes que valorizam o mesmo:

- a) O terreno em pauta é plano, algo raro no território urbano do município de Cunha.
- b) Não há qualquer restrição ambiental para ocupação do solo na área.
- c) Há rotatória de veículos implantada junto à fachada principal do imóvel, portanto, o mesmo pode ser acessado pelo fluxo das duas pistas da Alameda Francisco da Cunha Menezes.

- d) Frente além das verificadas na área urbana do município, 30 metros.
- e) O município apresentar um mercado imobiliário ativo onde há expansão das ocupações, principalmente as comerciais, e a microrregião em pauta possuir excelentes atributos para a exploração comercial, conforme constatado no corpo do presente trabalho.
- f) O mercado imobiliário do Município de Cunha vivenciar a influencia positiva da recente pavimentação do trecho da rodovia que interliga as cidades de Cunha a Paraty, junto à área do Parque Nacional da Serra do Mar, trecho que antes dos melhoramentos realizados era de difícil transito para veículos pequenos e de passeio. Com isso, há no presente um maior fluxo de turistas pela região, condição que impulsiona uma maior ocupação do território do município de Cunha, agregando valor aos imóveis.
- g) Eminente fim da pandemia que vem estimulando a presença de turistas no município, elevando a procura de imóveis.

7) VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor total do imóvel objeto da avaliação é correspondente ao somatório do valor do terreno e valor das benfeitorias existente no local. De conformidade com o desenvolvimento do laudo, em específico, subitens “6.2.3” e “6.3.6” (fls. 11 e 17, respectivamente), o valor de mercado total do imóvel corresponde a:

Valor do Terreno	R\$ 1.733.616,00
Valor das Benfeitorias	R\$ 312.935,00
Valor Total	R\$ 2.046.551,00
Valor Arredondado	R\$ 2.050.000,00

Portanto, concluímos que o valor de mercado total do imóvel objeto da avaliação corresponde a **R\$ 2.050.000,00** (dois milhões e cinquenta mil reais).

8) ENCERRAMENTO

Encerramos o presente trabalho, composto de 15 (quinze) laudas digitais.

Segue no anexo a cópia da matrícula do imóvel.

Cunha, 10 de agosto de 2021

Engº João Dias Mendes de Souza
CREA nº 0400283627

ANEXO, Matrícula do imóvel objeto da avaliação – folha 1/2



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TERRENSOS E ANEXOS CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE CUNHA - ESTADO DE SÃO PAULO
Julia Gabriela Porfida Ferreira
OFICIAL

Antônio L. Ferreira
Oficial Substituto

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FOLHA

LIVRO N. 2 - F

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, no imóvel "Falcão", com a área de um mil e oitocentos metros quadrados (1.800,00m²), tendo de frente, trinta (30) metros, para a Alameda Francisco de Cunha Meneses; fundos, trinta (30) metros, com Hugo Susébio Pires; lateral direita, sessenta (60) metros, com Isaltino Ferraz da Campos e lateral esquerda, sessenta (60) metros, com Hugo Susébio Pires. **PROPRIETÁRIO:** Hugo Susébio Pires, brasileiro, solteiro, comerciante, residente nesta cidade, portador do R.G. nº 3.044.540 e do CIO nº 077.999.858/87. **TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado sob o nº 01, na matrícula 3.774, às fls. 174, no Livro nº 2-L, deste Registro.

O Oficial, *[Assinatura]*

R-1-5.042 - Cunha, 05 de outubro de 1.964. TRANSMITENTE: Hugo Susébio Pires, brasileiro, solteiro, comerciante, residente nesta cidade, portador do R.G. nº 3.044.540 e do CIO 077.999.858/87. **ADQUIRENTE:** A Firma Rodoviário Turismo São José Ltda., com CGO 47.530.704/0001-30, estabelecida à Rua Dr. Castro Santos, nº 595, em Guaratinguetá-SP, representada por seu Diretor Sr. Naim Elias Abdalla, brasileiro, casado, empresário, residente à Rua Idalina Marcondes Mota, em Guaratinguetá-SP, portador do R.G. nº 4.255.637. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 04 de outubro de 1.964, lavrada pelo Tabelião do 2º Cartório de Notas e Ofício da Justiça desta cidade. **VALOR:** Cr. 3 500 000,00 (três mil e quinhentos mil cruzeiros).

O Oficial, *[Assinatura]*

R-1-5.042- ARROLAMENTO FISCAL
 (Protocolo Oficial nº 24.387 - 16/02/2017)
 Por Requisição nº 17.00.00.24.45, expedida em 03 de fevereiro de 2017, pelo Delegado da Receita Federal do Brasil DRF - Taubaté, Sr. Paulo Vicente de Jorge, matrícula 803089, referente ao processo administrativo nº 10880.721543/2012-30, tendo como contribuinte o proprietário A Firma Rodoviário e Turismo São José Ltda., CNPJ 47.530.704/0001-30, instruído com relação de bens e direitos de 03 de fevereiro de 2017, procede-se o presente registro para constar que o imóvel desta matrícula é objeto de **ARROLAMENTO FISCAL**, nos termos do § 5º, artigo 64, da Lei 9.532/97. Cunha, 20 de fevereiro de 2017. Eu, *[Assinatura]* (Julia Gabriela Porfida Ferreira), que confiro, subscrito e assinado. A Oficial de Registro.

" FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA "

" VIDE CERTIDÃO NO VERSO "

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cunha

Rua Comendador João Vaz, 104 C - Centro - Cunha/SP - CEP: 12530-000
 Fone/Fax: (12) 3111-1971 - e-mail: cri.cunha@hotmail.com

017719

12029-5-AA

ANEXO, Matrícula do imóvel objeto da avaliação – folha 2/2

Q master 15625 20/08/2017 08:44:20 1/1

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cunha

5.042

Antonio L. Ferreira
Oficial Substituto

Pedido nº 15629

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REPERSECUTORIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica até o dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que a presente é reprodução autêntica da ficha e que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 16, da Lei nº 6.015/1973.

Cunha, SP, 25 de agosto de 2017.

Antonio Lunivalvo Ferreira, Oficial Substituto.

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.391/2002

Oficial	Estado	Imposto	Reg. Civil	Trib. Just.	Mut. Prop.	T.S.S.	Total
R\$29,93	R\$8,51	R\$5,82	R\$1,50	R\$2,05	R\$1,44	R\$1,49	R\$50,82

Atenção: Para levar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar este certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCG, cap. XIV, item 12, letra d, e Proc. 02.04624/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

Rua Comendador João Vaz, 104, Centro, CEP-12530-000 - Tel:3111-1971

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cunha

EM BRANCO