

**AO JUÍZO DA VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E CONFLITOS
RELACIONADOS À ARBITRAGEM DA 4ª E 10ª RAJ DA COMARCA DE CAMPINAS/SP**

RECUPERAÇÃO JUDICIAL Nº 4000943-46.2026.8.26.0354

IDEAL SOLUÇÕES EM TRANSPORTES E LOGÍSTICA LTDA., INDÚSTRIA METALÚRGICA SUL FLUMINENSE LTDA., MANETONI DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS SIDERÚRGICOS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., e SANTA CLARA INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA. – todos "**Em Recuperação Judicial**" ("Grupo Manetoni" ou "Recuperandas"), devidamente qualificados no pedido de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** em epígrafe, por intermédio de seus procuradores signatários, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, dizer e requerer o que segue:

1. Conforme se depreende a partir da análise dos autos, as Recuperandas tiveram deferido o processamento desta Recuperação Judicial em 21/07/2026 (**Evento 37 – DESPADEC1**).
2. Dessa forma, cumprindo o disposto no artigo 53 da Lei nº 11.101/2005, as peticionárias vêm apresentar seu Plano de Recuperação Judicial, o qual está instruído dos anexos pertinentes, quais sejam, "*Laudo Econômico-Financeiro e Demonstração de Viabilidade Econômica*" e "*Laudo de Avaliação de Ativos*", ambos documentos firmados por profissionais habilitados para tanto.
3. Registra-se, por oportuno, que o prazo de 60 (sessenta) dias para juntada do PRJ esgota-se no dia 19/09/2026, sendo, portanto, plenamente tempestiva a apresentação do Plano.
4. **Ante o exposto**, requer se digne, Vossa Excelência, seja dado normal prosseguimento ao presente feito, adotando-se as providências do artigo 53 da Lei nº 11.101/2005.

Nestes termos, pede deferimento.

Campinas/SP, 18 de setembro de 2026.

WAGNER LUIS MACHADO
OAB/RS 84.502

HENRIQUE V. PALUSZKIEWICZ
OAB/RS 117.286



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

**MANETONI DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS SIDERÚRGICOS
IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.
IDEAL SOLUÇÕES EM TRANSPORTES E LOGÍSTICA LTDA.
SANTA CLARA INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.
INDÚSTRIA METALÚRGICA SUL FLUMINENSE LTDA.**

Recuperação Judicial nº 4000943-46.2026.8.26.0354

1ª Vara Regional Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem
da 4ª e da 10ª Regiões Administrativas Judiciárias do Estado de São Paulo

Setembro de 2026

SUMÁRIO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

1.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	4
1.1.	Glossário e definições:	4
1.2.	Apresentação e qualificação das Recuperandas:.....	6
1.3.	Razões da Recuperação Judicial:.....	7
1.4.	Premissa metodológica e finalidade do Plano:	8
2.	ESTRATÉGIA DE REESTRUTURAÇÃO E MEIOS DE RECUPERAÇÃO	9
2.1.	Fundamento legal e caráter não taxativo:	9
2.2.	Reestruturação operacional:	10
2.3.	Financiamento durante a Recuperação Judicial (<i>DIP financing</i>):	11
2.4.	Natureza do crédito e prioridade:	11
2.5.	Garantias:	11
2.6.	Condições indicativas:	11
2.7.	Autorização judicial:	11
2.8.	Preferência aos Credores Concursais	12
2.9.	Alienação de Ativos Não Operacionais:	12
2.10.	Unidades Produtivas Isoladas — UPI:	12
2.11.	Procedimento competitivo:	12
2.12.	Proposta vinculante inicial (<i>stalking horse</i>):	13
2.13.	Aquisição mediante utilização de crédito (<i>credit bid</i>):	13
2.14.	Conversão de dívida em participação societária (<i>Equity</i>):	14
2.15.	Ressalvas:	14
3.	ORGANIZAÇÃO DO PLANO E QUADRO DE CREDITORES	14
3.1.	Base de cálculo:	14
3.2.	Modificações supervenientes do Quadro-Geral de Credores:	15
4.	BASES ECONÔMICAS E PROJEÇÕES DE DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	16
4.1.	Advertência metodológica:	16
4.2.	Horizonte projetivo:	16
4.3.	Premissas de receita:	16
4.4.	Premissas de resultado:	16
4.5.	Quadro-resumo das projeções:	17
5.	PAGAMENTO AOS CREDITORES — PROPOSTA GERAL.....	17
5.1.	Disposições comuns:	17
5.2.	Classe I — Créditos derivados da legislação do trabalho, decorrentes de acidentes de trabalho e FGTS (Credores Trabalhistas):	18
5.3.	Classe II — Credores titulares de garantias reais (Garantia Real):	19
5.4.	Classe III — Credores quirografários, com privilégio especial, privilégio geral ou subordinados (Quirografário):	21

5.4.1.	Subclasse III-A — Pequenos Credores:	21
5.4.2.	Subclasse III-B — Credores Quirografários Ordinários:	22
5.4.3.	Subclasse III-C — Credores Quirografários Financeiros:	22
5.5.	Classe IV — Créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte (ME/EPP):	23
5.6.	Créditos ilíquidos, condicionais e contingentes:	24
6.	AMORTIZAÇÃO ACELERADA — CREDITORES COLABORADORES	24
6.1.	Racional, natureza jurídica e isonomia:	24
6.2.	Credores Colaboradores Financeiros — Opção A:	25
6.3.	Credores Colaboradores Fornecedores — Opção B:	26
6.4.	Verificação do cumprimento das contrapartidas:	26
7.	PARÂMETROS DE PAGAMENTO E OPERACIONALIZAÇÃO A TODAS AS CLASSES DE CREDITORES...	27
7.1.	Meio de pagamento:	27
7.2.	Informação dos dados bancários:	28
7.3.	Ausência de informação:	28
7.4.	Cessão de créditos:	28
7.5.	Sub-rogação:	28
8.	DISPOSIÇÕES GERAIS E CONCLUSÃO	29
8.1.	Regime de garantias reais e fidejussórias:	29
8.2.	Direito de modificação do PRJ em AGC:	29
8.3.	Homologação do PRJ:	29
8.4.	Novação:	30
8.5.	Título executivo:	31
8.6.	Nulidade de cláusulas:	31
8.7.	Quitação:	31
9.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	32
9.1.	Caracterização de descumprimento do Plano:	32
9.2.	Comunicações:	32
9.3.	Encerramento da Recuperação Judicial:	32
9.4.	Lei aplicável:	32
9.5.	Métodos alternativos de composição:	33
9.6.	Eleição de Foro:	33

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

No presente documento constam dados acerca das Recuperandas, sua operação, forma de atuação, estrutura do passivo e os meios propostos para adimplemento dos créditos e seu consequente soerguimento.

Assim, tem-se o objetivo de viabilizar, nos termos do artigo 47 da Lei 11.101/05, a superação da situação de crise econômico-financeira da recuperanda, a fim de permitir a manutenção e continuidade de suas atividades, enquanto fonte geradora do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo a preservação da empresa, suas funções sociais e o estímulo à atividade econômica.

1.1. Glossário e definições:

“Administração Judicial / AJ”: R4C Administração Judicial Ltda., Administradora Judicial nomeada nos autos da Recuperação Judicial.

“AGC”: Assembleia-Geral de Credores.

“Aprovação do Plano”: Momento de aprovação deste PRJ pela Assembleia Geral de Credores, nos termos do artigo 45 e seus parágrafos, ou por *cram down*, na forma do artigo 58, parágrafo 1º, da LREF.

“Break-up fees”: Taxa de rescisão devida ao *Stalking Horse* como multa compensatória.

“Capital de giro”: Aquele capital necessário para o financiamento da atividade empresarial das recuperandas.

“Credit Bid/Bidding”: Modalidade de lance em processo competitivo de alienação de ativos em que o Credor Elegível utiliza seu próprio crédito, no todo ou em parte, como forma de pagamento do lance.

“Crédito”: Significa o valor devido por cada um dos credores em face das recuperandas, sejam eles líquidos ou ilíquidos, sujeitos ou não aos efeitos da Recuperação Judicial.

“Crédito Aderente”: Crédito Extraconcursal de titularidade de Credor Aderente, o qual deverá ser pago de acordo com os termos e condições previstas neste Plano de Recuperação Judicial.

“Credores”: Pessoas físicas ou jurídicas titulares de Créditos Sujeitos ao Plano, relacionadas ou não na Lista de Credores.

“Credores Financeiros”: Credores ou terceiros que aportarem Novos Recursos ao Grupo Manetoni na forma de financiamento DIP, nos termos dos artigos 67 e 69-A a 69-F da LREF.

“Classe I ou Credores Trabalhistas”: Titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho, de acordo com o artigo 41, inciso I da LREF

“Classe II ou Credores com Garantia Real”: Titulares de créditos assegurados por direitos reais de garantia, até o limite do valor do respectivo bem, de acordo com o artigo 41, inciso II da LREF

“Classe III ou Credores Quirografários”: Titulares de créditos quirografários, de acordo com o artigo 41, inciso III da LREF

“Classe IV ou Credores ME/EPP”: Titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte, de acordo com o artigo 41, inciso IV da LREF.

“Crédito Concursal/Sujeito ao Plano”: Crédito sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial, nos termos do artigo 49, *caput*, da LREF.

“Crédito Extraconcursal”: Crédito não sujeito à Recuperação Judicial, nos termos do artigo 49, parágrafos 3º e 4º, da LREF, incluindo os créditos garantidos por propriedade fiduciária sobre veículos, máquinas e equipamentos essenciais e os Créditos DIP.

“Data do Pedido”: 13 de julho de 2026, data da distribuição do pedido de Recuperação Judicial do Grupo Manetoni.

“Dia Corrido”: Qualquer dia, de modo em que os prazos contados em dias corridos não são suspensos ou interrompidos.

“Dia Útil”: Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nas cidades de: Piracicaba (SP); São Paulo (SP); Taipas (SP); Valença (RJ); e Volta Redonda (RJ), ou qualquer dia em que não haja expediente bancário nas respectivas cidades.

“Deságio”: Redução percentual aplicada ao valor nominal do crédito, como contrapartida às condições de pagamento previstas neste Plano.

“DFC”: Demonstrativo de Fluxo de Caixa

“DRE”: Demonstrativo de Resultado do Exercício

“DIP”: *Debtor in possession financing*.

“Dip Financing”: Financiamento obtido pelas Recuperandas durante o curso da Recuperação Judicial com natureza extraconcursal e prioritária, nos termos dos artigos 67 e 69-A a 69-F da LREF.

“Grupo Manetoni/Recuperandas”: Manetoni Distribuidora de Produtos Siderúrgicos Importação e Exportação Ltda.; Ideal Soluções em Transportes e Logística Ltda.; Santa Clara Incorporação e Administração de Bens Ltda.; Indústria Metalúrgica Sul Fluminense Ltda. - Em consolidação processual e substancial.

“Homologação Judicial do Plano”: Decisão judicial que concede a Recuperação Judicial, nos termos do artigo 58, *caput* e/ou parágrafo 1º, da LREF.

“LREF”: Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, com suas alterações.

“PRJ”: Plano de Recuperação Judicial.

“Protocolo de Desmobilização”: Conjunto de regras e etapas para a alienação ou o arrendamento de ativos do Grupo Manetoni, mediante constituição de UPIs, nos termos do artigo 60 e 142 da LREF.

“Recuperação Judicial/RJ”: É o processo de nº 4000943-46.2026.8.26.0354, em trâmite perante a 1ª Vara Regional Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da 4ª e da 10ª Regiões Administrativas Judiciárias do Estado de São Paulo

“Right to Match”: Direito de equiparar o maior lance oferecido.

“Stalking Horse”: Processo competitivo de venda de ativo ou UPI no qual um investidor apresenta proposta inicial vinculante, obtendo em contrapartida direito de preferência (*right to match*) e, quando cabível, ressarcimento de despesas (*break-up fee*) caso preterido por proposta superior.

“Stay Period”: Prazo de suspensão de 180 (cento e oitenta) dias, previsto no artigo 6º, parágrafo 4º, da LREF.

“Termo de Adesão”: Instrumento firmado pelo credor para formalizar a adesão voluntária às condições específicas deste Plano, nos termos do artigo 39, parágrafo 4º, incisos I e III da LREF.

“UPI”: Unidade Produtiva Isolada. Constituída para a alienação de ativos livres de sucessão do Grupo Manetoni, nos termos do artigo 60 da LREF.

1.2. Apresentação e qualificação das Recuperandas:

MANETONI DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS SIDERÚRGICOS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 49.795.800/0015-30, com sede na Rua Periná, nº 37, bairro Santana, CEP 02016-030, São Paulo/SP (“Manetoni”); **IDEAL SOLUÇÕES EM TRANSPORTES E LOGÍSTICA LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 31.702.006/0001-34, com sede na Rua Henrique Bego, nº 2111, Galpão 03, Bairro Campestre, Piracicaba/SP (“Ideal”); **SANTA CLARA INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 07.924.406/0001-00, com sede na Rua Prudente de Moraes, nº 372, sala 05, bairro Centro, Rio das Pedras/SP (“Santa Clara”); e **INDÚSTRIA METALÚRGICA SUL FLUMINENSE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 11.701.126/0005-33, com sede na Rua 33, nº 145, sala 101, bairro Vila Santa Cecília, Volta Redonda/RJ (“Sul Fluminense” e, em conjunto com as demais, “Grupo Manetoni” ou “Recuperandas”).

(i) Processo de Recuperação Judicial em consolidação processual e substancial, autuado sob o nº 4000943-46.2026.8.26.0354, em trâmite perante a 1ª Vara Regional Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da 4ª e da 10ª Regiões Administrativas Judiciárias do Estado de São Paulo, com foro na Comarca de Piracicaba/SP.

(ii) O Grupo Manetoni atua no segmento siderúrgico desde 1982 e, ao longo de mais de quatro décadas de atividade ininterrupta, o Grupo consolidou-se como importante elo da cadeia siderúrgica nacional, contudo, ao longo dos últimos anos o conglomerado tem enfrentado sérias dificuldades de ordem econômico-financeira, tendo se socorrido do instituto da Recuperação Judicial para buscar a sua reestruturação de forma ordenada.

(iii) Compete ao Grupo Manetoni, portanto, a apresentação de um Plano de Recuperação Judicial à aprovação da Assembleia-Geral de Credores e homologação judicial pelo juízo universal, nos termos do artigo 53, *caput* da LREF.

(iv) O presente Plano de Recuperação Judicial cumpre todos os requisitos previstos na Lei 11.101/05, na medida em que **(a)** esclarece os meios de Recuperação do Grupo Manetoni; **(b)** é plenamente viável sob o ponto de vista econômico; e **(c)** é acompanhado de laudo econômico-financeiro e de avaliação de bens e ativos.

1.3. Razões da Recuperação Judicial:

No que concerne à situação de crise econômico-financeira, as Recuperandas sofreram com fatores de natureza exógena, alheios ao controle gerencial dos administradores, e que incidem de forma direta e simultânea sobre a continuidade regular de suas atividades, comprometendo a capacidade de adimplemento das obrigações assumidas.

As Requerentes enfrentam uma combinação de fatores externos que comprimem sua capacidade de geração de receita e a margem operacional das operações, em especial na aceleração das importações de aço provenientes da China¹, que reduziu drasticamente o espaço competitivo das siderúrgicas nacionais. Simultaneamente, as tensões internacionais envolvendo as tarifas² dos Estados Unidos sobre o aço, também agravam a situação enfrentada³.

O produto importado chega ao Brasil com preços muito abaixo do custo de produção nacional, tornando inviável para a empresa nacional competir em igualdade de condições sem incorrer em prejuízos.

Ressalta-se que a maior parte da matéria-prima é comprada principalmente mediante pagamento à vista ou com faturamento no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contudo, as vendas são concretizadas

¹ <https://sindifer.com.br/sndfr/2025/05/13/usiminas-e-gerdau-alertam-para-agravamento-da-crise-na-siderurgia-brasileira/>

² <https://valorinveste.globo.com/mercados/renda-variavel/empresas/noticia/2026/06/23/vale-vale3-e-siderurgicas-caem-com-temor-sobre-a-economia-global-entenda.ghtml>

³ <https://oglobo.globo.com/economia/summit-brazil-eua/noticia/2026/05/26/politica-tarifaria-de-trump-agravou-cenario-desafiador-para-a-industria-siderurgica-brasileira.ghtml>

com prazo médio de pagamento de 60 (sessenta) dias e, em alguns casos, em até 90 (noventa) dias, comprometendo o fluxo de caixa.

Assim, à medida que a situação econômica se deteriorava, as instituições financeiras passaram a exigir mais garantias, comprometendo parcela relevante dos recebíveis das empresas, sendo acompanhadas com as taxas bancárias acompanhadas pelo aumento da taxa SELIC, resultando em custos financeiros ainda maiores.

Diante deste cenário de redução no faturamento, aumento no endividamento e da impossibilidade de obter novas linhas de crédito, por força das restrições existentes nas garantias já prestadas, as Recuperandas passaram a atrasar os pagamentos aos fornecedores e instituições financeiras.

O cenário enfrentado gerou a escassez na geração de caixa e o estreitamento das margens operacionais nas vendas, havendo a negligência na manutenção dos equipamentos de produção, culminando na diminuição da produção e ineficiência em todos os aspectos.

Com o desdobramento direto dos fatores acima expostos, constata-se uma deterioração progressiva e consistente dos indicadores econômico-financeiros do Grupo, com impacto particularmente sensível sobre a capacidade de adimplemento das obrigações e sobre o equilíbrio estrutural entre receitas e despesas.

A contração acentuada do caixa disponível revelou de forma objetiva o comprometimento da liquidez a curto prazo do Grupo e, tal conjuntura tornou-se imperiosa a adoção de medidas urgentes, voltadas à preservação da atividade empresarial, à manutenção dos postos de trabalho e ao reequilíbrio da situação econômico-financeira das sociedades, sob pena de agravamento irreversível do quadro ora instalado.

Depreende-se, portanto, que o elevado grau de endividamento, aliado à insuficiência de recursos para o cumprimento regular das obrigações assumidas, em especial aquelas vencidas a curto prazo, configura situação de crise que justifica o reperfilamento do passivo nesta Recuperação Judicial.

1.4. Premissa metodológica e finalidade do Plano:

O presente Plano foi estruturado pelo escritório Cainelli de Almeida Advogados e tem como objetivo o cumprimento do determinado no artigo 53 da Lei 11.101/05.

O Laudo de Viabilidade constata as premissas operacionais, comerciais, econômicas e financeiras que, uma vez cumpridas, possuem plenas condições de viabilizar a adequada reestruturação das Recuperandas e o pagamento de todos os créditos sujeitos ao concurso de credores.

O presente Plano de Recuperação Judicial tem como premissa 03 (três) eixos autônomos:

(i) Eixo operacional. A reestruturação da atividade produtiva das Recuperandas, com recomposição de capital de giro, retomada dos níveis de estoque, renegociação de contratos de fornecimento e racionalização da estrutura de custos fixos e de despesas administrativas.

(ii) **Eixo patrimonial.** A alocação eficiente dos ativos do Grupo, mediante a alienação de bens inservíveis, deficitários ou não estratégicos, e, sendo o caso, a constituição e alienação de Unidades Produtivas Isoladas — UPI, nos termos dos artigos 60, 60-A, 66, 141 e 142 todos da LREF, com destinação prioritária dos recursos à amortização do passivo concursal.

(iii) **Eixo financeiro.** A reestruturação do passivo sujeito ao concurso mediante alongamento de prazos, concessão de períodos de carência, aplicação de deságio sobre o valor de face e reprecificação dos encargos, combinada com a captação de recursos novos (*DIP Financing*) e com a recomposição da bancabilidade das Recuperandas.

A proposta de pagamento aqui apresentada não é fruto de arbítrio do devedor. Ela é a tradução jurídica da capacidade de pagamento efetivamente demonstrada pelas projeções econômico-financeiras que instruem este Plano, sendo certo que proposta que exceda essa capacidade não beneficia credor algum: apenas antecipa o inadimplemento do Plano e a convalidação da recuperação em falência (artigo 61, parágrafo 1º, e artigo 73, inciso IV, da LREF).

Nessa exata medida, o Plano propõe a concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas e vincendas sujeitas aos efeitos da Recuperação Judicial, demonstrando: **(a)** a viabilidade econômico-financeira das Recuperandas; e **(b)** a compatibilidade entre a proposta de pagamento e a geração de caixa projetada.

2. ESTRATÉGIA DE REESTRUTURAÇÃO E MEIOS DE RECUPERAÇÃO

2.1. Fundamento legal e caráter não taxativo:

Para obter os recursos necessários à continuidade de suas operações e ao cumprimento das obrigações vencidas e vincendas, as Recuperandas adotarão, conjunta ou isoladamente, os meios de recuperação abaixo indicados, todos abrangidos pelo rol exemplificativo do artigo 50 da LREF, sempre mediante previsão expressa no plano de recuperação ou autorização judicial, quando exigível:

(i) **Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas e vincendas**, com dilação de prazos, carência e redução negocial de valores devidos (artigo 50, inciso I da LREF); necessário achatamento do endividamento para enquadramento nas projeções financeiras;

(ii) **Cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de quotas ou ações**, respeitados os direitos dos sócios e credores (artigo 50, inciso II da LREF); possível mecanismo que poderá ser disponibilizado no mercado como fonte de receita.

(iii) **Alteração do controle societário** (artigo 50, inciso III da LREF), inclusive mediante o ingresso de investidor estratégico, financeiro ou Fundo de Investimento em Participações;

(iv) **Substituição total ou parcial dos administradores e modificação dos órgãos administrativos**, com implantação de estrutura de governança compatível com o porte do Grupo (artigo 50, inciso IV da LREF);

(v) Trespasse ou arrendamento de estabelecimento (artigo 50, inciso VII da LREF); o arrendamento poderá ocorrer antes da homologação do plano mediante comunicação ao juízo competente desta recuperação. Caso ocorra no curso da recuperação, será ratificado em assembleia geral de credores.

(vi) Equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza (artigo 50, inciso XII da LREF); repactuação de encargos conforme será lançado nas previsões de pagamento em cada classe, trazendo uniformização aos encargos de credores homogêneos.

(vii) Venda parcial de bens (artigo 50, inciso XI da LREF); neste plano não consta a descrição pormenorizada dos ativos a serem alienados, razão pela qual eventual venda de ativos tangíveis ou intangíveis serão submetidos ao crivo do juízo da recuperação judicial ou à aprovação em assembleia geral de credores;

(viii) Conversão de dívida em capital social (artigo 50, inciso XVII da LREF); esta possibilidade poderá ser pautada com os credores que tiverem interesse;

(ix) Venda integral da devedora ou de Unidades Produtivas Isoladas, com preservação da atividade e ausência de sucessão (artigo 50, inciso XVIII, c/c artigos 60, 60-A e 141, inciso II da LREF);

(x) Obtenção de financiamento (*DIP Financing*), na forma dos artigos 69-A a 69-F da LREF.

2.2. Reestruturação operacional:

As Recuperandas estão implementando medidas operacionais, cujo impacto será integralmente refletido em suas projeções:

(i) Verificação do portfólio. Análise da possibilidade de descontinuidade das linhas de produto/serviço com margem de contribuição negativa, com realocação da capacidade produtiva para as linhas de maior rentabilidade;

(ii) Renegociação da cadeia de suprimentos. Com a contratação de profissional com experiência no mercado para a repactuação de contratos e condições de fornecimento de insumos, com metas de redução de custo variável e alongamento de prazos médios de pagamento a fornecedores;

(iii) Estrutura de custos fixos. Redução da despesa administrativa. Iniciada pela redução da folha de pagamento e demissão de funcionários ociosos com impacto imediato de um milhão e cem mil reais ao mês;

(iv) Capital de giro. Busca por fomento para melhor estruturação do Capital de Giro. Implementação de meta para redução do ciclo financeiro, mediante gestão de estoques, política de crédito cobrança e antecipação de recebíveis.

2.3. Financiamento durante a Recuperação Judicial (*DIP financing*):

Fica autorizada às Recuperandas, na forma dos artigos 69-A a 69-F da LREF, a contratação de financiamento durante a Recuperação Judicial, no valor de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), destinado a **(i)** recomposição de capital de giro; **(ii)** custeio das despesas operacionais correntes; **(iii)** investimentos em CAPEX de Manutenção.

2.4. Natureza do crédito e prioridade:

O crédito decorrente do Financiamento DIP é extraconcursal e será classificado, em eventual falência, na ordem do artigo 84, inciso I-B, da LREF, com preferência sobre os demais créditos extraconcursais e concursais, na forma legal.

Nos termos do artigo 69-B da LREF, a eventual convolação da recuperação judicial em falência não afetará a natureza extraconcursal do Financiamento DIP nem as garantias outorgadas, ressalvada eventual invalidade ou ineficácia reconhecida na forma da lei.

2.5. Garantias:

O Financiamento DIP poderá ser garantido por **(i)** alienação ou cessão fiduciária de bens e direitos das Recuperandas, integrantes ou não do ativo não circulante; **(ii)** garantia subordinada sobre ativos já onerados; e **(iii)** garantias de terceiros, inclusive dos sócios e Controladores; e **(iv)** sem garantia com a possibilidade de conversão em quotas sociais.

A outorga de garantias sobre bens já gravados observará o disposto no artigo 69-D da LREF, preservando-se a preferência do credor originário.

2.6. Condições indicativas:

Parâmetro	Condição
Valor	Até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais)
Prazo	72 (setenta e dois) meses
Carência	08 (oito) meses
Encargos	CDI + 1,2% (um vírgula dois por cento) a.m.
Garantias	Conforme Cláusula 7.3.
Covenants	Restrição a distribuição de lucros após a homologação; limite de CAPEX (a ser ajustado); mínimo de 60% (sessenta por cento) destinado a estoque (insumos/matéria prima)

2.7. Autorização judicial:

A contratação do Financiamento DIP e a constituição das respectivas garantias dependerão de prévia autorização do Juízo da Recuperação Judicial, ouvido o Administrador Judicial e o Comitê de Credores,

se constituído, na forma do artigo 69-A da LREF, ficando desde já requerida a autorização genérica, com posterior comunicação dos termos definitivos de cada operação.

2.8. Preferência aos Credores Concurais

Fica assegurado aos Credores Concurais direito de preferência na concessão do Financiamento DIP, em igualdade de condições com terceiros, mediante manifestação de interesse no prazo de 15 (quinze) Dias Corridos contados da comunicação, pelas Recuperandas, dos termos da operação pretendida.

2.9. Alienação de Ativos Não Operacionais:

Em caso de alienação de ativos, serão observadas as modalidades do artigo 142 da LREF e a prévia autorização judicial exigida pelo artigo 66 da LREF quanto aos bens do ativo não circulante não expressamente relacionados neste Plano.

Destinação dos recursos. Os recursos líquidos obtidos com a alienação serão destinados, na seguinte ordem:

- (i) Cumprimento imediato das obrigações do plano, caso estejam pendentes;
- (ii) Recomposição do capital de giro.

O rol de ativos a serem alienados deverá ser apresentado diretamente ao juízo da recuperação judicial, nos casos de autorização prévia, ou serem anexados ao plano de recuperação até a deliberação em assembleia geral de credores.

2.10. Unidades Produtivas Isoladas — UPI:

Fica autorizada a constituição e a alienação de Unidades Produtivas Isoladas, nos termos dos artigos 50, XVIII, 60, 60-A, 141 e 142 da LREF, compreendendo ativos tangíveis e intangíveis, isolada ou conjuntamente considerados, inclusive participações societárias, direitos, contratos e marcas (artigo 60-A da LREF). A autorização aqui proposta só será efetivada quando apresentada a descrição da UPI e os ativos que pertencem à Unidade.

Ausência de sucessão. O objeto da alienação estará livre de qualquer ônus, e não haverá sucessão do adquirente nas obrigações das Recuperandas, de qualquer natureza, incluídas, sem limitação, as de natureza tributária, ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, cível e trabalhista, nos termos do artigo 60, parágrafo único, c/c artigo 141, inciso II, da LREF.

Vedação. Não poderá arrematar a UPI quem se enquadre nas hipóteses do artigo 141, parágrafo 1º, da LREF.

2.11. Procedimento competitivo:

A alienação observará procedimento competitivo, na forma do artigo 142 da LREF, mediante:

- (i) **Edital.** Publicação de edital com antecedência mínima de 15 (quinze) dias para bens móveis e 30 (trinta) dias para bens imóveis e UPIs, do qual constarão as regras, o prazo e a forma de apresentação de propostas;
- (ii) **Modalidade.** Leilão eletrônico, presencial ou híbrido, propostas fechadas, pregão, ou processo competitivo organizado promovido por agente especializado, conforme deliberado pelas Recuperandas e aprovado pelo Juízo;
- (iii) **Preço mínimo.** Fixação de preço mínimo com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada independente, juntado aos autos;
- (iv) **Fiscalização.** Acompanhamento integral pelo Administrador Judicial e pelo Comitê de Credores, se constituído, com intimação do Ministério Público (artigo 142, parágrafo 7º, da LREF).

2.12. Proposta vinculante inicial (*stalking horse*):

As Recuperandas poderão celebrar, previamente ao procedimento competitivo e mediante autorização judicial, proposta vinculante inicial com investidor interessado, que servirá de piso ao certame (*stalking horse bid*), observadas as seguintes condições:

- (i) O proponente inicial terá direito ao ressarcimento de despesas comprovadas e a prêmio de rompimento (*break-up fee*) limitado a 3% (três por cento) do valor de sua proposta, devido exclusivamente na hipótese de arrematação por terceiro;
- (ii) O proponente inicial terá direito de cobertura (*right to Match*), podendo igualar ou superar a melhor proposta apresentada, no prazo de 03 (três) Dias Úteis contados do encerramento do certame;
- (iii) Os incrementos mínimos entre lances serão de 1% (um por cento) do valor da proposta inicial;
- (iv) Todas as condições da proposta inicial serão integralmente divulgadas no edital, assegurando-se isonomia informacional aos demais interessados.

2.13. Aquisição mediante utilização de crédito (*credit bid*):

Os Credores Concursais poderão participar do procedimento competitivo utilizando seus próprios Créditos Concursais como forma de pagamento (*credit bid*), observado que:

- (i) O crédito será considerado pelo valor nominal constante da Lista de Credores, e não pelo valor com deságio, exclusivamente para fins de composição do preço;

- (ii) A aquisição implicará a quitação integral do Crédito Concursal utilizado, até o limite do valor empregado, e a correspondente exclusão do Quadro-Geral de Credores;
- (iii) A parcela do preço que exceder o crédito do arrematante deverá ser paga em moeda corrente;
- (iv) Havendo mais de um credor interessado, será admitida a formação de consórcio ou veículo de propósito específico entre credores;
- (v) O *credit bid* não afasta a exigência de preço mínimo nem a fiscalização do Administrador Judicial;
- (vi) Fica limitada a utilização do crédito em, no máximo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação ou lance. O saldo (40%) deverá ser pago em moeda corrente nas condições a serem estabelecido no edital.

2.14. Conversão de dívida em participação societária (*Equity*):

Fica facultado aos Credores Concursais das Classes II (Garantia Real) e III (Quirografário) converter, total ou parcialmente, seus Créditos Concursais em participação societária nas Recuperandas ou em sociedade veículo, nos termos do artigo 50, inciso XVII, da LREF.

A conversão é estritamente facultativa e depende de manifestação expressa e individual do Credor, com a aprovação dos sócios.

O silêncio importa manutenção das condições da respectiva classe. Havendo interesse até a assembleia de credores, serão apresentados os parâmetros de conversão, com o *valuation*, a participação mínima, a diluição das atuais quotas e a referência quanto aos direitos políticos e econômicos a serem fixados.

2.15. Ressalvas:

A conversão observará: **(i)** o direito de preferência dos atuais sócios, salvo renúncia expressa; **(ii)** as formalidades societárias da Lei das S.A. ou do Código Civil, conforme o tipo societário; **(iii)** a inexistência de responsabilização pessoal do Credor convertido pelas obrigações anteriores das Recuperandas; **(iv)** a inaplicabilidade, ao Credor convertido, da condição de sócio para fins de subordinação de créditos remanescentes (artigo 83, inciso VIII, alínea “b”, da LREF), quanto aos créditos não convertidos; e **(v)** o respeito a eventuais pactos já realizados pelos titulares das quotas.

3. ORGANIZAÇÃO DO PLANO E QUADRO DE CREDITORES

3.1. Base de cálculo:

Leva-se em conta, para a projeção dos pagamentos, a Lista de Credores apresentada pelas Recuperandas (artigo 51, inciso III, da LREF), que será atualizada nos termos da relação de credores apresentada pelo Administrador Judicial (artigo 7º, parágrafo 2º, da LREF) e das decisões proferidas pelo Juízo da Recuperação Judicial.

3.2. Modificações supervenientes do Quadro-Geral de Credores:

Os Créditos listados poderão ser modificados, incluídos ou excluídos do Quadro-Geral de Credores em razão do julgamento de habilitações, divergências, impugnações, acordos judiciais homologados e/ou condenações em ações judiciais ou administrativas em curso, de qualquer natureza, cujos fatos geradores sejam anteriores à Data do Pedido, inclusive após o encerramento da Recuperação Judicial.

Na hipótese de inclusão de novos Créditos, os respectivos Credores Concursais receberão seus pagamentos nas condições e formas estabelecidas neste Plano, conforme a classificação que lhes for atribuída, observando o deságio, a carência e o prazo aplicáveis à respectiva classe, sem direito aos rateios ou parcelas eventualmente já pagos aos demais credores da mesma classe, sendo o termo inicial do prazo de pagamento o trânsito em julgado da decisão que determinar a inclusão do Crédito.

Fica assegurado ao Credor Retardatário o direito de aderir a qualquer das modalidades de Amortização Acelerada prevista neste plano, desde que preenchidos os respectivos requisitos.

4. BASES ECONÔMICAS E PROJEÇÕES DE DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

4.1. Advertência metodológica:

As projeções que embasam este Plano constituem estimativas, elaboradas a partir de premissas explicitadas, e não garantia de resultado.

Elas envolvem riscos e incertezas quanto à sua efetivação, pois dependem parcialmente de fatores externos à gestão das Recuperandas (comportamento de mercado, economia, credores, fornecedores, investidores e fomentadores). Alterações relevantes na conjuntura econômica, especialmente as taxas de juros e as políticas públicas para o seguimento e sua cadeia, refletirão nos resultados aqui apresentados.

A modelagem foi desenvolvida a partir de informações, acompanhadas as premissas das próprias Recuperandas, sob fiscalização do Administrador Judicial, e integra este Plano o laudo de viabilidade econômico-financeira (artigo 53, inciso II, da LREF) e o laudo de avaliação de ativos e (artigo 53, inciso III, da LREF).

4.2. Horizonte projetivo:

O horizonte de projeção adotado é de 15 (quinze) anos, contados do exercício subsequente à Data de Homologação Judicial do Plano, sendo que o “Ano 1” compreende os 12 (doze) meses subsequentes àquela data. A escolha do horizonte não é arbitrária: ela deve guardar correspondência com **(i)** o prazo de amortização proposto aos Credores Concurais e **(ii)** o ciclo de maturação dos investimentos do Grupo.

4.3. Premissas de receita:

- O volume de receita bruta foi projetado a partir do planejamento comercial e industrial vigente e do histórico das Recuperandas nos últimos 10 exercícios, somadas as estratégias de vendas a serem implementadas, trazendo uma projeção linear;
- Adotou-se estratégia realista e atingível, e não otimista, prevendo-se crescimento moderado do volume de vendas, com incorporação expressa das crises cíclicas características do setor;
- Foram considerados aspectos mercadológicos, capacidade produtiva instalada e o planejamento comercial em execução desde o pedido de recuperação judicial;
- O volume projetado é integralmente compatível com a capacidade operacional das Recuperandas e com a absorção do mercado, estando os gastos adicionais correspondentes provisionados nos custos;
- Preços foram projetados a valores constantes, com repasse de inflação limitado a 5,14% do IPCA projetado (médias dos últimos 10 anos).

4.4. Premissas de resultado:

- Foram utilizados os regimes tributários efetivamente aplicáveis a cada Recuperanda, com as respectivas alíquotas de cada tributo incidente;
- As despesas administrativas foram projetadas conforme os parâmetros atuais, com ajustes ao longo dos períodos, pois o aumento do volume de vendas demandará incrementos para comportar o novo nível de atividade;
- O CAPEX de Manutenção foi projetado em R\$ 4,5 milhões de reais por ano, dentro de despesas operacionais; o CAPEX de Expansão, valores estimados de R\$ 3 milhões de reais por ano;
- A necessidade de capital de giro foi projetada a partir dos prazos médios de estocagem e recebimento,
- Todas as projeções foram elaboradas em cenário realista, uma mediana entre os possíveis cenários (pessimista e otimista)

4.5. Quadro-resumo das projeções:

R\$ mil	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 10	Ano 15
Receita líquida	1.178.927	1.223.136	1.269.004	1.316.592	1.365.964	1.642.025	1.973.878
(-) CPV/CSP	1.029.994	1.068.619	1.108.692	1.150.268	1.193.403	1.434.590	1.724.520
Lucro bruto	148.932	154.517	160.312	166.323	172.561	207.435	249.358
(-) Despesas operacionais	85.200	88.920	92.806	96.865	101.105	125.325	155.487
EBITDA	63.732	65.597	67.506	69.459	71.456	82.110	93.871
<i>Margem EBITDA (%)</i>	<i>5,4%</i>	<i>5,4%</i>	<i>5,3%</i>	<i>5,3%</i>	<i>5,2%</i>	<i>5,0%</i>	<i>4,8%</i>
(-) CAPEX	3.105	3.043	2.982	2.923	2.864	2.589	2.340
(-) Δ Capital de giro	29.738	52.934	43.406	31.686	22.181	38.188	80.496
Fluxo de caixa livre	30.889	9.620	21.117	34.849	46.411	41.332	11.035
(-) Passivo fiscal	6.287	6.208	6.130	6.053	5.976	5.610	5.265
(-) Serviço da dívida (Plano)	198	9.434	20.156	21.275	24.798	25.131	19.499
Caixa residual	24.404	(6.023)	(5.169)	7.522	15.636	10.591	(13.730)
<i>ICSD (x)</i>	<i>124,25x</i>	<i>0,36x</i>	<i>0,74x</i>	<i>1,35x</i>	<i>1,63x</i>	<i>1,42x</i>	<i>0,30x</i>
<i>Caixa Inicial</i>	0	24.404	18.381	13.213	20.735	53.365	26.097
Caixa final	24.404	18.381	13.213	20.735	36.371	63.957	12.367

5. PAGAMENTO AOS CREDORES — PROPOSTA GERAL

5.1. Disposições comuns:

A LREF dispõe que a empresa permanecerá em recuperação judicial até que sejam cumpridas todas as obrigações previstas no Plano com vencimento em até 02 (dois) anos contados da concessão da recuperação judicial (artigo 61 e 63 da LREF).

Cumprida essa etapa, a recuperação judicial será encerrada, remanescendo as obrigações vincendas exigíveis na forma deste Plano, que constitui título executivo judicial (artigo 59, parágrafo 1º, da LREF).

Para que a proposta de pagamento seja viável, é imprescindível que seja condizente com a capacidade de pagamento demonstrada pelas projeções econômico-financeiras, sob pena de inviabilizar o próprio processo de reestruturação.

O plano de recuperação, devidamente aprovado e homologado, implica em novação dos créditos anteriores ao pedido, mesmo que ainda não estejam arrolados no Quadro Geral de Credores (REsp 1.851.692).

Os Credores Concursais concordam, ainda, com a imediata suspensão da publicidade dos protestos e de qualquer apontamento negativo junto aos órgãos de proteção ao crédito, em relação aos Créditos Concursais, em nome das Recuperandas e de terceiros coobrigados, a partir da Data de Homologação Judicial do Plano e enquanto cumprido o Plano.

O plano contém previsão de subdivisão de classes de acordo com a homogeneidade dos credores e/ou dos créditos bem como a previsão de pagamento diferenciado para os chamados credores parceiros ou fomentadores, cujos bens ou serviços sejam necessários para a manutenção das atividades. A lógica é explícita e legítima: o credor que contribui para a recuperação recebe melhor e mais rápido.

O tratamento diferenciado não decorre de favorecimento pessoal, mas de contrapartida economicamente mensurável, dentro da mesma classe, na forma admitida pelo artigo 67, parágrafo único, da LREF e pela sistemática das subclasses.

5.2. Classe I — Créditos derivados da legislação do trabalho, decorrentes de acidentes de trabalho e FGTS (Credores Trabalhistas):

Os Credores Trabalhistas receberão seus créditos de acordo com as seguintes premissas:

a) Pagamento prioritário (artigo 54, parágrafo 1º, da LREF). Os Créditos Trabalhistas de natureza estritamente salarial vencidos nos 03 (três) meses anteriores à Data do Pedido, até o limite de 05 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, serão integralmente pagos em até 30 (trinta) Dias Corridos contados da Data de Homologação Judicial do Plano.

b) Saldo remanescente (artigo 54, caput, da LREF). O saldo dos Créditos Trabalhistas será pago com 40% (quarenta por cento) de deságio, com 90 (noventa) dias de carência e pagamento em 09 (nove) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira no 91º (nonagésimo primeiro) dia subsequente à Data de Homologação Judicial do Plano (com o marco inicial no primeiro dia da intimação da devedora pelo sistema Eproc), com correção monetária pelo IPCA. Sendo este o quadro sintético:

Parâmetro	Condição proposta
Deságio sobre o valor do crédito	40% (quarenta por cento)

Parâmetro	Condição proposta
Carência de principal e juros	90 (noventa) dias
Número de parcelas	09 (nove) parcelas mensais e sucessivas, após a carência
Início	91º (nonagésimo primeiro) dia subsequente à Data de Homologação Judicial do Plano
Correção monetária	IPCA

c) Acordos homologados. Prevalecerão os termos dos acordos judiciais celebrados perante a Justiça do Trabalho e homologados apenas quanto à quantificação do crédito, hipótese na qual o credor receberá na forma prevista neste plano.

d) Créditos ilíquidos ou supervenientes. Na hipótese de Crédito Trabalhista incluído mediante habilitação, divergência, impugnação ou decisão judicial superveniente, o prazo de pagamento terá início a partir do trânsito em julgado da decisão que determinar sua inclusão na relação de Credores Concursais. Caso o prazo de 12 (doze) meses (carência + prazo de pagamento) já tenha encerrado, o pagamento será realizado em até 60 (sessenta) dias devido a necessidade de previsibilidade no caixa da recuperanda.

e) FGTS e demais verbas. Destaca-se que todas as verbas sujeitas à recuperação judicial deverão ser pagas exclusivamente na forma estabelecida neste Plano, inclusive as verbas de FGTS.

O pagamento realizado na forma ora estabelecida acarretará a quitação plena, irrevogável e irretratável do total do Crédito Trabalhista em questão, independentemente do valor do Crédito.

5.3. Classe II — Credores titulares de garantias reais (Garantia Real):

Os Créditos com Garantia Real serão pagos, de forma igualitária dentro da classe, nas seguintes condições:

Parâmetro	Condição proposta
Deságio sobre o valor do crédito	60% (sessenta por cento)
Carência de principal e juros	18 (dezoito) meses da Data de Homologação Judicial do Plano
Número de parcelas	144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais.
Início	10º (décimo) dia útil do 19º (décimo nono) mês

Parâmetro	Condição proposta
Correção monetária	IPCA
Juros remuneratórios	0,55% (zero vírgula cinquenta e cinco por cento) ao mês, simples, contados da Data de Homologação Judicial do Plano
Sistema de amortização	<i>step-up payment</i> .
Limite da classificação	Até o valor do bem gravado (artigo 41, II, da LREF)

a) Incorporação dos juros do período de carência. Os juros incidentes durante o período de carência serão incorporados ao valor do principal ao final desse período, passando a compor a base de cálculo das parcelas subsequentes.

b) Excedente ao valor do bem. O montante do Crédito que exceder o valor do bem gravado, apurado na forma do artigo 41, inciso II, da LREF, será classificado como quirografário ordinário.

c) Escalonamento da amortização - *step-up payment*. As parcelas abaixo obedecem ao período posterior a carência, contabilizando como mês 01 o 19º mês após a homologação do Plano de Recuperação Judicial. Assim, Serão calculadas de modo que a amortização do principal observe a seguinte distribuição, refletindo a curva de geração de caixa projetada:

Período de pagamento	% do equivalente a parcela cheia
Meses 01 a 12 (01 ano)	25%
Meses 13 a 36 (02 anos)	50%
Meses 37 a 108 (09 anos)	100% (com o saldo das parcelas anteriores)

d) Manutenção da garantia. A garantia real regularmente constituída e judicialmente reconhecida permanecerá hígida até o cumprimento integral desta forma de pagamento, e, uma vez quitada a obrigação, será baixada às expensas das Recuperandas. Não há, neste Plano, supressão de garantia real sem o consentimento expresso do respectivo credor titular, em estrita observância ao artigo 50, parágrafo 1º, da LREF.

e) Substituição e liberação de garantias. Em caso de alienação de bem objeto de garantia real, a substituição da garantia ou sua liberação, dependerão de aprovação expressa do credor titular da respectiva garantia, nos termos do artigo 50, parágrafo 1º, da LREF, assegurada a possibilidade de substituição por bem de valor de avaliação igual ou superior, com Índice de Cobertura mínimo de 125% (cento e vinte e cinco por cento) do crédito novado.

f) **Credor Aderente.** Fica desde já reconhecido que, caso determinado Credor com Garantia Real seja Credor Aderente, terá seus direitos e obrigações plenamente preservados na forma da opção à qual tenha aderido.

5.4. Classe III — Credores quirografários, com privilégio especial, privilégio geral ou subordinados (Quirografário):

Diante da pluralidade de naturezas dos Créditos Quirografários e visando ao tratamento materialmente isonômico — que impõe tratar desigualmente os desiguais, na medida de suas desigualdades —, os Credores Quirografários serão organizados nas seguintes subclasses, com critérios objetivos, verificáveis e não discricionários de enquadramento:

5.4.1. Subclasse III-A — Pequenos Credores:

Fundamentos e Critério objetivo: Tendo em vista o volume do passivo arrolado e, a necessidade de vários anos para pagamento, mesmo com os deságios a serem aplicados, submeter credores de pequena monta a parcelas que poderão ser irrisórias, ocasionará sacrifício demasiado e, claro desequilíbrio aos demais credores.

Nesse sentido, serão considerados como “Pequenos Credores”, os credores titulares de Créditos Concursais de valor total igual ou inferior a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), considerado o somatório dos créditos do mesmo titular perante todas as Recuperandas.

Proposta: pagamento sem deságio, com correção monetária pelo IPCA e sem juros remuneratórios, em 18 (dezoito) parcelas, com carência de 06 (seis) meses contados da Data de Homologação Judicial do Plano.

Parâmetro	Condição proposta
Deságio sobre o valor do crédito	Sem deságio
Carência de principal e juros	06 (seis) meses da Data de Homologação Judicial do Plano
Número de parcelas	18 (dezoito) parcelas mensais e sucessivas, após a carência
Início	10º dia útil do 7º mês
Correção monetária	IPCA
Juros remuneratórios	Sem juros

Opção de enquadramento voluntário (cash-out). Os Credores Quirografários titulares de Créditos de valor superior ao limite acima poderão optar, mediante manifestação escrita protocolada em até 15 (quinze) Dias Corridos da Data de Homologação Judicial do Plano, por receber o valor-teto de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) na forma desta subclasse, renunciando irrevogavelmente ao saldo

excedente. Esta opção confere liquidez imediata ao credor que a prefere ao valor presente do fluxo longo, e reduz significativamente o número de credores a administrar.

Justificativa econômica. O tratamento privilegiado dos pequenos credores é economicamente racional e juridicamente sustentável: o custo administrativo de gestão de um fluxo de 180 (cento e oitenta) parcelas para credores de baixo valor frequentemente supera o próprio benefício econômico do alongamento, e a liquidação antecipada desse estrato reduz drasticamente o número de credores a serem administrados, sem impacto material no fluxo de caixa consolidado.

5.4.2. Subclasse III-B — Credores Quirografários Ordinários:

Serão considerados Credores Quirografários Ordinários os fornecedores de bens ou serviços, ou créditos que não sejam derivados de operações financeiras, tais como indenizações, multas, excedente de garantias, contratos com obrigações de dar e fazer ou quaisquer outros que não sejam enquadrados nas demais classes previstas neste plano.

Parâmetro	Condição proposta
Deságio sobre o valor do crédito	50% (cinquenta por cento)
Carência de principal e juros	18 (dezoito) meses
Número de parcelas	180 (cento e oitenta) parcelas mensais e sucessivas, após a carência
Início	10º dia útil do 19º mês
Correção monetária	IPCA
Juros remuneratórios	5% (cinco por cento) a.a., simples
Sistema de amortização	Simplex

Os juros incidentes até o término da carência serão incorporados ao principal.

5.4.3. Subclasse III-C — Credores Quirografários Financeiros:

Considera-se Credores Quirografários Financeiros as instituições financeiras, assim compreendidas, entre outras, os bancos comerciais, cooperativas de crédito, fundos de investimento em direitos creditórios (*FIDCs*), securitizadoras, financeiras e demais entidades equiparadas, nos termos da regulamentação do Banco Central do Brasil.

Parâmetro	Condição proposta
Deságio sobre o valor do crédito	65% (sessenta e cinco por cento)
Carência de principal e juros	18 (dezoito) meses
Número de parcelas	180 (cento e oitenta) parcelas mensais e sucessivas, após o período de carência

Parâmetro	Condição proposta
Início	10º dia útil do 19º mês
Correção monetária	IPCA
Juros remuneratórios	0,66% (zero vírgula sessenta e seis por cento) ao mês, simples
Sistema de amortização	<i>step-up payment</i> .

Escalonamento da amortização - *step-up payment*. As parcelas abaixo obedecem ao período posterior a carência, contabilizando como mês 01 o 19º mês após a homologação do Plano de Recuperação Judicial. Assim, Serão calculadas de modo que a amortização do principal observe a seguinte distribuição, refletindo a curva de geração de caixa projetada:

Período de pagamento	% do equivalente a parcela cheia
Meses 01 a 12 (01 ano)	25% (vinte e cinco por cento)
Meses 13 a 36 (02 anos)	50% (cinquenta por cento)
Meses 108 (09 anos)	100% (cem por cento) com o saldo das parcelas anteriores

5.5. Classe IV — Créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte (ME/EPP):

Os Credores Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte detentores de créditos incontroversos serão pagos conforme uma das seguintes condições:

Parâmetro	Condição proposta
Deságio sobre o valor do crédito	30% (trinta por cento)
Carência	12 (doze) meses
Número de parcelas	60 (sessenta) meses
Correção monetária	IPCA
Juros remuneratórios	0,5% (zero vírgula cinco por cento) a.m., simples

Aplica-se aos Credores ME/EPP, ainda, a opção de enquadramento na Subclasse III-A (Cláusula 5.4.1), se mais favorável, mediante manifestação expressa em até 15 (quinze) dias corridos após a homologação do plano. Após esse período, não haverá a possibilidade de alteração.

Os credores cujos créditos forem habilitados após a homologação do plano, poderão apresentar o seu interesse em até 15 (quinze) dias corridos após a publicação da decisão que reconhecer a sujeição do crédito.

5.6. Créditos ilíquidos, condicionais e contingentes:

- a) **Termo inicial.** O prazo de pagamento dos Créditos Ilíquidos inicia-se no trânsito em julgado da decisão que os tornar líquidos e determinar sua inclusão no Quadro-Geral de Credores.
- b) **Vedação de rateio retroativo.** Os titulares de Créditos Ilíquidos incluídos supervenientemente não farão jus às parcelas já vencidas e pagas aos demais credores da mesma classe, recebendo o fluxo remanescente a partir da data de inclusão.
- c) **Créditos sob condição suspensiva.** Os Créditos sujeitos a condição suspensiva somente serão exigíveis a partir do implemento da condição, aplicando-se, a partir de então, as condições da respectiva classe.

6. AMORTIZAÇÃO ACELERADA — CREDITORES COLABORADORES

6.1. Racional, natureza jurídica e isonomia:

As Recuperandas, com o objetivo de oferecer alternativa de pagamento a todos os Credores Concursais, respeitada a igualdade de condições ofertadas, propõem modalidade facultativa de aceleração do recebimento dos Créditos Concursais, com o duplo propósito de **(i)** liquidar o passivo de forma mais célere e **(ii)** obter recursos, matérias-primas, insumos e serviços indispensáveis ao fomento da atividade empresarial.

Garante-se, assim, à totalidade dos Credores Concursais, além da proposta geral de pagamento, a possibilidade de participação em proposta adicional que implica redução expressiva do prazo e do deságio.

Natureza jurídica. A Amortização Acelerada não configura tratamento discriminatório vedado. Ela institui subclasses fundadas em critério objetivo, aberto e não personalíssimo: a prestação de contribuição concreta e economicamente mensurável para a reestruturação. Qualquer credor que preencha os requisitos objetivos poderá aderir. A diferenciação encontra respaldo **(i)** na sistemática do artigo 67, parágrafo único, da LREF, que já contempla tratamento privilegiado ao credor que mantém o fornecimento; **(ii)** no artigo 50, *caput*, da LREF, cujo rol é exemplificativo; e **(iii)** na isonomia material, que autoriza tratamento distinto a situações materialmente distintas.

Condição de adesão. A adesão a qualquer das modalidades desta pressupõe que o Credor se manifeste favoravelmente à aprovação do Plano, ainda que com ressalvas manifestadas por escrito.

Modalidades. As modalidades de Amortização Acelerada dividem-se em: **(i)** Opção A: Credores Colaboradores Financeiros e **(ii)** Opção B: Credores Colaboradores Fornecedores.

Os Credores deverão informar de maneira expressa às Recuperandas a condição de pagamento, por meio do envio de notificação física ou virtual, na forma da Cláusula 9.2, no prazo improrrogável de 10 (dez) Dias Corridos até a data da Assembleia-Geral de Credores ou até a homologação do Plano, ou mediante Termo de Adesão.

6.2. Credores Colaboradores Financeiros — Opção A:

Poderão aderir a esta opção os Credores que sejam necessariamente instituições financeiras, fundos de investimento, securitizadora ou outros equiparados, que se disponham a fornecer às Recuperandas linhas de crédito, cartas de fiança ou garantias equivalentes, a serem utilizadas para garantir o pagamento de valores devidos em novos contratos celebrados com fornecedores relevantes das Recuperandas, nacionais ou internacionais, ou recomposição do fluxo de caixa, necessários ao regular desenvolvimento de sua atividade empresarial.

Consideram-se Credores Colaboradores Financeiros as instituições financeiras, assim compreendidas, entre outras, os bancos comerciais, cooperativas de crédito, fundos de investimento em direitos creditórios (*FIDCs*), securitizadoras, financeiras e demais entidades equiparadas, nos termos da regulamentação do Banco Central do Brasil, que operaram e desejam continuar operando com a devedora no período de recuperação judicial.

Para se enquadrarem como Credores Colaboradores Financeiros, os credores deverão ter operado durante o período de processamento da recuperação judicial e deverão garantir a manutenção dessa operação após a homologação do Plano, nas mesmas condições já existentes.

O credor que desejar se enquadrar como Credor Colaborador Financeiro deverá manifestar formalmente seu interesse na Assembleia Geral de Credores ou, em até 48 (quarenta e oito) horas após o término da assembleia que aprovar o Plano de Recuperação Judicial, mediante protocolo nos autos deste processo. As operações enquadradas nesta classe são operações tipicamente financeiras, tais como desconto de duplicatas e antecipação de recebíveis em geral.

Para as operações fomento, deverá ser garantido o aporte mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) podendo ser dividido em até 05 (cinco) aportes, antes ou após a homologação do plano, independentemente do valor do crédito.

Preenchidos os requisitos para o enquadramento nesta opção, os Credores Colaboradores Financeiros terão o incremento de taxa limitado a 1,5% (um vírgula cinco por cento) para aceleração do seu crédito.

Para esses credores que fizerem aporte, o deságio será reduzido para apenas 15% (quinze por cento) do valor do crédito arrolado e o prazo máximo de pagamento será de 36 (trinta e seis) parcelas, com carência de 06 (seis) meses.

6.3. Credores Colaboradores Fornecedores — Opção B:

Os Credores que pretendem ser incluídos nesta opção deverão voltar a fornecer, ou manter o fornecimento de insumos às Recuperandas, concedendo linha de crédito equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor que vier a ser pago do respectivo Crédito Concursal, com prazo mínimo de 30 (trinta) dias contados do faturamento do material, para pagamento dos novos pedidos, mantendo essas condições pelo prazo mínimo de 36 (trinta e seis) meses.

O credor receberá seu Crédito Concursal em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sem deságio, corrigido pela IPCA e acrescido de juros de 6% (seis por cento) ao ano a contar da Data de Homologação Judicial do Plano, com 180 (cento e oitenta) dias de carência.

6.4. Verificação do cumprimento das contrapartidas:

O cumprimento das contrapartidas assumidas pelos Credores Colaboradores será verificado semestralmente pelo Administrador Judicial, mediante relatório das Recuperandas. Caso verificado o descumprimento injustificado, o credor será devidamente notificado e, não sanado em 30 (trinta) Dias Corridos da notificação, implicará o desenquadramento da categoria de Credores Colaboradores, passando a receber, a partir de então, nas condições da Proposta Geral aplicáveis à sua classe, compensando-se os valores já recebidos.

7. PARÂMETROS DE PAGAMENTO E OPERACIONALIZAÇÃO A TODAS AS CLASSES DE CREDORES

7.1. Meio de pagamento:

Os pagamentos deverão ser efetuados no dia 15º (décimo quinto) do mês de seu respectivo vencimento.

Os valores devidos aos Credores Concursais nos termos deste Plano serão pagos mediante transferência direta de recursos à conta bancária de titularidade do respectivo Credor, por TED, PIX ou meio equivalente.

Os prazos de carência dos pagamentos iniciar-se-ão sempre após o envio dos dados bancários por parte dos Credores.

Os créditos ilíquidos serão considerados líquidos a partir da sentença proferida pela autoridade judiciária competente, e mediante apresentação de retificação do crédito junto à Administração Judicial.

Os prazos de carência dos pagamentos previstos neste Plano contarão a partir da data de retificação efetiva do crédito na relação de credores, bem como o envio dos dados bancários, o que ocorrer por último.

Durante o cumprimento das obrigações assumidas neste Plano, os Credores Colaboradores concordam que, ao optarem por ter seus respectivos Créditos reestruturados nos termos das subcláusulas da Cláusula 6, estarão obrigados a:

- (i) não litigar no âmbito de qualquer processo administrativo, judicial ou arbitragem contra as Recuperandas, sociedades afiliadas, seus acionistas, administradores ou demais coobrigados tendo por objeto seus respectivos Créditos;
- (ii) requerer a suspensão ou a desistência de todo e qualquer processo administrativo, ação judicial ou arbitragem contra as Recuperandas, sociedades afiliadas, seus acionistas, administradores ou demais coobrigados tendo por objeto seus respectivos Créditos;
- (iii) se abster de tomar qualquer medida voltada à satisfação de seus Créditos ou propor qualquer processo administrativo, ação judicial ou arbitragem contra as Recuperandas, sociedades afiliadas, seus acionistas, administradores ou demais coobrigados tendo por objeto seus respectivos Créditos, ressalvados, o ajuizamento de incidentes Habilitação ou Impugnação de Crédito devidamente relacionadas à inclusão, classificação ou correção dos valores dos seus respectivos Créditos na relação de credores e os recursos relacionados.

7.2. Informação dos dados bancários:

Os Credores Concursais devem informar os seus dados bancários para fins dos pagamentos nas condições previstas neste Plano às Recuperandas por meio do endereço eletrônico **contasapagar.manetoni@manetoni.com.br**, com confirmação de recebimento. Os dados deverão ser enviados até 30 (trinta) dias antes do início dos pagamentos.

No caso de o pagamento ser solicitado ao procurador do Credor, deverá ser apresentada procuração específica, autorizando expressamente o recebimento dos créditos sujeitos à Recuperação Judicial nos canais de comunicação descritos na cláusula 9.2.

7.3. Ausência de informação:

Não incidirão juros, correção monetária ou quaisquer encargos moratórios sobre os pagamentos que não forem realizados em razão da ausência de informação dos dados bancários pelo credor, ou em razão de alteração desses dados sem a devida comunicação às Recuperandas.

Os pagamentos não realizados por tais motivos não serão considerados descumprimento do Plano.

A partir da comunicação dos dados bancários pelo Credor, ainda que tardiamente, as Recuperandas terão o prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento da informação, para efetuar o pagamento correspondente. Nestes casos, não haverá direito à percepção de correção monetária ou juros eventualmente aplicados aos pagamentos realizados aos demais credores no mesmo período.

O saldo dos pagamentos não realizados em razão da ausência de informação dos dados bancários será incorporado ao final do cronograma de pagamentos, na mesma proporção das parcelas então em aberto.

7.4. Cessão de créditos:

Os Credores Concursais ou Credores Aderentes poderão livremente ceder seus Créditos Concursais ou Créditos Aderentes ou direitos de participação, sendo a cessão considerada eficaz desde que: **(i)** Seja notificada às Recuperandas, à Administração Judicial e ao Juízo da Recuperação Judicial, nos termos do artigo 39, parágrafo 7º da LREF, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias antes das datas de pagamento; e **(ii)** a notificação seja acompanhada do comprovante de que os cessionários receberam e aceitaram, de forma irrevogável, os termos e as condições previstas neste Plano, e que tenham conhecimento que o crédito cedido é um Crédito Concursal ou Crédito Aderente.

7.5. Sub-rogação:

Os créditos relativos ao direito de regresso contra as Recuperandas e que sejam decorrentes do pagamento, a qualquer tempo, por terceiros, de Créditos Sujeitos ao Plano, serão pagos nos termos estabelecidos no Plano.

O Credor por sub-rogação será considerado, para todos os fins e efeitos, como Credor Concursal.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS E CONCLUSÃO

8.1. Regime de garantias reais e fidejussórias:

Este Plano adota, quanto ao regime das garantias, disciplina expressa e deliberadamente conservadora, em observância ao artigo 50, parágrafo 1º, da LREF:

(i) **Garantias reais.** A alienação de bem objeto de garantia real, a supressão da garantia ou sua substituição somente serão admitidas mediante aprovação expressa do credor titular da respectiva garantia. A aprovação do Plano em Assembleia Geral de Credores não supre, substitui nem presume esse consentimento.

(ii) **Garantias fidejussórias e coobrigados.** As garantias fidejussórias (aval, fiança) e as obrigações de coobrigados e obrigados de regresso somente serão suprimidas ou terão sua exigibilidade suspensa em relação aos credores que expressamente anuírem, na forma do artigo 49, parágrafo 1º, da LREF.

(iii) **Suspensão de exigibilidade.** Quanto aos credores que anuírem, as ações e execuções em face dos coobrigados ficarão suspensas enquanto integralmente cumprido o Plano, retomando-se automaticamente o curso em caso de descumprimento ou de convação em falência.

8.2. Direito de modificação do PRJ em AGC:

Nos termos do artigo 35, inciso I, alínea “a”, e do artigo 56, parágrafo 3º, da LREF, o Plano pode ser modificado até a realização da Assembleia Geral de Credores.

Ademais, o PRJ poderá ser aditado, alterado ou modificado a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano e enquanto não encerrada a Recuperação Judicial, havendo ou não descumprimento, por iniciativa das Recuperandas, mediante nova convocação de Assembleia Geral de Credores, e observará o disposto nos artigos 45 e 58, parágrafo 1º da LREF.

Neste caso, sendo apresentado o Modificativo ao PRJ pelas Recuperandas, somente os créditos impactados pelas alterações propostas serão considerados para fins de verificação de quórum de instalação e deliberação, aqueles créditos inalterados em relação ao Plano Homologado não serão computados para o quórum de instalação da nova AGC, tampouco terão poder de voto.

8.3. Homologação do PRJ:

Para todos os efeitos deste Plano, a data de homologação do plano corresponde ao dia útil imediatamente seguinte a data da intimação das Recuperandas, pelo sistema Eproc, sobre a decisão que conceder a Recuperação Judicial, de acordo com o artigo 58 da LREF.

A partir da Homologação Judicial do Plano, as disposições deste Plano vinculam as Recuperandas e todos os seus Credores Concurais ou Aderentes, bem como seus respectivos cessionários e sucessores, a qualquer título, nos termos do artigo 59 da LREF.

Com a Homologação Judicial do Plano de Recuperação Judicial, acarretará o cancelamento de todo e qualquer protesto junto a Cartórios de Títulos e Documentos que tenha origem relativamente aos Créditos Concurais, bem como a exclusão definitiva do nome das Recuperandas, englobando matriz e filiais, nos registros de quaisquer órgãos de proteção ao crédito.

Com o objetivo de otimizar o fluxo de caixa, após a homologação do Plano, a Recuperanda poderá, a seu exclusivo critério e sem obrigatoriedade, a qualquer momento, efetuar o pagamento de créditos constantes da relação de credores por meio de compensação com eventuais créditos contra o respectivo credor. Nesse caso, deverá ser considerado o valor do crédito constante da relação de credores após aplicação dos deságios previstos neste Plano, conforme a classe que o crédito integre. O exercício dessa opção pela Recuperanda será realizado mediante simples comunicação ao credor, por qualquer meio, e, caso ainda não tenha havido decisão de encerramento da recuperação judicial, ao Administrador Judicial.

8.4. Novação:

Com a Homologação Judicial do Plano, operar-se-á a novação de todos os créditos a ele sujeitos, nos termos do artigo 59 da LREF e do inciso I, do artigo 360 da Lei nº 10.406/2002, obrigando as Recuperandas e todos os credores a ele sujeitos.

Ademais, com a Homologação Judicial do Plano, todas as ações e execuções judiciais em curso contra as Recuperandas relativas a Créditos Concurais serão extintas, e as penhoras e constrições existentes sobre bens e direitos das Recuperandas no que se referem, exclusivamente, a Créditos Concurais, serão liberadas em favor do titular, sendo igualmente liberados em favor do titular o saldo de bloqueios judiciais efetivado nas referidas ações judiciais.

Outrossim, em razão da novação dos Créditos Concurais decorrentes da Homologação do PRJ e, enquanto este Plano estiver sendo cumprido, os Credores Concurais não poderão:

- (i) ajuizar ou prosseguir toda e qualquer ação e/ou execução judicial ou processo de qualquer natureza relacionado a qualquer Crédito Concursal contra as Recuperandas;
- (ii) executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral relacionada a qualquer Crédito Concursal contra as Recuperandas;

(iii) exceto conforme previsto neste Plano, penhorar ou onerar quaisquer bens das Recuperandas para satisfazer seus Créditos Concurais ou praticar contra elas qualquer outro ato constitutivo para satisfação de Créditos Concurais;

(iv) exceto conforme previsto neste Plano, criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos das Recuperandas para assegurar o pagamento de seus Créditos Concurais;

(v) reclamar qualquer direito de compensação de Créditos Concurais contra qualquer crédito devido às Recuperandas; e

(vi) buscar a satisfação de seus Créditos Concurais por quaisquer outros meios contra as Recuperandas.

Em havendo conflito entre as disposições deste Plano e aquelas previstas nos contratos originalmente celebrados com quaisquer Credores, em relação a quaisquer obrigações das Recuperandas, seja de dar, de fazer ou de não fazer, as disposições contidas neste Plano deverão prevalecer.

8.5. Título executivo:

A decisão que conceder a Recuperação Judicial constitui título executivo judicial, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da LREF e do artigo 515, inciso III, do Código de Processo Civil.

8.6. Nulidade de cláusulas:

Ocorrendo a invalidez, nulidade ou ineficácia de qualquer termo ou cláusula deste Plano, a ser declarado pelo Juízo da Recuperação Judicial, os demais termos e disposições devem permanecer válidos e eficazes.

8.7. Quitação:

Com o pagamento dos créditos na forma estabelecida neste Plano, haverá a quitação automática, plena, geral, irrestrita, irrevogável e irretratável, de toda a dívida sujeita ao Plano, incluindo juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações.

Com a ocorrência da quitação, os Credores Concurais ou Credores Aderentes não mais poderão reclamar tais obrigações contra as Recuperandas, e seus respectivos administradores, diretores, agentes, funcionários, representantes, sucessores e cessionários.

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

9.1. Caracterização de descumprimento do Plano:

Este Plano não será considerado descumprido a menos que o Credor Concursal tenha notificado por escrito às Recuperandas, especificando o descumprimento e requerendo a purgação da mora no prazo de 30 (trinta) dias.

Neste caso, o Plano não será descumprido e a Recuperação Judicial não será convolada em falência se: **(i)** a mora for purgada no prazo de 30 (trinta) dias a conta da data da notificação; ou **(ii)** a Devedora requerer a convocação de uma Assembleia Geral de Credores, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação, e uma emenda, aditamento, alteração ou modificação deste Plano que saneie ou supra tal descumprimento seja aprovado na forma estabelecida neste Plano e na LREF.

9.2. Comunicações:

Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações à Recuperandas, requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, inclusive e principalmente os dados bancários necessários à realização dos pagamentos dos valores devidos, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas **(i)** por correspondência registrada, com aviso de recebimento efetivamente entregue; ou **(ii)** por e-mail, quando efetivamente entregue, valendo o aviso de leitura como prova de entrega e recebimento da mensagem.

Todas as comunicações devem ser enviadas ao seguinte endereço, salvo se houver alteração devidamente comunicada aos Credores:

Endereço: Rodovia Cornélio Pires SP, 127, Km 43,5, S/n, Campestre, Piracicaba (SP), CEP 13401-620 E-mail: contasapagar.manetoni@manetoni.com.br
--

9.3. Encerramento da Recuperação Judicial:

Ficará a critério do juízo desta recuperação o prazo de fiscalização, devendo apenas ser observado o prazo máximo de 02 (dois) anos previsto no artigo 61 da LREF.

Os credores desde já aceitam eventual redução do prazo de fiscalização, sendo que, ao final, o Juízo decretará por sentença o encerramento do processo (artigo 63 da LREF), permanecendo as obrigações vincendas exigíveis na forma deste Plano, com execução perante o juízo comum competente.

9.4. Lei aplicável:

Este Plano e todas as obrigações nele decorrentes reger-se-ão e deverão ser interpretados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que os contratos originais que deram origem aos créditos sejam regidos pelas leis de outro país.

9.5. Métodos alternativos de composição:

Poderá a Recuperanda valer-se de procedimentos de mediação para fins de agilizar liquidação e pagamento de créditos sujeitos ou aderentes aos termos da presente Recuperação Judicial, inclusive para fins de liberação de garantias e valores.

9.6. Eleição de Foro:

A comarca do Juízo da Recuperação Judicial será o foro competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste Plano, até o encerramento do processo de recuperação judicial e, após o encerramento do processo, as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo foro da Comarca de Piracicaba/SP.

Nesses termos, apresenta-se o presente Plano de Recuperação Judicial para análise de seus credores.

Piracicaba/SP, 18 de setembro de 2026.

[restante da página intencionalmente deixado em branco]

[Página de assinaturas do Plano de Recuperação Judicial do **Grupo Manetoni**, elaborado em 18 de setembro de 2026]

ANTONIO GOMES PERIANES
NETO:01596099844
Assinado de forma digital por ANTONIO GOMES PERIANES
NETO:01596099844
Dados: 2026.09.18 20:18:56 -03'00'

JOSE MANOEL MIRANDA:72261633815
Assinado de forma digital por JOSE MANOEL MIRANDA:72261633815
Dados: 2026.09.18 20:19:59 -03'00'

MANETONI DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS SIDERÚRGICOS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.
– Em Recuperação Judicial

ANTONIO GOMES PERIANES
NETO:01596099844
Assinado de forma digital por ANTONIO GOMES PERIANES
NETO:01596099844
Dados: 2026.09.18 20:19:12 -03'00'

JOSE MANOEL MIRANDA:72261633815
Assinado de forma digital por JOSE MANOEL MIRANDA:72261633815
Dados: 2026.09.18 20:20:13 -03'00'

IDEAL SOLUÇÕES EM TRANSPORTES E LOGÍSTICA LTDA. – Em Recuperação Judicial

ANTONIO GOMES PERIANES
NETO:01596099844
Assinado de forma digital por ANTONIO GOMES PERIANES
NETO:01596099844
Dados: 2026.09.18 20:19:32 -03'00'

JOSE MANOEL MIRANDA:72261633815
Assinado de forma digital por JOSE MANOEL MIRANDA:72261633815
Dados: 2026.09.18 20:20:23 -03'00'

SANTA CLARA INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA. – Em Recuperação Judicial

ANTONIO GOMES PERIANES
NETO:01596099844
Assinado de forma digital por ANTONIO GOMES PERIANES
NETO:01596099844
Dados: 2026.09.18 20:19:43 -03'00'

JOSE MANOEL MIRANDA:72261633815
Assinado de forma digital por JOSE MANOEL MIRANDA:72261633815
Dados: 2026.09.18 20:20:34 -03'00'

INDÚSTRIA METALÚRGICA SUL FLUMINENSE LTDA. – Em Recuperação Judicial

WAGNER MACHADO
OAB/RS 84.502

HENRIQUE V. PALUSZKIEWICZ
OAB/RS 117.286

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BENS MÓVEIS

Brasília | DF
(061) 4003-3852

Natal | RN
(084) 4003-3852

Maceió | AL
(082) 4003-3852

Belo Horizonte | MG
(031) 4003-3852

Campo Grande | MS
(067) 4003-3852

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4003-3852

Vitória | ES
(027) 4003-3852

Salvador | BA
(071) 4003-3852

Goiania | GO
(062) 4003-3852

Porto Alegre | RS
(051) 4003-3852

Cuiabá | MT
(065) 4003-3852

Florianópolis | SC
(048) 4003-3852

Fortaleza | CE
(085) 4003-3852

Curitiba | PR
(041) 4003-3852

Recife | PE
(081) 4003-3852

SUMÁRIO

1. DESCRIÇÃO DO TRABALHO	4
2. PRELIMINARES.....	4
3. RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
4. AVALIAÇÃO – CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
4.1. FINALIDADE	5
4.2. REFERÊNCIAS NORMATIVAS	6
4.3. GRAU DE AGREGAÇÃO E TIPO DE VALOR.....	7
5. MEMORIAL DESCRITIVO	7
5.1. BENS MÓVEIS	7
6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO.....	8
6.1. BENS MÓVEIS	8
6.1.1 METODOLOGIA APLICADA.....	8
6.1.2 PESQUISA MERCADOLÓGICA.....	9
7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	14
8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ	14
9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO	16
10. ANEXOS	17

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializado em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Legal, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de MARÇO de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n.º 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 – Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edifícios

NBR 12.722 – Discriminação de serviços para construção de edifícios

1. DESCRIÇÃO DO TRABALHO

Para o desenvolvimento do presente trabalho avaliatório, foram disponibilizados material auxiliar, contendo as descrições dos ativos e dados técnicos constantes na relação de bens foram fornecidas pelo contratante.

2. PRELIMINARES

- **LAUDO:** 1762326;
- **SOLICITANTE:** Manetoni Soluções em Aço;
- **CNPJ:** 49.795.800/0018-83;
- **ENDEREÇO:** Rodovia Estadual (RJ 143), s/n, Santa Terezinha, Valença/RJ;
- **OBJETO:** Bens móveis – Máquinas e Equipamentos;
- **OBJETIVO:** Determinação dos valores de mercado e liquidez;
- **DATA BASE:** Agosto de 2026.

3. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Localidade	Itens	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidez (R\$)
Guarulhos	1	R\$ 150.000,00	R\$ 90.000,00
Taipas	2	R\$ 240.000,00	R\$ 144.000,00
Tietê	69	R\$ 9.477.000,00	R\$ 5.685.000,00
Valença	21	R\$ 10.411.000,00	R\$ 6.871.000,00
TOTAL	93	R\$ 20.278.000,00 (Vinte milhões, duzentos e setenta e oito mil Reais)	R\$ 12.790.000,00 (Doze milhões, setecentos e noventa mil Reais)

4. AVALIAÇÃO – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

4.1. FINALIDADE

O presente Laudo Técnico de Avaliação visa determinação de valores patrimoniais de ativos industriais de propriedade da empresa Manetoni Soluções em Aço.

O presente laudo técnico tem por objetivo fundamental a determinação do valor justo de mercado e do valor de liquidação forçada do conjunto de máquinas e equipamentos industriais que compõem a linha de produção da empresa Manetoni Soluções em Aço, localizados na Estrada Valença, Barra do Piraí, km 71, 21D – Valença, RJ, Rodovia Cornélio Pires SP 127 - km 43,5 s/n - Campestre – Piracicaba/SP.

O arquivo Taipas/Guarulhos contém 2 pontes rolantes em Taipas e 1 máquina de pregos Costinha PC70 em Guarulhos; o inventário Tietê contém 69 itens e o inventário Valença contém 21 itens.

O trabalho fundamenta-se na análise técnica de dados de inventário fornecidos pelo contratante, assim como os registros fotográficos e especificações de fabricação. Foram aplicadas as metodologias de avaliação patrimonial normatizadas para refletir o estado atual dos bens na data-base de agosto de 2026.

As vistorias foram realizadas em 10 de agosto de 2026.

4.2. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Segundo item 3.91 da NBR 14653-4, Norma Brasileira Para Avaliação de Bens – parte 4 – Empreendimentos, a seguir transcrito, valor patrimonial é assim definido:

“Somatório dos valores de mercado dos bens que compõem o ativo permanente do empreendimento. Na impossibilidade de se identificar o valor de mercado de algum bem componente do empreendimento, considera-se a sua melhor aproximação: custo de reedição, valor econômico ou valor de desmonte.”

Complementando a definição acima, é importante apresentar, também, as definições de valor de mercado, valor econômico, valor de desmonte e custo de reedição, conforme segue:

Valor de Mercado, segundo item 3.44 da NBR 14653, parte 1:

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

Valor de Desmonte, segundo item 3.89 da NBR 14653, parte 4:

“Valor presente da renda líquida auferível pela venda dos bens que compõem o empreendimento, na condição de sua desativação”.

Custo de reedição, segundo item 3.9.3 da NBR 14653, parte 1:

“Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra”.

4.3. GRAU DE AGREGAÇÃO E TIPO DE VALOR

Em atendimento ao item 7.1.3 da NBR 14.653-5 e de acordo com a tabela 1, o quadro abaixo demonstra como é associação da finalidade da presente avaliação com o seu grau de agregação e tipo de valor.

FINALIDADE	GRAU DE AGREGAÇÃO	TIPO DE VALOR
Patrimonial e reavaliação de ativos Imobilizados	Bem Isolado Instalado	Valor de mercado Custo de reedificação

5. MEMORIAL DESCRITIVO

5.1. BENS MÓVEIS

Os ativos avaliados consistem em um parque fabril industrial destinado ao processamento, conformação, corte, soldagem e transformação de produtos metálicos, especialmente fios, barras e vergalhões de aço, utilizados principalmente na fabricação de elementos para a construção civil. O conjunto operacional é composto por pontes rolantes para elevação e movimentação de cargas, máquinas de trefilação, endireitadeiras, estribadeiras, dobradeiras e máquinas para dobra de vergalhões, guilhotinas, serras de fita, linhas de corte e fracionamento, máquinas e linhas para fabricação e soldagem de telas metálicas, equipamentos para produção de treliças, máquinas de soldagem e demais equipamentos destinados ao processamento e preparação de produtos siderúrgicos.

O parque fabril contempla equipamentos de fabricantes reconhecidos no segmento, tais como VASTEC, SCHNELL, MEP, MACH, DHALMAR, COSTINHA, TELA ARADINA, TRELIMAX, FRANHO, ALBA, SEIM, TJK, CBD, NEWTON e GH, além de equipamentos sem marca identificada. Os ativos encontram-se distribuídos nas localidades de Taipas, Guarulhos, Tietê e Valença, contemplando diferentes linhas e etapas do processo produtivo. A identificação individualizada dos equipamentos, incluindo sua localização, descrição, nome e fabricante, encontra-se detalhada no Quadro Resumo

6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

6.1. BENS MÓVEIS

6.1.1 METODOLOGIA APLICADA

Foram aplicados na presente avaliação os métodos assim definidos no item 8 da NBR 14653-5:

“Método comparativo direto de dados de mercado: para máquinas isoladas, apura o valor através de bens similares usados. As características diferentes devem ser tratadas por critérios fundamentados pelo engenheiro de avaliações, contempladas as diferentes funções, desempenhos operacionais (volume de produção, qualidade do produto produzido, custo unitário das peças produzidas), estruturas construtivas (carcaça, acionamentos e comandos) e itens opcionais, entre outros”.

“Métodos de custos (comparativo direto e quantificação). Para máquinas, na impossibilidade de uso do método comparativo direto de dados de mercado, utiliza-se a cotação de preços de bens novos junto a fabricantes dos mesmos ou similares, com aplicação da depreciação”

6.1.2 PESQUISA MERCADOLOGICA

Para determinação dos valores de mercado foi efetuada extensa pesquisa de mercado junto a fornecedores destes tipos de bens. Este procedimento tornou possível avaliar todos os itens, considerando a situação mercadológica atual e todos os custos de instalação, mobilização, insumos financeiros, mão-de-obra e outros. Cabe salientar que por vezes o método comparativo direto não é diretamente aplicável, pela impossibilidade de obter um bem paradigma no mesmo estado do bem avaliando, por isso, como ferramenta de engenharia de avaliações, é utilizada uma depreciação técnica com vistas a trazer um bem em um estado de novo, por exemplo, para a realidade do bem avaliado.

Algumas referências de mercado utilizadas na formação dos preços:

Revendedoras de equipamentos usados

<https://www.mercadolivre.com.br/>

<https://www.olx.com.br/>

<https://portaldasmaquinas.com/>

<https://crmaquinas.com.br/>

<https://paracorteedobra.com.br/maquinas/>

<https://www.aslmaquinas.com.br/>

<https://www.ponterolante.com.br/>

<https://machineryline.com.br/>

<https://www.superbid.net/categorias/industrial-maquinas-equipamentos>

<https://www.machinetools.com/>

<https://www.machinio.com.br/>

<https://www.exapro.com/>

<https://www.resale.info/pt/>

<https://www.kitmondo.com/pt/>

<https://www.surplex.com/>

<https://www.industrialdiscount.com/>

6.1.3 DEPRECIAÇÃO DOS BENS MÓVEIS

Os índices de depreciação foram determinados pela aplicação do Método de Ross-Heidecke, onde o coeficiente de depreciação é um fator “K” extraído de uma tabela de dupla entrada, em que na coluna entra-se com a relação entre idade aparente e vida útil e na linha com o estado de conservação.

Estas depreciações são calculadas através da fórmula matemática apresentada abaixo.

$$D = (100 - K) / 100$$

6.1.4 VALORES DE MERCADO

Para os valores de mercado dos bens foi efetuada com base no Método Comparativo Direto, dado o fato de existir amplo mercado de usados desses bens, permitindo extrair-se uma amostra consistente dos mesmos.

Na pesquisa efetuada junto a revendedores de novos e usados, foram obtidas todas as variáveis responsáveis pela lei de formação do valor dos bens. Estas variáveis foram tratadas estatisticamente e, assim, foram obtidos os valores de mercado.

A determinação dos valores patrimoniais para as máquinas e equipamentos foi efetuada com base no Método do Custo, ou seja, conhecidos o valor de novo do bem e a sua depreciação, o valor patrimonial é obtido através da fórmula a seguir:

$$V = [(1 - R) \times (1 - K) \times VN + (VN \times R)]$$

Onde:

V = Valor atual de mercado

D = Depreciação

R = Valor residual (10% do Valor de Novo)

VN = Valor de novo

6.1.5 TAXAS DE DEPRECIAÇÃO

A depreciação de bens do ativo imobilizado corresponde à diminuição do valor dos elementos ali classificáveis, resultante do desgaste pelo uso, ação da natureza ou obsolescência normal. Referida perda de valor dos ativos, que têm por objeto bens físicos do ativo imobilizado das empresas, será registrada periodicamente nas contas de custo ou despesa (encargos de depreciação do período de apuração) que terão como contrapartida contas de registro da depreciação acumulada, classificadas como contas retificadoras do ativo permanente (RIR/1999, art. 305).

Depreciação Linear: Consiste em dividir o valor total do bem de Ativo em partes iguais, contabilizando uma parte por mês até a total desvalorização do mesmo, calculada através da seguinte fórmula:

$$\text{Dep. Linear} = (\text{Valor de Mercado} - \text{Valor Residual}) / \text{VUER}$$

Onde:

Valor de Mercado = Valor avaliado neste laudo

Valor residual = Valor Residual ou valor esperado do bem no término da vida útil total (10% valor mercado)

VUER = Número de anos esperado de um determinado bem, que o permita gerar recursos econômicos para a empresa.

6.1.6 DETERMINAÇÃO DA VIDA ÚTIL TOTAL

A vida útil dos bens móveis é estimada em função de fatores físicos, técnicos e econômicos conforme indicado nas seguintes publicações:

- *Tabela IV da "vida útil para o cálculo de depreciação técnica" publicada no livro de Engenharia de Avaliações da Editora Pini. Esta tabela foi extraída do livro Perry Chemical Handbook, 3a. edição, pg. 1.822.*
- *Tabela V "classificação genérica dos bens e depreciação (vida*

útil)", publicada no livro *Engenharia de Avaliações, obtida do livro Asset Guideline Classes, and Periods, Asset Depreciation Range T.I.R., 1088 de Junho de 1.971.*

- *Tabela de vida útil de máquinas e equipamentos apresentada pelo Eng. Victor Carlos Fillinger no IX Congresso Panamericano de Avaliações realizada em São Paulo em Agosto de 1.979.*
- *Tabela de vida útil para máquinas e equipamentos apresentada pelo Relatório Técnico do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP – Publicada em Setembro de 2007 no livro Engenharia de Avaliações da Editora Pini, no Capítulo 18.*

São considerados fatores técnicos segundo as definições de depreciação conforme item 3.12 da NBR 14653-1 assim descritos:

Decrepitude: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.

Deterioração: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequada

Mutilação: Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes.

Obsolescência: Superação tecnológica ou funcional.

Os fatores técnicos foram baseados nos conceitos de depreciação preconizados pelo Engº Hélio Roberto Ribeiro de Caires (contidas no livro "Novos Tratamentos Matemáticos de Engenharia de Avaliações"- 2ª edição- 1978, Editora Pini), estes baseados na correlação das condições de utilização e de manutenção.

Os fatores econômicos são dados mercadológicos consideramos como os de maior relevância para este tipo de avaliação os seguintes fatores: Oferta para reposição, Tempo médio para reposição e Custo médio para reposição.

Para todos os fatores foram utilizados os seguintes índices comparativos e seus respectivos valores.

Para a determinação da vida útil técnica aplicam-se estes índices sobre a vida útil contábil, conforme taxas de depreciação admitidas pela legislação, exemplo 5 a 10% a.a. para máquinas e equipamentos, sendo assim podemos observar que condições favoráveis como baixo índice de obsolescência e boas condições de uso e manutenção podem conferir aos bens uma vida útil técnica prolongada, consequentemente o contrário é válido.

Os bens foram classificados em grupos conforme suas características e funcionalidades para a determinação da vida útil, o procedimento e índices adotados é apresentado em planilha em anexo a este relatório.

6.1.7 DETERMINAÇÃO DA VIDA ÚTIL REMANESCENTE

Define-se a vida útil econômica remanescente como sendo o número de anos esperado de um determinado bem, que o permita gerar recursos econômicos para a empresa.

Na vida útil total está previsto o grau de obsolescência ao longo dos anos, como elucidado no item anterior. A vida útil remanescente é obtida através da subtração da vida útil total com o número de anos de uso do bem.

Para a determinação da idade real dos bens deixa-se de aplicar, de um modo geral, qualquer índice com a finalidade de compensar o desgaste natural dos bens, se constadas boas condições de manutenção, bons estados operacionais e de conservação.

Nos casos em que estas condições não prevalecem, adota-se a idade aparente, esta relação define-se em função dos anos de uso e da vida útil total do bem, dependendo, sobretudo, do estado em que se encontra durante a vistoria, esta aplicada sobre a vida útil total, nos fornece a vida útil remanescente.

Reformas e modificações visando ao aumento de produtividade com substituições de peças sujeitas a desgaste são exemplos de que o bem poderá ter sua vida útil remanescente prolongada. Desgastes excessivos com péssimas condições de utilização dos equipamentos poderão ocorrer o contrário.

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

A planilha de descrição e avaliação dos bens está anexa ao laudo demonstra o desenvolvimento do procedimento Avaliatório e o valor de mercado para os bens avaliandos, em agosto de 2026, por arredondamento, equivale à:

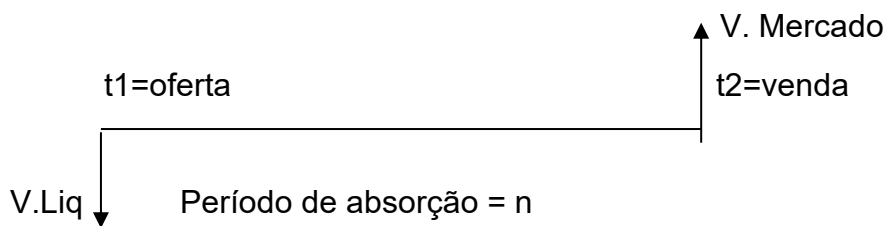
Localidade	Itens	Valor de Mercado (R\$)
Guarulhos	1	R\$ 150.000,00
Taipas	2	R\$ 240.000,00
Tietê	69	R\$ 9.477.000,00
Valença	21	R\$ 10.411.000,00
TOTAL	93	R\$ 20.278.000,00 (Vinte milhões, duzentos e setenta e oito mil Reais)

8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, os bens serão absorvidos pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

$$\text{Valor liquidez} = \text{Valor de Mercado} / (1 + i)^n$$

Onde:

i = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

n = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação dos bens em oferta e ($t1$) e da efetivação da venda.

Para o bem avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado local em vinte (20) meses. Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de 1,00% ao mês e uma taxa de risco de 1,00%, resultando uma taxa total de 2,01% com capitalização mensal. Logo, o valor de liquidez para os bens avaliados, em agosto de 2026, por arredondamento, equivale à:

Localidade	Itens	Valor de Liquidez (R\$)
Guarulhos	1	R\$ 90.000,00
Taipas	2	R\$ 144.000,00
Tietê	69	R\$ 5.685.000,00
Valença	21	R\$ 6.871.000,00
TOTAL	93	R\$ 12.790.000,00

(Doze milhões, setecentos e noventa mil Reais)

9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em atendimento ao item 9 da NBR 14.653-5 e de acordo com a tabela 2, o quadro abaixo demonstra que o presente trabalho avaliatório se enquadrou no grau de fundamentação II.

Tabela 2

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU	OBSERVAÇÃO
1	Vistoria	II	Caracterização sintética do bem e seus principais componentes, com fotografias.
2	Funcionamento	II	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações
3	Fontes de informação e dados de mercado	II	Para custo de reedição: cotação direta dos bens com a mesma especificação dos bens em análise e no mercado de máquinas usadas.
4	Depreciação	II	Calculada por metodologia consagrada

Grau de fundamentação obtido: Grau II

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

O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos.

Por tanto nesta avaliação somam-se os pontos conforme segue

Item 1: Avaliação 2 Pontos

Item 2: Funcionamento 2 Pontos

Item 3: Fontes de informação e dados de mercado 1 Ponto

Item 4: Depreciação 2 Pontos

Total: 7 Pontos

Grau de fundamentação obtido: Grau II

10. ANEXOS

Foi anexado ao presente laudo:

Anexo 1: Planilha de Descrição e Avaliação dos Bens;

Anexo 2: Relatório Fotográfico;

São Paulo, 18 de agosto de 2026.



Eng. Breno Jardim Kuhn

CREA RS156.856

Responsável Técnico

Anexo 1: Planilha de Descrição e Avaliação dos Bens;

Item	Localidade	Descrição	Nome	Marca	Idade aparente estimada (anos)	Vida útil remanescente (anos)	Valor de mercado (R\$)	Valor de liquidez (R\$)
1	Taipas	Ponte Rolante	GALPÃO 1 - Ponte Rolante 6 TON.	VASTEC	12	11,5	R\$ 120.000	R\$ 72.000
2	Taipas	Ponte Rolante	GALPÃO 1 - Ponte Rolante 6 TON.	VASTEC	12	11,5	R\$ 120.000	R\$ 72.000
3	Guarulhos	Máquina de Pregos	Máquina de Pregos	Costinha	2	13	R\$ 150.000	R\$ 90.000
4	Tietê	Estribadeira	AÇO 8 - 1	SCHNNEL	18	2,8	R\$ 64.000	R\$ 38.000
5	Tietê	Estribadeira	AÇO 8 - 2	SCHNNEL	11	7,8	R\$ 147.000	R\$ 88.000
6	Tietê	Estribadeira	AÇO 8 - 3	SCHNNEL	11	7,8	R\$ 147.000	R\$ 88.000
7	Tietê	Estribadeira	AÇO 8 - 4	SCHNNEL	17	3,3	R\$ 72.000	R\$ 43.000
8	Tietê	Estribadeira	EURA 13	SCHNNEL	13	6	R\$ 160.000	R\$ 96.000
9	Tietê	Estribadeira	MINI SYNTAX 01	MEP	19	2,4	R\$ 74.000	R\$ 44.000
10	Tietê	Estribadeira	MINI SYNTAX 02	MEP	19	2,4	R\$ 74.000	R\$ 44.000
11	Tietê	Estribadeira	MINI SYNTAX 03	MEP	19	2,4	R\$ 74.000	R\$ 44.000
12	Tietê	Estribadeira	FORMAT 1	MEP	19,8	2,1	R\$ 68.000	R\$ 41.000
13	Tietê	Estribadeira	RETA 12 1	SCHNNEL	10	8,8	R\$ 164.000	R\$ 98.000
14	Tietê	Estribadeira	RETA 12 2	SCHNNEL	11	7,8	R\$ 147.000	R\$ 88.000
15	Tietê	Dobradeira	DOBRADERA P3	SCHNNEL	2	18	R\$ 91.000	R\$ 55.000
16	Tietê	Dobradeira	CALANDRA APS - 1	SEIM	2	18	R\$ 272.000	R\$ 163.000
17	Tietê	Dobradeira	CALANDRA APS - 2	DHALMAR	11	7,8	R\$ 126.000	R\$ 76.000
18	Tietê	Dobradeira	MÁQUINA DE DOBRAR VERGALHÃO	DOMINIK	19,8	2,1	R\$ 23.000	R\$ 14.000
19	Tietê	Dobradeira	MÁQUINA DE DOBRAR VERGALHÃO	SEM MARCA	12	6,8	R\$ 56.000	R\$ 34.000

20	Tietê	Corte	GUILHOTINA ALBA	ALBA	12	6,8	R\$ 34.000	R\$ 20.000
21	Tietê	Dobradeira	CS-40	MEP	12	6,8	R\$ 45.000	R\$ 27.000
22	Tietê	Linha de Corte	SHERLINE	SCHNNEL	13	6	R\$ 100.000	R\$ 60.000
23	Tietê	Alambrados	MÁQUINA DE TELA 01	TELA ARADINA	12	6,8	R\$ 94.000	R\$ 56.000
24	Tietê	Alambrados	MÁQUINA DE TELA 02	TELA ARADINA	12	6,8	R\$ 94.000	R\$ 56.000
25	Tietê	Alambrados	MÁQUINA DE TELA 04	TELA ARADINA	12	6,8	R\$ 94.000	R\$ 56.000
26	Tietê	Estribadeira	ENDIREITADEIRA - 01	MACH	1	19	R\$ 143.000	R\$ 86.000
27	Tietê	Estribadeira	ENDIREITADEIRA - 02	MACH	1	19	R\$ 143.000	R\$ 86.000
28	Tietê	Estribadeira	ENDIREITADEIRA - 03	MACH	1	19	R\$ 143.000	R\$ 86.000
29	Tietê	Estribadeira	ENDIREITADEIRA - 04	MACH	1	19	R\$ 143.000	R\$ 86.000
30	Tietê	Estribadeira	ENDIREITADEIRA - 05	MACH	12	6,8	R\$ 56.000	R\$ 34.000
31	Tietê	Solda	LCT TELA 150	MACH	7	12,2	R\$ 346.000	R\$ 208.000
32	Tietê	Solda	LCT TELA 300	MACH	5	14,6	R\$ 520.000	R\$ 312.000
33	Tietê	-----	TREFILA 01	COSTINHA	2	18	R\$ 317.000	R\$ 190.000
34	Tietê	-----	TREFILA 02	COSTINHA	2	18	R\$ 317.000	R\$ 190.000
35	Tietê	Corte	SERRA DE FITA	FRANHO	13	2,3	R\$ 16.000	R\$ 10.000
36	Tietê	Estribadeira	PLANET F13	MEP	1	19	R\$ 477.000	R\$ 286.000
37	Tietê	Solda	DHSTL 2500 CR	DHALMAR	5	9,4	R\$ 292.000	R\$ 175.000
38	Tietê	Solda	TJK MACHINE GWCS2400WL-B	TJK	4	10,6	R\$ 362.000	R\$ 217.000
39	Tietê	Estribadeira	FORMAT HS 12	MEP	0	20	R\$ 600.000	R\$ 360.000
40	Tietê	Ponte Rolante	GALPÃO 1 (VÃO 22.980) - Ponte Rolante 6 TON.	VASTEC	12	11,5	R\$ 120.000	R\$ 72.000

41	Tietê	Ponte Rolante	GALPÃO 1 (VÃO 22.980) - Ponte Rolante 6 TON.	VASTEC	12	11,5	R\$ 120.000	R\$ 72.000
42	Tietê	Ponte Rolante	GALPÃO 1 (VÃO 22.980) - Ponte Rolante 10 TON.	VASTEC	12	11,5	R\$ 240.000	R\$ 144.000
43	Tietê	Ponte Rolante	GALPÃO 1 (VÃO 22.980) - Ponte Rolante 6 TON.	VASTEC	12	11,5	R\$ 120.000	R\$ 72.000
44	Tietê	Ponte Rolante	GALPÃO 1 (VÃO 22.980) - Ponte Rolante 6 TON.	VASTEC	12	11,5	R\$ 120.000	R\$ 72.000
45	Tietê	Ponte Rolante	GALPÃO 1 (VÃO 22.980) - Ponte Rolante 6 TON.	VASTEC	12	11,5	R\$ 120.000	R\$ 72.000
46	Tietê	Ponte Rolante	GALPÃO 2 (VÃO 22.995) - Ponte Rolante 20 TON.	VASTEC	12	11,5	R\$ 180.000	R\$ 108.000
47	Tietê	Ponte Rolante	GALPÃO 2 (VÃO 22.995) - Ponte Rolante 12 TON.	VASTEC	12	11,5	R\$ 255.000	R\$ 153.000
48	Tietê	Ponte Rolante	GALPÃO 2 (VÃO 22.995) - Ponte Rolante 6 TON.	VASTEC	12	11,5	R\$ 120.000	R\$ 72.000
49	Tietê	Ponte Rolante	GALPÃO 2 (VÃO 22.995) - Ponte Rolante 6 TON.	VASTEC	12	11,5	R\$ 120.000	R\$ 72.000
50	Tietê	Ponte Rolante	GALPÃO 2 (VÃO 22.995) - Ponte Rolante 6 TON.	VASTEC	12	11,5	R\$ 120.000	R\$ 72.000
51	Tietê	Ponte Rolante	GALPÃO 2 (VÃO 22.995) - Ponte Rolante 6 TON.	VASTEC	12	11,5	R\$ 120.000	R\$ 72.000
52	Tietê	Ponte Rolante	GALPÃO 3 (VÃO 23.500) - Ponte Rolante 10 TON.	VASTEC	12	11,5	R\$ 240.000	R\$ 144.000
53	Tietê	Ponte Rolante	GALPÃO 3 (VÃO 23.500) - Ponte Rolante 6 TON.	VASTEC	12	11,5	R\$ 120.000	R\$ 72.000
54	Tietê	Ponte Rolante	GALPÃO 3 (VÃO 23.500) - Ponte Rolante 10 TON.	GH	12	11,5	R\$ 240.000	R\$ 144.000
55	Tietê	Ponte Rolante	GALPÃO 3 (VÃO 23.500) - Ponte Rolante 6 TON.	VASTEC	12	11,5	R\$ 120.000	R\$ 72.000
56	Tietê	Ponte Rolante	GALPÃO 3 (VÃO 23.500) - Ponte Rolante 6 TON.	VASTEC	12	11,5	R\$ 120.000	R\$ 72.000
57	Tietê	Ponte Rolante	GALPÃO 4 (23.298) - Ponte Rolante 2.5 TON.	VASTEC	12	11,5	R\$ 70.000	R\$ 42.000
58	Tietê	Ponte Rolante	GALPÃO 4 (23.298) - Ponte Rolante 6 TON.	VASTEC	12	11,5	R\$ 120.000	R\$ 72.000
59	Tietê	Estribadeira	PRIMA 1	SCHNNEL	19,8	2,1	R\$ 18.000	R\$ 11.000
60	Tietê	Estribadeira	PRIMA 2	SCHNNEL	18,4	2,6	R\$ 20.000	R\$ 12.000



Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

61	Tietê	Estribadeira	EURA 16	SCHNNEL	17,2	3,2	R\$ 87.000	R\$ 52.000
62	Tietê	Estribadeira	FORMAT 2	MEP	19,8	2,1	R\$ 53.000	R\$ 32.000
63	Tietê	Dobradeira	DOBRADERA P3	SCHNNEL	2,3	17,7	R\$ 69.000	R\$ 41.000
64	Tietê	Dobradeira	DOBRADERA P45	SCHNNEL	19,8	2,1	R\$ 15.000	R\$ 9.000
65	Tietê	Dobradeira	DOBRADERA 140	MEP	19,8	2,1	R\$ 21.000	R\$ 13.000
66	Tietê	Dobradeira	MÁQUINA DE DOBRAR VERGALHÃO	DHALMAR	16,1	3,8	R\$ 27.000	R\$ 16.000
67	Tietê	Dobradeira	MÁQUINA DE DOBRAR VERGALHÃO	SEM MARCA	19,8	2,1	R\$ 18.000	R\$ 11.000
68	Tietê	Corte	GUILHOTINA C4	SCHNNEL	19,8	2,1	R\$ 11.000	R\$ 7.000
69	Tietê	Corte	GUILHOTINA C4	SCHNNEL	19,8	2,1	R\$ 11.000	R\$ 7.000
70	Tietê	Alambrados	MÁQUINA DE TELA 03	TELA ARADINA	19,8	2,1	R\$ 29.000	R\$ 17.000
71	Tietê	Solda	LCT TELA 100	MACH	8	11	R\$ 200.000	R\$ 120.000
72	Tietê	Corte	CORTADEIRA FLEX PLUS	MEP	19,8	2,1	R\$ 18.000	R\$ 11.000

Brasília | DF
(061) 4003-3852

Natal | RN
(084) 4003-3852

Maceió | AL
(082) 4003-3852

Belo Horizonte | MG
(031) 4003-3852

Campo Grande | MS
(067) 4003-3852

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4003-3852

Vitoria | ES
(027) 4003-3852

Salvador | BA
(071) 4003-3852

Goiania | GO
(062) 4003-3852

Porto Alegre | RS
(051) 4003-3852

Cuiabá | MT
(065) 4003-3852

Florianópolis | SC
(048) 4003-3852

Fortaleza | CE
(085) 4003-3852

Curitiba | PR
(041) 4003-3852

Recife | PE
(081) 4003-3852



Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

73	Valencia	Linha de Corte Transversal	LCT 1	NEWTON	8,00	11	R\$ 2.196.913,33	R\$ 1.449.962,80
74	Valencia	Linha de Corte Transversal	LCT 2		12,00	6,8	R\$ 2.196.913,33	R\$ 1.449.962,80
75	Valencia	Linha de Corte Transversal	LCT 3		12,00	6,8	R\$ 2.196.913,33	R\$ 1.449.962,80
76	Valencia	Linha de Corte Transversal	LCT 4	V8	1,00	19	R\$ 2.256.250,00	R\$ 1.489.125,00
77	Valencia	Solda para Tela Coluna	TP-01	CBD	19,80	2,1	R\$ 58.662,50	R\$ 38.717,25
78	Valencia	Solda para Tela Coluna	TP-02	CBD	12,00	6,8	R\$ 58.662,50	R\$ 38.717,25
79	Valencia	Solda para Tela Coluna	TP-03	TRELIMAX	12,00	6,8	R\$ 58.662,50	R\$ 38.717,25
80	Valencia	Serra de Fita	Serra	FRANHO	14,80	1,6	R\$ 83.030,00	R\$ 54.799,80
81	Valencia	Maquina de Dobra Vergalhão	Dobradeira 1	DHALMAR	13,00	6	R\$ 66.785,00	R\$ 44.078,10
82	Valencia	Trefila	Trefila	COSTINHA	12,00	6,8	R\$ 67.688,40	R\$ 44.674,35
83	Valencia	Endireitadeira Automática	Reta 12 - 1	SCHNELL	11,00	7,8	R\$ 147.107,50	R\$ 97.090,95
84	Valencia	Endireitadeira	Reta 12 - 2	SCHNELL	13,80	5,3	R\$ 83.030,00	R\$ 54.799,80
85	Valencia	Endireitadeira	Metronic 1	MEP	14,90	4,5	R\$ 62.272,50	R\$ 41.099,85
86	Valencia	Endireitadeira	Metronic 2	MEP	14,90	4,5	R\$ 62.272,50	R\$ 41.099,85
87	Valencia	Endireitadeira	Metronic 3	MEP	14,90	4,5	R\$ 62.272,50	R\$ 41.099,85
88	Valencia	Endireitadeira	EC 60 - 02	MACH	8,00	11	R\$ 268.042,50	R\$ 176.908,05
89	Valencia	Endireitadeira	EC 60 - 03	MACH	8,00	11	R\$ 268.042,50	R\$ 176.908,05
90	Valencia	Fracionadora	Selecta	MEP	8,00	6	R\$ 106.495,00	R\$ 70.286,70
91	Valencia	Treliça		TRELIMAX	14,80	1,6	R\$ 24.367,50	R\$ 16.082,55
92	Valencia	Guilhotina			19,80	2,1	R\$ 72.200,00	R\$ 47.652,00
93	Valencia	Dobradeira	Dobradeira Coluna	SCHNELL	19,80	2,1	R\$ 14.440,00	R\$ 9.530,40

Brasília | DF
(061) 4003-3852

Natal | RN
(084) 4003-3852

Maceió | AL
(082) 4003-3852

Belo Horizonte | MG
(031) 4003-3852

Campo Grande | MS
(067) 4003-3852

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4003-3852

Vitória | ES
(027) 4003-3852

Salvador | BA
(071) 4003-3852

Goiania | GO
(062) 4003-3852

Porto Alegre | RS
(051) 4003-3852

Cuiabá | MT
(065) 4003-3852

Florianópolis | SC
(048) 4003-3852

Fortaleza | CE
(085) 4003-3852

Curitiba | PR
(041) 4003-3852

Recife | PE
(081) 4003-3852

Anexo 2: Relatório Fotográfico.

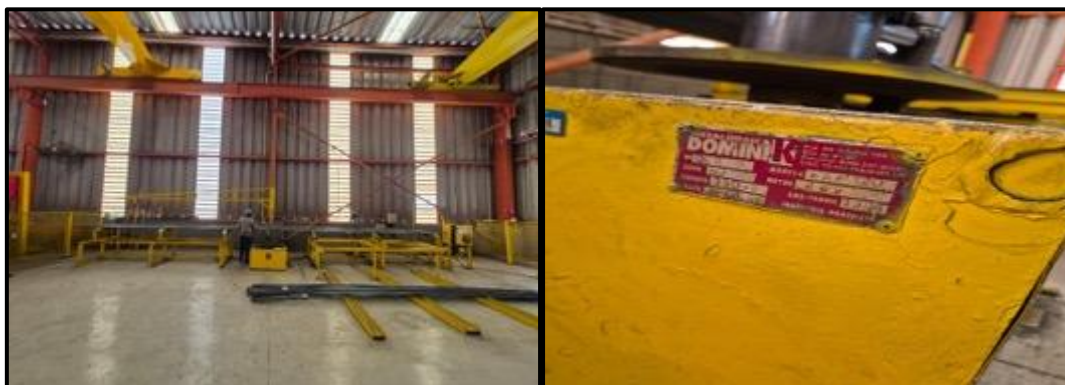
Máquina de Pregos Marca Costinha Modelo PC70

Localização: Rua Cecília Roizen no. 904, Cidade Idal Satélite, Guarulhos SP.



Piracicaba SP

Máquina de Dobrar Vergalhão Dominik Ano 1996



Serra Fita Franho Ano 2013



Brasília | DF
(061) 4003-3852

Natal | RN
(084) 4003-3852

Maceió | AL
(082) 4003-3852

Belo Horizonte | MG
(031) 4003-3852

Campo Grande | MS
(067) 4003-3852

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4003-3852

Vitória | ES
(027) 4003-3852

Salvador | BA
(071) 4003-3852

Goiania | GO
(062) 4003-3852

Porto Alegre | RS
(051) 4003-3852

Cuiabá | MT
(065) 4003-3852

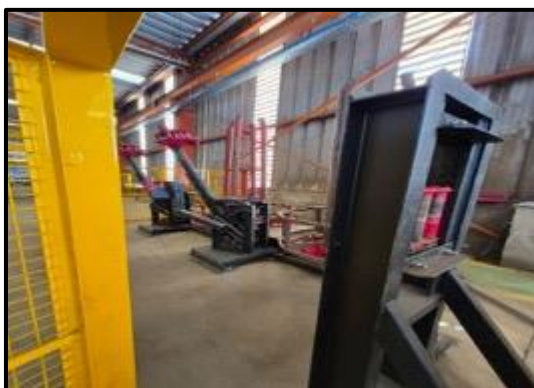
Florianópolis | SC
(048) 4003-3852

Fortaleza | CE
(085) 4003-3852

Curitiba | PR
(041) 4003-3852

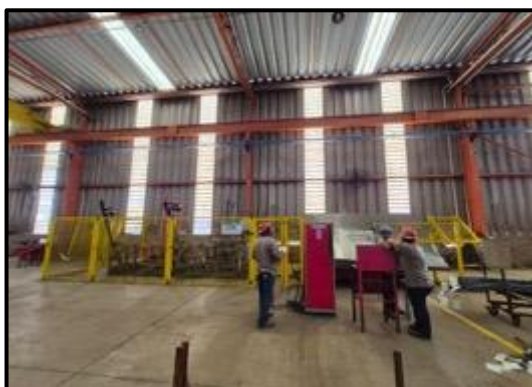
Recife | PE
(081) 4003-3852

Estribadeira Format HS 12 Ano 2026



Estribadeira Format 1 Ano 2000





Estribadeira Eura 13 Ano Ano 2013





Estribadeira Aço 8 – 3 Ano 2015



Estribadeira Aço 8 – 3 Ano 2015



Estribadeira Aço 8 – 4 Ano 2009





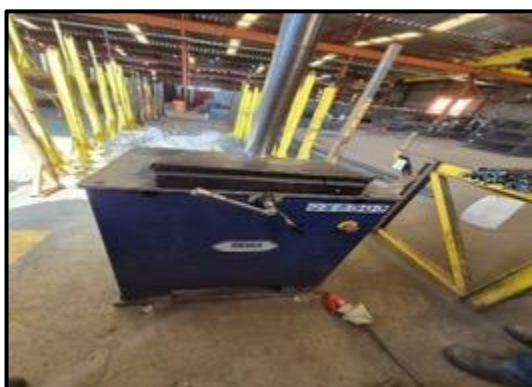
Estribadeira Aço 8 – 1 Ano 2008

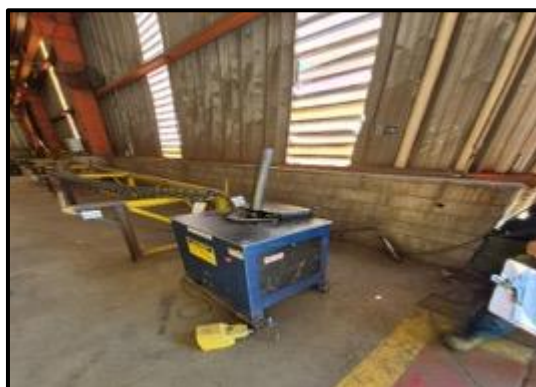


Calandra APS-2 Dhalmar Ano 2015

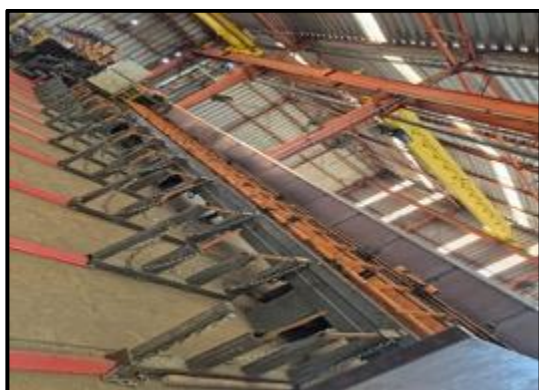


Calandra APS-1 Seim Ano 2024





Scherline Schnell Ano 2013



Dobradeira CS-40 MEP Ano



Guilhotina Alba



Dobradeira P 45 Schnnel



Dobradeira P 3 Schnnel Ano 2024



Estribadeira Mini Syntax 1 MEP Ano 2007



Estribadeira Reta 12 HS 1 Schnel Ano 2016





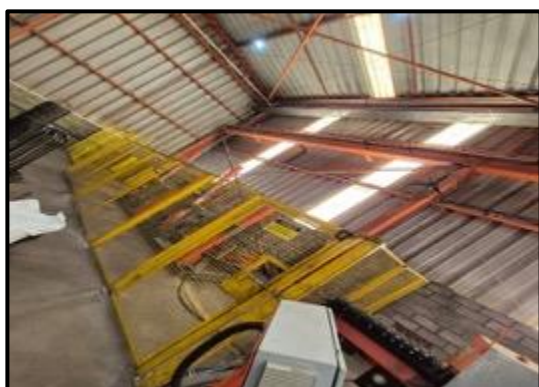
Estribadeira Mini Syntax 3 MEP Ano 2007



Estribadeira Mini Syntax 2 MEP Ano 2007



Estribadeira Reta 12 HS 2 schnell Ano 2015





Estribadeira Endireitadeira 02 Mach Ano 2025



Trefila 01 Costinha Ano 2024

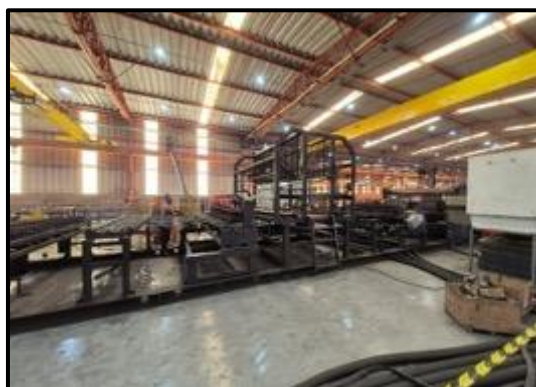


Trefila 02 Costinha Ano 2024



TJK MACHINE GWCS2400WL-B





Estribadeira Endireitadeira 01 Mach Ano 2025



Estribadeira Endireitadeira 03 Mach Ano 2025



Estribadeira Endireitadeira 05 Mach Ano 2025



Estribadeira Endireitadeira 04 Mach Ano 2025



LCT Tela 300 Mach



DHSTL 2500 CR Dhalmar





Maquina de Tela 04 Tela Araldina



Maquina de Tela 02 Tela Araldina



Maquina de Tela 01 Tela Araldina





Estribadeira Prima 1 Schnell



Estribadeira Prima 2 Schnell



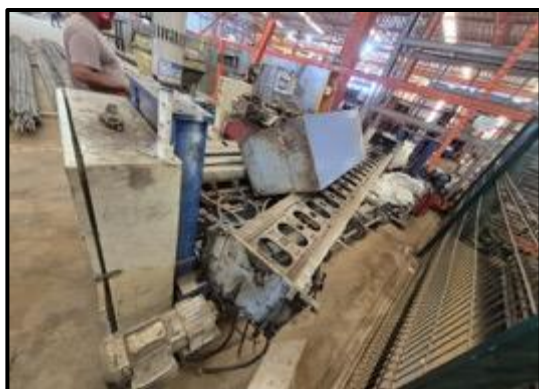
Estribadeira Format 2 MEP



Estribadeira Eura 16 Schnell



MT 150



Dobradeira P3 Schnel



LCT Tela 100 Mach



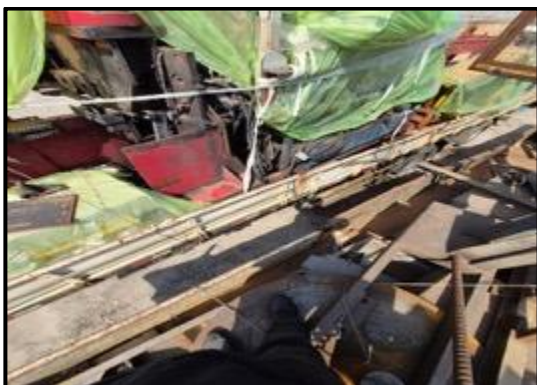
Dobradeira Dhalmar



Guilhotina C4 Schnel



Cortadeira Flex Plus Map





Dobradeira 140 MAP



Máquina de Dobrar Vergalhão



Ponte Rolante G2 P6 TON



Ponte Rolante G3 P3 10 TON



Ponte Rolante G4 P2 6 TON



Ponte Rolante G4 P1 2,5 TON



Ponte Rolante G3 P4 6 TON



Ponte Rolante G3 P5 6TON



Ponte Rolante G1 P3 10 TON



Ponte Rolante G1 P4 6 TON



Ponte Rolante G2 P5 6 TON



Ponte Rolante G2 P4 6 TON



Ponte Rolante G2 P3 6 TON



Ponte Rolante G2 P2 12 TON



Ponte Rolante G3 P1 10 TON



Ponte Rolante G1 P2 6 TON



Ponte Rolante G3 P2 6 TON



Ponte Rolante G2 P1 20 TON



Ponte Rolante G1 P6 3 TON



Ponte Rolante G1 P5 3 TON



Ponte Rolante G1 P1 6 TON



Sul Fluminense - Valença RJ

Guilhotina



Fracionadora Selecta - MEP – Ano 2019





Treliça - TRELIMAX





Endiretitadeiras – Metronic 1, 2 e 3 – ano 2013







Dobreira Coluna – SCHNELL // Endreitadeira EC 60–02 e 03 – MACH anos 2019







Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Brasília | DF
(061) 4003-3852

Natal | RN
(084) 4003-3852

Maceió | AL
(082) 4003-3852

Belo Horizonte | MG
(031) 4003-3852

Campo Grande | MS
(067) 4003-3852

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4003-3852

Vitória | ES
(027) 4003-3852

Salvador | BA
(071) 4003-3852

Goiania | GO
(062) 4003-3852

Porto Alegre | RS
(051) 4003-3852

Cuiabá | MT
(065) 4003-3852

Florianópolis | SC
(048) 4003-3852

Fortaleza | CE
(085) 4003-3852

Curitiba | PR
(041) 4003-3852

Recife | PE
(081) 4003-3852

Trefila – COSTINHA





Serra de Fita – FRANHO ano 2010



Endireitadeira Automática – Reta 12-1 – SCHNELL ano 2013



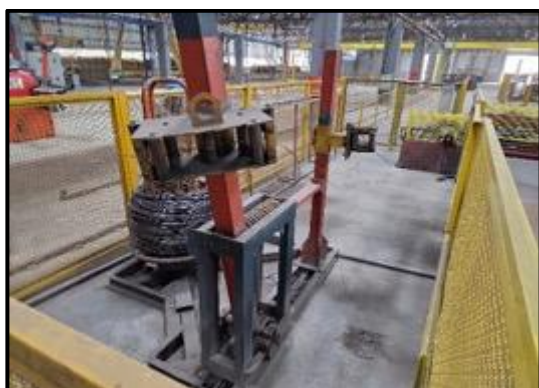
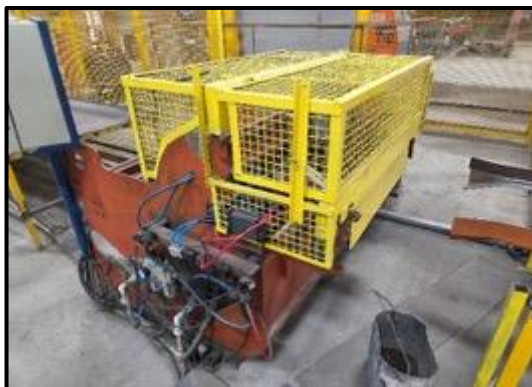
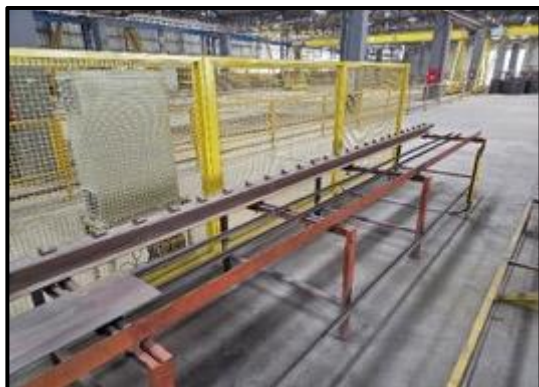
Solda para Tela Coluna TP-03 – TRELIMAX ano 2010



Solda para Tela Coluna TP-02 - CBD



Solda para Tela Coluna TP-01 – CBD



Endreitadeira Reta 12-2 – SCHNELL ano 2014



Linha de Corte Transversal LCT4 – V8 ano 2025



Linha de Corte Transversal LCT1 – NEWTON ano 2018



Linha de Corte Transversal LCT3



Linha de Corte Transversal LCT2 – V8 ano 2025





Linha de Corte Transversal LCT2 – V8 ano 2025

Maquina de Dobra Vergalhão Dobradeira 1 – DHALMAR ano 2013





Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Brasília | DF
(061) 4003-3852

Natal | RN
(084) 4003-3852

Maceió | AL
(082) 4003-3852

Belo Horizonte | MG
(031) 4003-3852

Campo Grande | MS
(067) 4003-3852

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4003-3852

Vitória | ES
(027) 4003-3852

Salvador | BA
(071) 4003-3852

Goiania | GO
(062) 4003-3852

Porto Alegre | RS
(051) 4003-3852

Cuiabá | MT
(065) 4003-3852

Florianópolis | SC
(048) 4003-3852

Fortaleza | CE
(085) 4003-3852

Curitiba | PR
(041) 4003-3852

Recife | PE
(081) 4003-3852

**MANETONI DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS
SIDERURGICOS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.**

**AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEL
NA. AV. DR. CASSIO PASCHOAL PADOVANI Nº 300
BAIRRO MORUMBI
PIRACICABA - SP**

Data-base: Abril de 2026



**MANETONI DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS
SIDERURGICOS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.**

**AVALIAÇÃO TÉCNICA IMÓVEL
EM PIRACICABA - SP**

Sumário

Pág.

Objetivo e alcance do trabalho	1
Zona de localização	2
Descrição do imóvel	4
Aspectos de Mercado	5
Metodologia do trabalho	6
Resultado da avaliação	11

Anexos

Planilha de Tratamento por Fatores

Planilha de Elementos Pesquisados

Mapa de Localização

Documentação Fotográfica

Documentação do Imóvel

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica



Empresa: APPROVAL AVALIAÇÕES E ENGENHARIA S/C LTDA.			Data: abril/2026
Proprietário: JM Miranda Participações de Negócios LTDA			Referência: galpão comercial
Dados do Imóvel:	Endereço: Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 300		
	Município: Bairro Morumbi - Piracicaba - SP		
Características:			
Terreno (m²)		Área (m²)	Observações:
5.713,19		-	Área descrita na matricula
Construção (m²)		Área (m²)	Observações:
Área Útil Averbada		554,22	Área descrita na matricula
Área Útil Não Averbada		245,78	Área estimada
Área Total Construída Averbada		800,00	Área estimada
Observações:			
Ocupação do imóvel:	Proprietário ()	Inquilino (X)	Vago ()
Foi realizada a vistoria interna do imóvel:	Sim (X)	Não ()	
Documentação Fornecida:	Matricula nº 64.709 do 2º SRI de Piracicaba		
Metodologia:	Método Comparativo Direto		
Especificação:	Grau de fundamentação: II Segundo a NBR 14653-2 da ABNT		Grau de Precisão: III



	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
Valor Total dos Imóveis	8.191.000,00	5.776.000,00

Data Base: abril/2026

Barueri, 17 de abril de 2026.

**Manetoni Distribuidora de Produtos
Siderurgicos Importação e Exportação Ltda.**

Rua Henrique Bego, nº 2111

Bairro: Campestre CEP: 13.104-777 – Piracicaba SP

Prezados Senhores,

Temos o prazer de apresentar a V.Sas. o relatório de avaliação técnica para o imóvel situado na Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 300 – Morumbi – Piracicaba - SP, elaborado de acordo com nosso orçamento de abril de 2026.

As áreas consideradas na avaliação foram obtidas por meio de informações que nos foram fornecidas pelo solicitante, por meio de Matrícula, IPTU, imagens via satélite e vistoria in loco.

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

Neste relatório são apresentados capítulos específicos referentes ao objetivo e alcance do trabalho, à descrição e aspectos físicos do imóvel, à metodologia adotada e ao resultado da avaliação. Ao final do relatório é apresentado relatório fotográfico, planilha de elementos, planilha de homogeneização, mapa de localização do imóvel avaliando e documentação utilizada.

Objetivo e alcance do trabalho

A avaliação técnica foi efetuada para determinação do valor de mercado para venda do imóvel situado na Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 300 – Morumbi – Piracicaba - SP, com área de terreno de 5.713,19m² (conforme Matrícula) e área construída de 800,00m² (conforme imagens Satélite). Entendemos assim, que a utilização dos resultados parciais ou totais deste relatório com outro objetivo que não o especificado acima, somente deverá ser efetuado com nossa prévia autorização.

Zona de localização

. Localização e infraestrutura

O imóvel avaliando está localizado na Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 300 – Morumbi – Piracicaba - SP.

Piracicaba é um município brasileiro no interior do estado de São Paulo, Região Sudeste do país. É a principal cidade da Região Metropolitana de Piracicaba (RMP) e está situada a cerca de 150 km a noroeste da capital paulista. Ocupa uma área de pouco mais de 1 378 km², sendo aproximadamente 245 km² em área urbana e população de 438 827 habitantes, sendo assim o 13.º município mais populoso do estado.

Situa-se a 22°43'30" de latitude sul e 47°38'56" de longitude oeste e está a uma distância de 152 quilômetros a noroeste da capital paulista. Limita-se com: Saltinho, Laranjal Paulista, Rio das Pedras e Tietê (a sul); Santa Bárbara d'Oeste (sudeste); Limeira e Iracemápolis (leste); Rio Claro (nordeste); São Pedro, Charqueada e Ipeúna (norte); Santa Maria da Serra (noroeste); Anhembi (oeste); e Conchas (sudoeste).

A microrregião é formada principalmente por imóveis residenciais de padrão baixo/médio.

A região possui toda a infraestrutura urbana disponível na cidade e os principais melhoramentos públicos, tais como, água, energia elétrica, iluminação pública, telefone, limpeza urbana e correio.

Imagem de Satélite



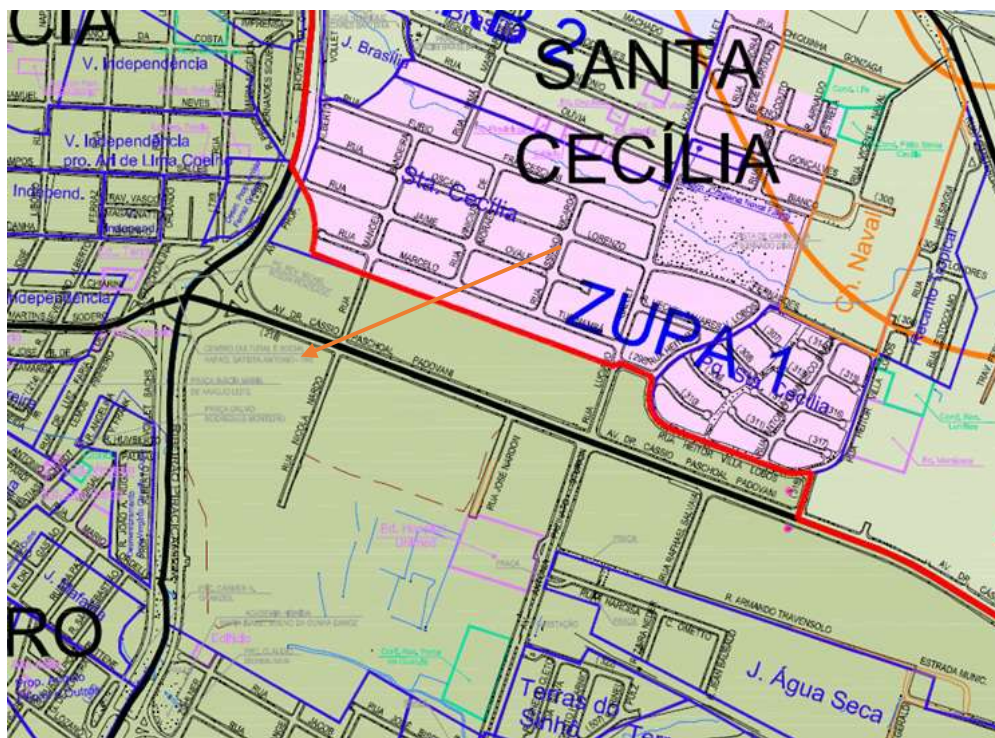
Fonte: Elaborado pelo autor por meio de imagem de satélite (Google Earth).



• Zoneamento Urbano

De acordo com o Plano Diretor Estratégico do Município de Piracicaba, segundo a Lei nº 439 de 16 de dezembro de 2022, o imóvel está enquadrado em **Zona Urbana de Requalificação de Bairros 1 (ZURB-1)**.

Mapa de Uso e Ocupação do Solo



Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos na Área Urbana												
Área	Macrozona	Ígpe	Zona	Ígpe	Especificação	Lei Mínima (m²)	Lei Existente (m²)	TD S	Cálculo	Cenário	CAMx	TP 2
URBANA	Macrozona de Requalificação Urbana	MRU	Zona Urbana de Proteção Histórica	ZUPH	ZUPH 1	+	≥ 250	70%	1	0	1,4	10%
					ZUPH 1	+	250 < Mm < 500	60%	1	0	1,4	15%
					ZUPH 1	500,00	+	80%	1	0	1	30%
			Zona Urbana de Ocupação Residencial	ZUOR	2.000,00	+	40%	1	0	1	40%	
				ZUOR	300,00	até + 300	70%	1	0	1,4	10%	
	Macrozona de Contorno Urbana	MCU	Zona Urbana de Contorno	ZUCO 1	200,00	+	70%	1	0	2	10%	
				ZUCO 1	+	até ≤ 1.000	80%	1	0	1	15%	
				ZUCO 1	+	1.000 < Mm < 2.000	80%	1	0	1	30%	
			Zona Urbana de Requalificação Ambiental	ZURA	2.000,00	+	40%	1	0	1	40%	
				ZURA	1.000,00	+	80%	1	0	1	30%	
	Macrozona de Urbanização Consolidada	MUC	Zona Urbana de Requalificação Central	ZURC	200,00	+	80%	1	0,2	4	1%	
				ZURC 1	200,00	+	70%	1	0,2	4	10%	
				ZURC 2	200,00	+	70%	1	0,2	3	10%	
			Zona Urbana de Requalificação de Bairros	ZURB	200,00	+	70%	1	0,2	2	10%	
				ZURB 1	200,00	+	70%	1	0,2	3	10%	
				ZURB 2	200,00	+	70%	1	0,2	1,4	10%	
			Zona Urbana de Proteção Baixa Rio	ZURB 1	200,00	+	70%	1	0	1,4	10%	
				ZURB 2	200,00	+	70%	1	0	2,8	10%	
				ZURB 3	200,00	+	70%	1	0,2	1,4	10%	
			Zona Urbana de Proteção de Patrimônio	ZUPA 1	200,00	+	70%	1	0,2	1,4	10%	
				ZUPA 2	200,00	+	70%	1	0	2	10%	
				ZUPA 3	200,00	+	70%	1	0	2,5	10%	
			Zona Urbana Industrial	ZUI 1	200,00	+	70%	1	0	3	10%	
				ZUI 2	200,00	+	70%	1	0	3	10%	
				ZUI 3	200,00	+	70%	1	0	3	10%	
	Zona Urbana de Proteção Intensa Ambiental	ZUPA	ZUPA 1	+	30%	1	0	1	70%			
			ZUPA 2	+	30%	1	0	1	70%			
			ZUPA 3	1.000,00	+	50%	1	0	1	30%		
ZUPA 3	200,00		+	70%	1	0	1,4	10%				
URBANA	Zona Especial			Ígpe	Especificação	Lei Mínima (m²)	TD S	Cálculo	Cenário	CAMx	TP 2	
	Zona Especial de Interesse Social	ZES	ZES 1	ENDOP	150,00	70%	1	0	1,4	10%		
					175,00	70%	1	0	1,4	10%		
					175,00	70%	1	0	2	10%		
					175,00	80%	1	0	4	10%		

Fonte: Site Prefeitura Municipal de Piracicaba/SP.



Descrição do imóvel

O objeto da avaliação é constituído por um galpão comercial localizada na Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 300 – Morumbi – Piracicaba – SP.

Benfeitorias

O imóvel foi erigido em estrutura de concreto com fechamento lateral em alvenaria. Possui cobertura em telhas de aço galvanizado sobre estrutura de ferro e esquadrias em ferro. Utilizaremos para o cálculo a área de 800,00m² estimada via satélite e verificada in loco.

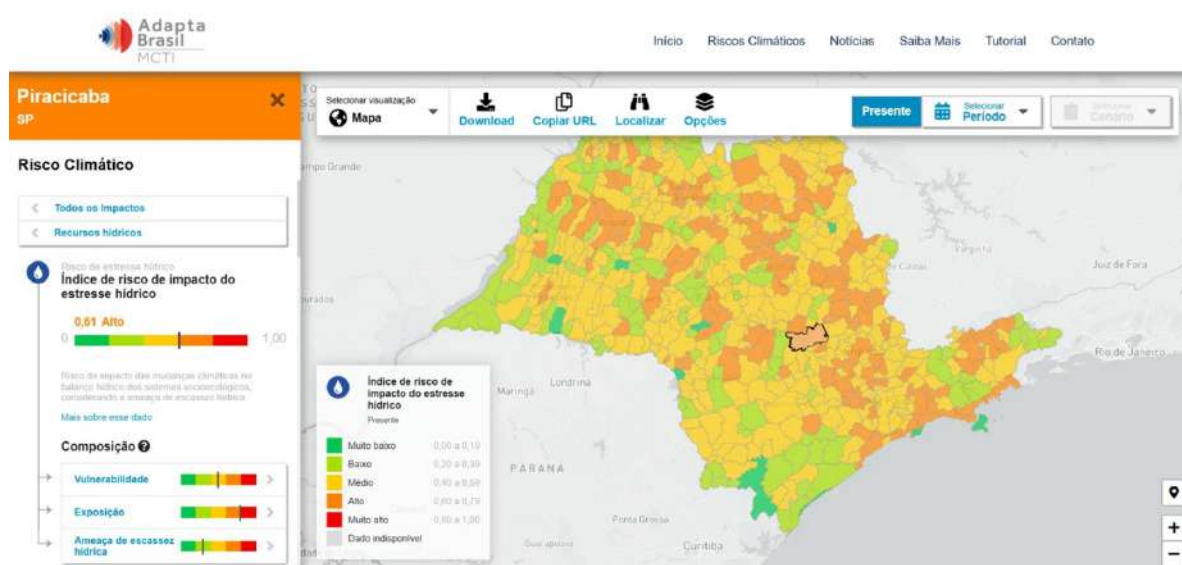
Padrão construtivo: 2.2.2 – galpão simples

Estado de conservação: c – regular

Idade aparente: 9 anos

Mapa de risco climático do Piracicaba

Índice de Risco de Impacto para Seca		
Município	Estado	Data da Consulta
Piracicaba	SP	17/04/2026
Presente	Risco	
	0,61 - Alto	
	Cenário Otimista	Cenário Pessimista
2030	0,76 - Alto	0,78 - Alto
2050	0,72 - Alto	0,76 - Alto



Fonte: Site da Adapta Brasil.



Documentação

- Matrícula nº 64.709, registrada em 26 de novembro de 1997, no 2º Serviço de Registro de Imóveis de Piracicaba, onde consta um terreno com frente para a Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, totalizando a área de 5.713,19m².

Segundo av.16 de 22 de agosto de 2017, o prédio comercial nº 300 da Rua Dr. Cassio Paschoal Padovani teve uma ampliação de área para 554,22m².

Segundo r.24 de 30 de outubro de 2024 o imóvel pertence a JM Miranda Participações de Negócios LTDA.

- IPTU de 2026, onde consta o imóvel sob cadastro nº 01.15.0030.0171.0000 situado na Rua Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 300 com área de terreno de 5.713,19m² e área construída de 213,93m².

Para o calculo utilizaremos a área estimada via satélite de 800,00m².

Resguardamo-nos o direito de revisão de valores caso alguma documentação futuramente apresentada comprove que as características físicas do imóvel em estudo sejam diferentes da situação adotada para esta avaliação.

Aspectos de Mercado

Piracicaba é um município brasileiro no interior do estado de São Paulo, Região Sudeste do país. É a principal cidade da Região Metropolitana de Piracicaba (RMP) e está situada a cerca de 150 km a noroeste da capital paulista. Ocupa uma área de pouco mais de 1 378 km², sendo aproximadamente 245 km² em área urbana e população de 438 827 habitantes, sendo assim o 13.º município mais populoso do estado.

O bairro Morumbi está situado na cidade de Piracicaba, no estado de São Paulo, e é classificado como um lugar do tipo suburbano. Localizado em uma área estratégica da cidade, o bairro oferece fácil acesso ao centro urbano e às principais rodovias, o que facilita o deslocamento dos moradores e visitantes. Sua localização privilegiada contribui para sua atratividade como uma opção residencial e comercial.



A estrutura urbana do Morumbi é bem desenvolvida, contando com uma variedade de serviços e comodidades que atendem às necessidades diárias de seus habitantes. O bairro possui uma rede de vias bem planejadas, além de áreas verdes que promovem um ambiente agradável e saudável. Infraestruturas como escolas, centros de saúde e áreas de lazer são partes integrantes do bairro, melhorando a qualidade de vida dos residentes

Um dos atrativos do imóvel é estar em uma das grandes avenidas do bairro e fácil acesso a marginal rodovia.

Devemos ressaltar também, que devido situação financeira e econômica, que ainda está em fase de recuperação, sua venda poderá se efetuar a longo prazo.

O imóvel avaliando encontra-se enquadrado nos padrões do mercado imobiliário local.

Pode-se observar que há um número grande de ofertas e transações na região, que mostra um mercado desacelerado.

Devido aos fatos expostos acima, concluímos que o imóvel possui liquidez baixa.

Metodologia do trabalho

Para determinarmos o valor de mercado para venda do imóvel atingimos **o Grau II de Fundamentação (Método Comparativo) e Grau III de precisão**, segundo a NBR 14653-2/2011.

Grau de Precisão – Tratamento por Fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Valor Obtido	19,68%		Grau de Precisão III

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



Graus de Fundamentação – Tratamento por Fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea				
Total de Pontos = 08				

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

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

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

FATOR FONTE:

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

FATOR DE IDADE E CONSERVAÇÃO:

O Fator Idade e Conservação tem por objetivo adequar a idade aparente e o estado de conservação dos elementos pesquisados à idade aparente e estado de conservação do imóvel avaliando por



meio da relação entre os coeficientes de depreciação calculados pelo método de Ross – Heidecke (segundo norma específica) a qual leva em consideração a idade do imóvel (em % de duração) e o estado de conservação deste.

Aplica-se às parcelas referentes às edificações, não contemplando os terrenos incorporados, estimando-se a parcela das construções em 60% (0,6) do valor do imóvel.

$$F_{IC} = 1 + \left(\left(\frac{(KD_{Av.} - KD_{El.})}{KD_{El.}} \right) \times 0,6 \right)$$

Sendo: $KD_{Av.}$ = Depreciação de Hoss-Heidecke Imóvel Avaliando.
 $KD_{El.}$ = Depreciação de Hoss-Heidecke Elemento Pesquisado.

FATOR PADRÃO – GALPÕES VEIU:

Tem como objetivo adequar os elementos pesquisados às características físicas do imóvel em estudo.

Obtido segundo a equação abaixo, leva em consideração a proporção entre os fatores de correção de padrão com relação ao índice R8N, segundo estudo elaborado pelo IBAPE-SP – Valores de edificações de Imóveis Urbanos – VEIU.

Aplica-se às parcelas referentes às edificações, não contemplando os terrenos incorporados, estimando-se a parcela das construções em 60% (0,6) do valor do imóvel.

$$F_P = 1 + \left(\left(\frac{(F_{Av.} - F_{El.})}{F_{El.}} \right) \times 0,6 \right)$$

Sendo: $F_{Av.}$ = Fator de ajuste ao padrão R8N do Imóvel Avaliando.
 $F_{El.}$ = Fator de ajuste ao padrão R8N do Elemento Pesquisado.

Os fatores são apresentados na tabela a seguir:

Classe	Grupo/Tipo	Padrão Construtivo	Intervalo de valores		
			Y=LI	Y=Média	Y=LS
2 – Comercial / Industrial	Grupo 2.2 – Galpão VEIU 2019	3.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
		3.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
		3.3. Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
		3.4 Padrão Superior	Acima de 1,872		



FATOR RELAÇÃO ÁREA CONSTRUÍDA (AC) E ÁREA DE TERRENO (AT)

A relação AC/AT é obtida por meio da divisão da área construída do imóvel pela sua área de terreno.

Observamos disparidades entre as relações AC/AT do imóvel avaliando e dos elementos pesquisados, o que interfere diretamente no valor unitário por área construída dos imóveis, haja vista diferentes parcelas de terreno incorporadas em cada valor unitário por área construída de cada imóvel.

Este fator homogeneiza a variação entre as diferentes relações AC/AT dos elementos pesquisados e imóvel avaliando, chegando à seguinte equação que melhor homogeneizou os elementos pesquisados (menor coeficiente de variação):

$$AC/AT = \frac{AC/AT_{Elemento}^x}{AC/AT_{Avaliando}}$$

Foram estudados os expoentes "x" 0,050; 0,100; 0,125; 0,250; 0,500; 0,750 e 1,000, sendo o mais homogeneizante o expoente 0,500.

FATOR DE LOCALIZAÇÃO (NOTAS):

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

Localização	Nota de Localização
Excelente	10
Privilegiada	9
Muito Boa	8
Boa	7
Intermediária	6
Secundária	5



FATOR DE CORREÇÃO DE ÁREA:

Tem como objetivo adequar os elementos pesquisados às características físicas do imóvel em estudo, respeitando a premissa de que quanto maior a área ofertada menor será o valor unitário, seguindo o estudo do Eng. Sergio Abunahman.

$$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{EL.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{4}} \text{ para diferença entre áreas inferior a 30\%}$$

$$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{EL.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{8}} \text{ para diferença entre áreas inferior a 30\%}$$

Resumo da Planilha de tratamento por Fatores: (R\$/m² Ac)

Fontes Consultadas	Valor do Imóvel (R\$)	Área Const. (m²)	Valor unitário Negoc (R\$/m²)	Fator Acum	Valor unitário Corrigido (R\$/m²)
1. Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, 333 Corretor - Arnaldo: (19) 3372-5000	15.500.000,00	1.270,00	10.984,25	1,09	11.972,83
2. Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, 1170 Corretor - Regis: (19) 3301-0813	10.500.000,00	1.342,35	7.039,89	1,58	11.123,03
3. Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, 1520 Corretor - Arnaldo: (19) 3372-5000	25.000.000,00	3.800,00	5.921,05	1,67	9.888,16
4. Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, 488/530 Corretor - Rafael: (19) 2533-3333	13.000.000,00	1.700,00	6.882,35	1,39	9.566,47
5. Rua Nicola Nardo, 202 Corretor - Rafael: (19) 2533-3333	8.500.000,00	1.717,20	4.454,93	1,94	8.642,56

Média homogeneizada	Desvio padrão	Coefficiente de variação %	Amplitude do Intervalo de Confiança (80% da Est.da Tend.Central)
R\$ 10.238,61/m²	R\$ 1.314,51/m²	12,80%	19,68%

Limite Superior: R\$ 11.246,18 /m²

Intervalo de Confiança:

Limite Inferior: R\$ 9.231,04 /m²



Na determinação do valor de mercado para a venda adotamos a média do intervalo de confiança:

$$R\$ 10.238,61/m^2 \times 800,00m^2 = R\$ 8.190.888,00$$

Arredondamento: R\$ 8.191.000,00
(Oito milhões cento e noventa e um mil reais)

Resultado da avaliação

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o valor de mercado para venda do imóvel atinge o montante de R\$ 8.191.000,00 (Oito milhões cento e noventa e um mil reais) e liquidação forçada de R\$ 5.776.000,00 (Cinco milhões setecentos e setenta e seis mil reais), para a data-base de abril de 2026.

O valor de liquidação forçada (VLF) foi calculado a partir do justo valor de mercado para venda (JVMV), considerando-se o prazo de desmobilização de 30 meses (2,5 anos) e taxa de desconto de 15,00% ao ano (SELIC + risco), na condição paradigma do imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, a saber:

$$VLF = \frac{JVMV}{1,1500^{2,5}} = \frac{R\$ 8.191.000,00}{1,4182} = 5.776.000,00$$

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

APPROVAL
Avaliações e Engenharia Eireli
 CREA n.º 1157043

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



PLANILHA DE TRATAMENTO POR FATORES

Local: Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 300 - Bairro Morumbi - Piracicaba - SP
Data Base: abril/2026

EP	Fontes Consultadas	Valor Ofertado (R\$)	Área Construída (m²)	Valor Unitário Ofertado (R\$/m²)	Fator Fonte	Valor Unitário Negociado (R\$/m²)	Fatores de Correção						Fator Acumulado	Valor Unitário Corrigido (R\$/m²)
							Outro	Idade e Conservação	Padrão	Taxa AC/AT	Localização Nota	Área		
										Expoente	Expoente			
										0,500	1,000			
							sim	sim	sim	sim	sim			
1	Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, 333 Corretor - Arnaldo: (19) 3372-5000	15.500.000,00	1.270,00	12.204,72	0,90	10.984,25	1,00	0,99	0,69	1,35	1,00	1,06	1,09	11.972,83
2	Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, 1170 Corretor - Regis: (19) 3301-0813	10.500.000,00	1.342,35	7.822,10	0,90	7.039,89	1,00	0,99	0,81	1,71	1,00	1,07	1,58	11.123,03
3	Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, 1520 Corretor - Arnaldo: (19) 3372-5000	25.000.000,00	3.800,00	6.578,95	0,90	5.921,05	1,00	0,99	0,81	1,65	1,00	1,22	1,67	9.888,16
4	Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, 488/530 Corretor - Rafael: (19) 2533-3333	13.000.000,00	1.700,00	7.647,06	0,90	6.882,35	1,00	0,99	0,81	1,49	1,00	1,10	1,39	9.566,47
5	Rua Nicola Nardo, 202 Corretor - Rafael: (19) 2533-3333	8.500.000,00	1.717,20	4.949,92	0,90	4.454,93	1,00	1,01	1,00	1,59	1,14	1,20	1,94	8.642,56

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

Preço Unitário Médio (R\$/m²)	10.238,61
Desvio Padrão (D.P)	1.314,51
Coefficiente de Variação	12,8%
Valor máximo (R\$/m²)	11.246,18
Valor mínimo (R\$/m²)	9.231,04
Amplitude do Intervalo de Confiança (80% da Est.da Tend.Central)	19,68%

PLANILHA DE ELEMENTOS PESQUISADOS

Local: Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 300 - Bairro Morumbi - Piracicaba - SP
Data Base: abril/2026

EP	Fontes Consultadas	Valor Ofertado (R\$)	Área de Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Taxa AC / AT	Valor Unitário Ofertado (R\$/m²) - AC	Padrão IBAPE SP			Idade Apar. (anos)	Vida Útil (anos)	Estado de Conservação	KD	Zoneamento	Localização	Nota Local.	Justificativa de Localização	Índice Fiscal (R\$/m²)	Observações
							Padrão (VEIU - 2019)	Intervalo	Fator R8N										
1	Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, 333	15.500.000,00	5.008,00	1.270,00	0,25	12.204,72	3.4 - Galpão Superior	2. Médio	2,340	10	80	c Regular	0,9250	ZURB-1	3. muito boa	8	Em grande avenida	1.000,00	
	Corretor - Arnaldo: (19) 3372-5000																		
2	Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, 1170	10.500.000,00	3.266,78	1.342,35	0,41	7.822,10	3.3 - Galpão Médio	2. Médio	1,659	10	80	c Regular	0,9250	ZURB-1	3. muito boa	8	Em grande avenida	1.000,00	
	Corretor - Regis: (19) 3301-0813																		
3	Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, 1520	25.000.000,00	10.000,00	3.800,00	0,38	6.578,95	3.3 - Galpão Médio	2. Médio	1,659	10	80	c Regular	0,9250	ZURB-1	3. muito boa	8	Em grande avenida	1.000,00	
	Corretor - Arnaldo: (19) 3372-5000																		
4	Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, 488/530	13.000.000,00	6.300,00	1.700,00	0,27	7.647,06	3.3 - Galpão Médio	2. Médio	1,659	10	80	c Regular	0,9250	ZURB-1	3. muito boa	8	Em grande avenida	1.000,00	Imóvel alugado.
	Corretor - Rafael: (19) 2533-3333																		
5	Rua Nicola Nardo, 202	8.500.000,00	4.863,60	1.717,20	0,35	4.949,92	3.2 - Galpão Simples	2. Médio	1,125	10	60	c Regular	0,9040	ZURB-1	4. boa	7	Travessa de grande avenida	1.000,00	
	Corretor - Rafael: (19) 2533-3333																		
AV	Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 300	-	5.713,19	800,00	0,14	-	3.2 - Galpão Simples	2. Médio	1,125	9	60	c Regular	0,9126	ZURB-1	3. muito boa	8	Em grande avenida	1.000,00	
	Imóvel Avaliando																		

Mapa de Localização do Imóvel Avaliando e Elementos Pesquisados



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Via de Acesso



Sala



Sala

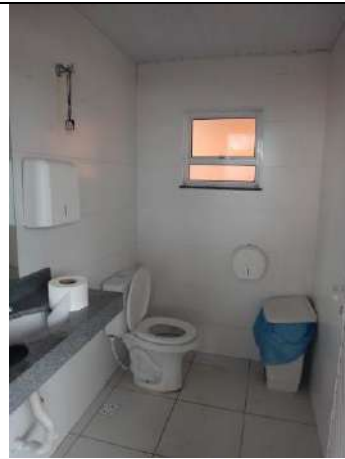


Lavabo

	
<i>Recepção</i>	<i>Galpão</i>
	
<i>Copa</i>	<i>Vestiário Feminino</i>
	
<i>Vestiário Masculino</i>	<i>Cobertura</i>



Sala



Banheiro



Copa



Galpão



Pátio



Pátio

FOTO DAS AMOSTRAS



Amostra 1



Amostra 2



Amostra 3



Amostra 4



Amostra 5



ESPELHO IPTU - 2026

 MUNICÍPIO DE PIRACICABA DEMONSTRATIVO IPTU - 2026						
ÁREA DO TERRENO (M²)		VALOR M² TERRENO (R\$)	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	VALOR M² CONSTRUÇÃO (R\$)	ALÍQUOTA (%)	INSCRIÇÃO CADASTRAL
5.713,19		100,00	213,93	1.012,07	0,70	01.15.0030.0171.0000
VALOR VENAL TERRENO (R\$)		UNIDADES	VALOR VENAL DO PRÉDIO (R\$)	VALOR VENAL DO IMÓVEL (R\$)	ÁREA PREDIAL RECADASTRAMENTO	ÁREA PREDIAL TOTAL
485.621,15		01	216.512,14	702.133,29	0,00	213,93
VALOR DOS TRIBUTOS (R\$)	IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL - IPTU (R\$)		CONTRIBUIÇÃO DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA (R\$)	TAXA DE SERVIÇO URBANO (R\$)		TOTAL TRIBUTOS (R\$)
	4.914,93		0,00	932,28		5.847,21
	PONTOS			Nº PARCELAS		VALOR DAS PARCELAS (R\$)
	8			9		649,69
EXERCÍCIO	INSCRIÇÃO/CPD		CARTÓRIO			
2026	1433253		2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS			
TIPO DE CONSTRUÇÃO			QUADRA		LOTE	
1 - COMERCIO 6 - POPULAR			0030		0171	
					FACE DE QUADRA	
					150030 - 03429	
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA				ENDEREÇO DO IMÓVEL		
RUA TIRADENTES, Nº 1200, SALA 145-B, 14º ANDAR, CENTRO - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-765				AVENIDA DOUTOR CÁSSIO PASCHOAL PADOVANI, Nº 300, MORUMBI - PIRACICABA/SP - CEP: 13420-010		

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC) EM IMÓVEIS URBANOS

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

DATA DA VISITA: 07/04/2026

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL galpão comercial

1.2. Endereço: Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 300 – Morumbi Cidade: Piracicaba UF: SP

1.3. Uso atual do imóvel: Comercial Uso Pretendido: Comercial

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 22°43'35.48"S Longitude: 47°37'28.99"O

1.5. Foto aérea ou imagem de satélite: Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no item 7.



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

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

(X) Não () Sim () Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: DATAGEO-SP

Órgão Ambiental Municipal: _____

Nota: Caso a resposta seja “sim”, favor pular para o item 6, indicando “sim” na pergunta 6.1.

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

(x) Não () Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

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

() Não (X) Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança ? Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 625

() Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: DATAGEO-SP

Órgão Ambiental Municipal: _____

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe: Ocorrências no imóvel Passado Presente

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

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

(x) Não () Sim

Caso afirmativo, indicar:

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no item 8. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

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

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não Acessível
Indústrias. Quais? _____	()	(x)	()
Mineradora. Qual? _____	()	(x)	()
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	(X)	()	()
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	()	(x)	()
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	()	(x)	()
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	()	(x)	()
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____	()	(x)	()
Outros: Descrever: _____	()	()	()
Fontes de informação: _____			
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? NAO			
Observações e/ou justificativa: _____			

4. Atividades Desenvolvidas no Imóvel

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

Uso do Imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais? _____	()	()
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	()	()
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	()	()
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	()	()
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	()	()
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____	()	()
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____	()	()
Comércio. Que tipo: _____	()	()
Outros. Descrever: _____	()	()
Fontes de informação: _____ _____		
Observações e/ou justificativa: _____ _____ _____		

4.2. Informações ou observações complementares

5 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 5, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

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

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

6 RESUMO:

6.1 No imóvel há indícios de contaminação? (x) Não () Sim

() Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

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

() Não (X) Sim - Indique o local: Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 625

() Não existe lista pública de áreas contaminadas

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

(X) Não () Sim – Indique o local: _

() Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

Rubens Monteiro de Arruda Filho

Nome do Responsável pelo preenchimento

Assinatura do Responsável pelo preenchimento:

Approval Avaliações e Engenharia

Nome da Empresa representada:

04.636.513/0001-44

CNPJ da Empresa representada:

Foto Aérea e/ou Imagem de Satélite do Imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade

	
Presente	Passado

X

X

The map displays a street grid with the following labeled streets:

- Top Left:** RUA PAULO SEIGAL, RUA MANOEL DE OLIVEIRA, RUA SANTOS DUMONT, RUA LEÃO XIII, RUA FREI LUIS DE SANTANA.
- Top Right:** RUA FRANCISCO JOSE MACHADO, RUA GARCIA RODRIGUES BUENO, RUA MIGUEL ANTONIO GOMES CALVES, RUA OLIVIA BIANCO, RUA FURIO FRANCISCHINI, RUA OSCAR LOURENÇO, RUA JAIME OVALE, RUA LUIZ FERNANDES.
- Center:** AVENIDA DOUTOR CASSIO PASCOAL, AVENIDA ANTONIA PAZZINATO STURION.
- Bottom Left:** RUA JORGE ZOHLNER, RUA ROBERTO MANGE, RUA ANHANGUERA, RUA JACOBÉ DIEHL.
- Bottom Right:** RUA ELIARA BOYS, RUA LAZARO GOMES DA CRUZ, RUA JOAQUIM RIVOLLO, RUA RIONÓDIA, RUA CARLOS GUAI, RUA SERGIANA, RUA QUATRO.

A yellow line traces a path from the top left, through the center, and towards the bottom right. A scale bar and a north arrow are located in the top left corner.



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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620261195273

1. Responsável Técnico**RUBENS MONTEIRO DE ARRUDA FILHO**Título Profissional: **Engenheiro Civil**RNP: **2604799987**Registro: **0601293416-SP**Empresa Contratada: **APPROVAL AVALIAÇÕES E ENGENHARIA EIRELI**Registro: **1157043-SP****2. Dados do Contrato**Contratante: **Manetoni Distribuidora de Produtos Siderurgicos Importação e Exportação Ltda.**CPF/CNPJ: **49.795.800/0018-83**Endereço: **Estrada Municipal HENRIQUE BEGO**Nº: **2111**

Complemento:

Bairro: **CAMPESTRE**Cidade: **Piracicaba**UF: **SP**CEP: **13401-777**

Contrato:

Celebrado em: **16/04/2026**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **30000,00**Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra ServiçoEndereço: **Avenida Anton Von Zubern**Nº: **721**Complemento: **e Rua Jovelino Aparecido Miguel**Bairro: **Jardim do Lago Continuação**Cidade: **Campinas**UF: **SAO PAULO**

CEP:

Data de Início: **31/03/2026**Previsão de Término: **25/04/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Avenida Tenente Marques**Nº: **2909**Complemento: **e Rua Takaharu Urano**Bairro: **Polvilho**Cidade: **Cajamar**UF: **SAO PAULO**

CEP:

Data de Início: **31/03/2026**Previsão de Término: **25/04/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua Dr. Cassio Paschoal Padovani**Nº: **300**

Complemento:

Bairro: **Morumbi**Cidade: **São Paulo**UF: **SAO PAULO**

CEP:

Data de Início: **31/03/2026**Previsão de Término: **25/04/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua Dr. Cassio Paschoal Padovani**Nº: **215**

Complemento:

Bairro: **Morumbi**Cidade: **São Paulo**UF: **SAO PAULO**

CEP:

Data de Início: **31/03/2026**Previsão de Término: **25/04/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:	
Endereço: Rua São João	Nº: 975
Complemento:	Bairro: Distrito Ártemis
Cidade: Piracicaba	UF: SAO PAULO CEP:
Data de Início: 31/03/2026	
Previsão de Término: 25/04/2026	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade:	Código:
	CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Consultoria 1	Avaliação	de imóveis	3020,00000	metro quadrado
	Avaliação	de imóveis	5713,19000	metro quadrado
	Avaliação	de imóveis	7753,14000	metro quadrado
	Avaliação	de imóveis	2700,00000	metro quadrado
	Avaliação	de imóveis	13000,00000	metro quadrado

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

5. Observações

Avaliação técnica de imóveis localizados nos seguintes endereços:

Avenida Tenente Marques, 2.909, e Rua Takaharu Urano - Bairro do Polvilho □ Cajamar SP.
Avenida Anton Von Zubem, 721 e Rua Jovelino Aparecido Miguel - Jardim do Lago Continuação □ Campinas SP
Rua São João nº 975 - Distrito Ártemis □ Piracicaba SP
Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 215 - Morumbi □ Piracicaba □ SP
Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 300 - Morumbi □ Piracicaba - SP

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

de

data

de

RUBENS MONTEIRO DE ARBUJA FILHO - CPF: 064.363.898-90

Manetoni Distribuidora de Produtos Siderurgicos Importação e Exportação Ltda. - CPF/CNPJ: 49.795.800/0018-83

9. Informações

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

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

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

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



Valor ART R\$ **285,59**

Registrada em: **27/04/2026**

Valor Pago R\$ **285,59**

Nosso Número: **2620261195273**

Versão do sistema

Impresso em: **27/04/2026 10:31:56**



Autenticação de ART
2620261195273



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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620261195273

1. Responsável Técnico**RUBENS MONTEIRO DE ARRUDA FILHO**Título Profissional: **Engenheiro Civil**RNP: **2604799987**Registro: **0601293416-SP**Empresa Contratada: **APPROVAL AVALIAÇÕES E ENGENHARIA EIRELI**Registro: **1157043-SP****2. Dados do Contrato**Contratante: **Manetoni Distribuidora de Produtos Siderurgicos Importação e Exportação Ltda.**CPF/CNPJ: **49.795.800/0018-83**Endereço: **Estrada Municipal HENRIQUE BEGO**Nº: **2111**

Complemento:

Bairro: **CAMPESTRE**Cidade: **Piracicaba**UF: **SP**CEP: **13401-777**

Contrato:

Celebrado em: **16/04/2026**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **30000,00**Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra ServiçoEndereço: **Avenida Anton Von Zubern**Nº: **721**Complemento: **e Rua Jovelino Aparecido Miguel**Bairro: **Jardim do Lago Continuação**Cidade: **Campinas**UF: **SAO PAULO**

CEP:

Data de Início: **31/03/2026**Previsão de Término: **25/04/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Avenida Tenente Marques**Nº: **2909**Complemento: **e Rua Takaharu Urano**Bairro: **Polvilho**Cidade: **Cajamar**UF: **SAO PAULO**

CEP:

Data de Início: **31/03/2026**Previsão de Término: **25/04/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua Dr. Cassio Paschoal Padovani**Nº: **300**

Complemento:

Bairro: **Morumbi**Cidade: **São Paulo**UF: **SAO PAULO**

CEP:

Data de Início: **31/03/2026**Previsão de Término: **25/04/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua Dr. Cassio Paschoal Padovani**Nº: **215**

Complemento:

Bairro: **Morumbi**Cidade: **São Paulo**UF: **SAO PAULO**

CEP:

Data de Início: **31/03/2026**Previsão de Término: **25/04/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:	
Endereço: Rua São João	Nº: 975
Complemento:	Bairro: Distrito Ártemis
Cidade: Piracicaba	UF: SAO PAULO CEP:
Data de Início: 31/03/2026	
Previsão de Término: 25/04/2026	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade:	Código:
	CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Consultoria 1	Avaliação	de imóveis	3020,00000	metro quadrado
	Avaliação	de imóveis	5713,19000	metro quadrado
	Avaliação	de imóveis	7753,14000	metro quadrado
	Avaliação	de imóveis	2700,00000	metro quadrado
	Avaliação	de imóveis	13000,00000	metro quadrado

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

5. Observações

Avaliação técnica de imóveis localizados nos seguintes endereços:

Avenida Tenente Marques, 2.909, e Rua Takaharu Urano - Bairro do Polvilho □ Cajamar SP.
Avenida Anton Von Zubem, 721 e Rua Jovelino Aparecido Miguel - Jardim do Lago Continuação □ Campinas SP
Rua São João nº 975 - Distrito Ártemis □ Piracicaba SP
Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 215 - Morumbi □ Piracicaba □ SP
Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 300 - Morumbi □ Piracicaba - SP

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

de

data

de

RUBENS MONTEIRO DE ARBUJA FILHO - CPF: 064.363.898-90

Manetoni Distribuidora de Produtos Siderurgicos Importação e Exportação Ltda. - CPF/CNPJ: 49.795.800/0018-83

9. Informações

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

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

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

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



Valor ART R\$ **285,59**

Registrada em: **27/04/2026**

Valor Pago R\$ **285,59**

Nosso Número: **2620261195273**

Versão do sistema

Impresso em: **27/04/2026 10:31:56**



Autenticação de ART
2620261195273

**MANETONI DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS
SIDERURGICOS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.**

**AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEL
NA. AV. DR. CASSIO PASCHOAL PADOVANI Nº 215
BAIRRO MORUMBI
PIRACICABA - SP**

Data-base: Abril de 2026



**MANETONI DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS
SIDERURGICOS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.**

**AVALIAÇÃO TÉCNICA IMÓVEL
EM PIRACICABA - SP**

Sumário

Pág.

Objetivo e alcance do trabalho	1
Zona de localização	2
Descrição do imóvel	4
Aspectos de Mercado	5
Metodologia do trabalho	6
Resultado da avaliação	11

Anexos

Planilha de Tratamento por Fatores

Planilha de Elementos Pesquisados

Mapa de Localização

Documentação Fotográfica

Documentação do Imóvel

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica



Empresa: APPROVAL AVALIAÇÕES E ENGENHARIA S/C LTDA.	Data: abril/2026
Proprietário: Santa Clara Incorporação e Administração de Bens LTDA	Referência: galpão comercial

Dados do Imóvel:	Endereço: Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 215
	Município: Bairro Morumbi - Piracicaba - SP

Características:		
Terreno (m²)	Área (m²)	Observações:
7.753,14	-	Área descrita na escritura
Construção (m²)	Área (m²)	Observações:
Área Útil Averbada	4.109,79	Área descrita na escritura
Área Útil Não Averbada	-	-
Área Total Construída Averbada	4.109,79	Área descrita na escritura

Observações:			
Ocupação do imóvel:	Proprietário ()	Inquilino (X)	Vago ()
Foi realizada a vistoria interna do imóvel:	Sim (X)	Não ()	
Documentação Fornecida:	Matricula nº 51.110 do 2º CRI de Piracicaba		
Metodologia:	Método Comparativo Direto		
Especificação:	Grau de fundamentação: II Segundo a NBR 14653-2 da ABNT	Grau de Precisão: III	



	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
Valor Total dos Imóveis	21.940.000,00	15.470.000,00

Data Base: abril/2026

Barueri, 17 de abril de 2026.

**Manetoni Distribuidora de Produtos
Siderurgicos Importação e Exportação Ltda.**

Rua Henrique Bego, nº 2111

Bairro: Campestre CEP: 13.104-777 – Piracicaba SP

Prezados Senhores,

Temos o prazer de apresentar a V.Sas. o relatório de avaliação técnica para o imóvel situado na Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 215 – Morumbi – Piracicaba - SP, elaborado de acordo com nosso orçamento de abril de 2026.

As áreas consideradas na avaliação foram obtidas por meio de informações que nos foram fornecidas pelo solicitante, por meio de Matrícula, IPTU, imagens via satélite e vistoria in loco.

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

Neste relatório são apresentados capítulos específicos referentes ao objetivo e alcance do trabalho, à descrição e aspectos físicos do imóvel, à metodologia adotada e ao resultado da avaliação. Ao final do relatório é apresentado relatório fotográfico, planilha de elementos, planilha de homogeneização, mapa de localização do imóvel avaliando e documentação utilizada.

Objetivo e alcance do trabalho

A avaliação técnica foi efetuada para determinação do valor de mercado para venda do imóvel situado na Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 215 – Morumbi – Piracicaba - SP, com área de terreno de 7.753,14m² (conforme Matrícula) e área construída de 4.109,79m² (conforme Matrícula). Entendemos assim, que a utilização dos resultados parciais ou totais deste relatório com outro objetivo que não o especificado acima, somente deverá ser efetuado com nossa prévia autorização.

Zona de localização

. Localização e infraestrutura

O imóvel avaliando está localizado na Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 215 – Morumbi – Piracicaba - SP.

Piracicaba é um município brasileiro no interior do estado de São Paulo, Região Sudeste do país. É a principal cidade da Região Metropolitana de Piracicaba (RMP) e está situada a cerca de 150 km a noroeste da capital paulista. Ocupa uma área de pouco mais de 1 378 km², sendo aproximadamente 245 km² em área urbana e população de 438 827 habitantes, sendo assim o 13.º município mais populoso do estado.

Situa-se a 22°43'30" de latitude sul e 47°38'56" de longitude oeste e está a uma distância de 152 quilômetros a noroeste da capital paulista. Limita-se com: Saltinho, Laranjal Paulista, Rio das Pedras e Tietê (a sul); Santa Bárbara d'Oeste (sudeste); Limeira e Iracemápolis (leste); Rio Claro (nordeste); São Pedro, Charqueada e Ipeúna (norte); Santa Maria da Serra (noroeste); Anhembi (oeste); e Conchas (sudoeste).

A microrregião é formada principalmente por imóveis residenciais de padrão baixo/médio.

A região possui toda a infraestrutura urbana disponível na cidade e os principais melhoramentos públicos, tais como, água, energia elétrica, iluminação pública, telefone, limpeza urbana e correio.

Imagem de Satélite



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



Descrição do imóvel

O objeto da avaliação é constituído por um galpão comercial localizada na Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 215 – Morumbi – Piracicaba - SP.

Benfeitorias

O imóvel foi erigido em estrutura de ferro com fechamento lateral em telha de aço galvanizado. Possui cobertura em telhas de aço galvanizado sobre estrutura de ferro e esquadrias em ferro.

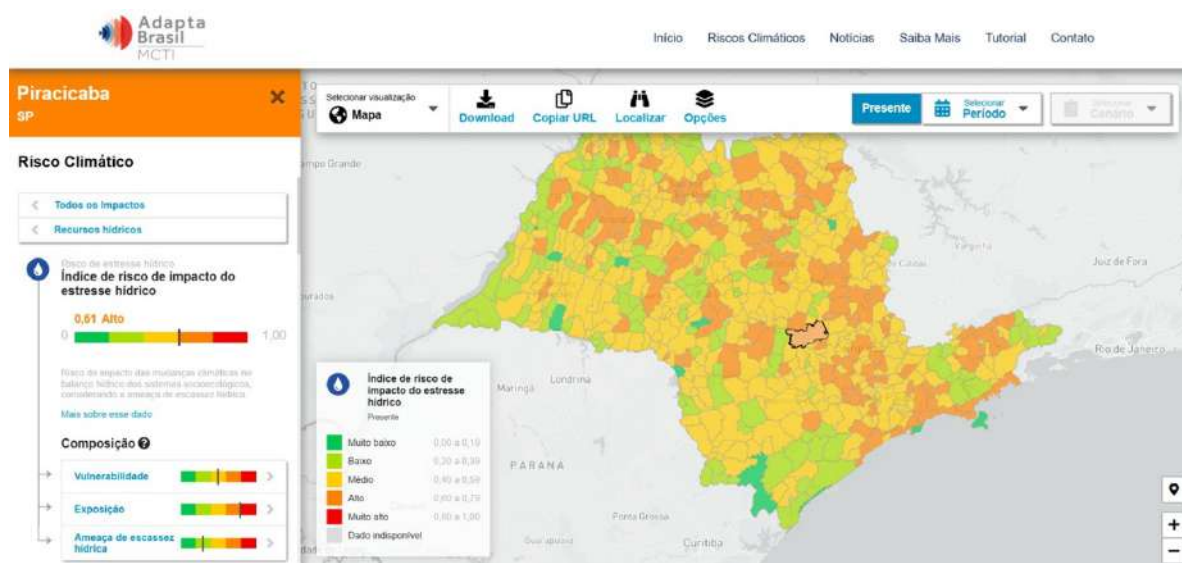
Padrão construtivo: 2.2.3 – galpão médio

Estado de conservação: c – regular

Idade aparente: 10 anos

Mapa de risco climático do Piracicaba

Índice de Risco de Impacto para Seca		
Município	Estado	Data da Consulta
Piracicaba	SP	17/04/2026
Presente	Risco	
	0,61 - Alto	
	Cenário Otimista	Cenário Pessimista
2030	0,76 - Alto	0,78 - Alto
2050	0,72 - Alto	0,76 - Alto



Fonte: Site da Adapta Brasil.



Documentação

- Matrícula nº 51.110, registrada em 03 de agosto de 1993, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, onde consta um terreno com frente para a Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, lado ímpar, totalizando a área de 7.753,14m².

Segundo r.15 de 12 de fevereiro de 2010 o imóvel pertence a Santa Clara Incorporação e Administração de Bens LTDA.

Segundo av.26 de 29 de março de 2016, o prédio comercial nº 215 da Rua DR. Cassio Paschoal Padovani teve uma ampliação de área para 4.109,79m².

- IPTU de 2026, onde consta o imóvel sob cadastro nº 01.14.0063.0302.0000 situado na Rua DR. Cassio Paschoal Padovani nº 215 com área de terreno de 7.753,14m² e área construída de 4.109,79m².

Resguardamo-nos o direito de revisão de valores caso alguma documentação futuramente apresentada comprove que as características físicas do imóvel em estudo sejam diferentes da situação adotada para esta avaliação.

Aspectos de Mercado

Piracicaba é um município brasileiro no interior do estado de São Paulo, Região Sudeste do país. É a principal cidade da Região Metropolitana de Piracicaba (RMP) e está situada a cerca de 150 km a noroeste da capital paulista. Ocupa uma área de pouco mais de 1 378 km², sendo aproximadamente 245 km² em área urbana e população de 438 827 habitantes, sendo assim o 13.º município mais populoso do estado.

O bairro Morumbi está situado na cidade de Piracicaba, no estado de São Paulo, e é classificado como um lugar do tipo suburbano. Localizado em uma área estratégica da cidade, o bairro oferece fácil acesso ao centro urbano e às principais rodovias, o que facilita o deslocamento dos moradores e visitantes. Sua localização privilegiada contribui para sua atratividade como uma opção residencial e comercial.



A estrutura urbana do Morumbi é bem desenvolvida, contando com uma variedade de serviços e comodidades que atendem às necessidades diárias de seus habitantes. O bairro possui uma rede de vias bem planejadas, além de áreas verdes que promovem um ambiente agradável e saudável. Infraestruturas como escolas, centros de saúde e áreas de lazer são partes integrantes do bairro, melhorando a qualidade de vida dos residentes

Um dos atrativos do imóvel é estar em uma das grandes avenidas do bairro e fácil acesso a marginal rodovia.

Devemos ressaltar também, que devido situação financeira e econômica, que ainda está em fase de recuperação, sua venda poderá se efetuar a longo prazo.

O imóvel avaliando encontra-se enquadrado nos padrões do mercado imobiliário local.

Pode-se observar que há um número grande de ofertas e transações na região, que mostra um mercado desacelerado.

Devido aos fatos expostos acima, concluímos que o imóvel possui liquidez baixa.

Metodologia do trabalho

Para determinarmos o valor de mercado para venda do imóvel atingimos o **Grau II de Fundamentação (Método Comparativo)** e **Grau III de precisão**, segundo a NBR 14653-2/2011.

Grau de Precisão – Tratamento por Fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Valor Obtido	10,79%		Grau de Precisão III

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



Graus de Fundamentação – Tratamento por Fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea				
Total de Pontos = 08				

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

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

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

FATOR FONTE:

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

FATOR DE IDADE E CONSERVAÇÃO:

O Fator Idade e Conservação tem por objetivo adequar a idade aparente e o estado de conservação dos elementos pesquisados à idade aparente e estado de conservação do imóvel avaliando por



meio da relação entre os coeficientes de depreciação calculados pelo método de Ross – Heidecke (segundo norma específica) a qual leva em consideração a idade do imóvel (em % de duração) e o estado de conservação deste.

Aplica-se às parcelas referentes às edificações, não contemplando os terrenos incorporados, estimando-se a parcela das construções em 60% (0,6) do valor do imóvel.

$$F_{IC} = 1 + \left(\left(\frac{(KD_{Av.} - KD_{El.})}{KD_{El.}} \right) \times 0,6 \right)$$

Sendo: $KD_{Av.}$ = Depreciação de Hoss-Heidecke Imóvel Avaliando.
 $KD_{El.}$ = Depreciação de Hoss-Heidecke Elemento Pesquisado.

FATOR PADRÃO – GALPÕES VEIU:

Tem como objetivo adequar os elementos pesquisados às características físicas do imóvel em estudo.

Obtido segundo a equação abaixo, leva em consideração a proporção entre os fatores de correção de padrão com relação ao índice R8N, segundo estudo elaborado pelo IBAPE-SP – Valores de edificações de Imóveis Urbanos – VEIU.

Aplica-se às parcelas referentes às edificações, não contemplando os terrenos incorporados, estimando-se a parcela das construções em 60% (0,6) do valor do imóvel.

$$F_P = 1 + \left(\left(\frac{(F_{Av.} - F_{El.})}{F_{El.}} \right) \times 0,6 \right)$$

Sendo: $F_{Av.}$ = Fator de ajuste ao padrão R8N do Imóvel Avaliando.
 $F_{El.}$ = Fator de ajuste ao padrão R8N do Elemento Pesquisado.

Os fatores são apresentados na tabela a seguir:

Classe	Grupo/Tipo	Padrão Construtivo	Intervalo de valores		
			Y=LI	Y=Média	Y=LS
2 – Comercial / Industrial	Grupo 2.2 – Galpão VEIU 2019	3.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
		3.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
		3.3. Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
		3.4 Padrão Superior	Acima de 1,872		



FATOR RELAÇÃO ÁREA CONSTRUÍDA (AC) E ÁREA DE TERRENO (AT)

A relação AC/AT é obtida por meio da divisão da área construída do imóvel pela sua área de terreno.

Observamos disparidades entre as relações AC/AT do imóvel avaliando e dos elementos pesquisados, o que interfere diretamente no valor unitário por área construída dos imóveis, haja vista diferentes parcelas de terreno incorporadas em cada valor unitário por área construída de cada imóvel.

Este fator homogeneiza a variação entre as diferentes relações AC/AT dos elementos pesquisados e imóvel avaliando, chegando à seguinte equação que melhor homogeneizou os elementos pesquisados (menor coeficiente de variação):

$$AC/AT = \frac{AC/AT_{Elemento}^x}{AC/AT_{Avaliando}}$$

Foram estudados os expoentes "x" 0,050; 0,100; 0,125; 0,250; 0,500; 0,750 e 1,000, sendo o mais homogeneizante o expoente 0,250.

FATOR DE LOCALIZAÇÃO (NOTAS):

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

Localização	Nota de Localização
Excelente	10
Privilegiada	9
Muito Boa	8
Boa	7
Intermediária	6
Secundária	5



FATOR DE CORREÇÃO DE ÁREA:

Tem como objetivo adequar os elementos pesquisados às características físicas do imóvel em estudo, respeitando a premissa de que quanto maior a área ofertada menor será o valor unitário, seguindo o estudo do Eng. Sergio Abunahman.

$$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{EL.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{4}} \text{ para diferença entre áreas inferior a 30\%}$$

$$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{EL.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{8}} \text{ para diferença entre áreas inferior a 30\%}$$

Resumo da Planilha de tratamento por Fatores: (R\$/m² Ac)

Fontes Consultadas	Valor do Imóvel (R\$)	Área Const. (m²)	Valor unitário Negoc (R\$/m²)	Fator Acum	Valor unitário Corrigido (R\$/m²)
1. Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, 333 Corretor - Arnaldo: (19) 3372-5000	15.500.000,00	1.270,00	10.984,25	0,52	5.711,81
2. Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, 1170 Corretor - Regis: (19) 3301-0813	10.500.000,00	1.342,35	7.039,89	0,81	5.702,31
3. Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, 1520 Corretor - Arnaldo: (19) 3372-5000	25.000.000,00	3.800,00	5.921,05	0,90	5.328,95
4. Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, 488/530 Corretor - Rafael: (19) 2533-3333	13.000.000,00	1.700,00	6.882,35	0,74	5.092,94
5. Rua Nicola Nardo, 202 Corretor - Rafael: (19) 2533-3333	8.500.000,00	1.717,20	4.454,93	1,09	4.855,87

Média homogeneizada	Desvio padrão	Coefficiente de variação %	Amplitude do Intervalo de Confiança (80% da Est.da Tend.Central)
R\$ 5.338,38m²	R\$ 375,85/m²	7,0%	10,79%

Limite Superior: R\$ 5.626,47 /m²

Intervalo de Confiança:

Limite Inferior: R\$ 5.050,29 /m²



Na determinação do valor de mercado para a venda adotamos a média do intervalo de confiança:

$$R\$ 5.338,38/m^2 \times 4.109,79m^2 = R\$ 21.939.620,74$$

Arredondamento: R\$ 21.940.000,00
(Vinte e um milhões novecentos e quarenta mil reais)

Resultado da avaliação

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o valor de mercado para venda do imóvel atinge o montante de R\$ 21.940.000,00 (Vinte e um milhões novecentos e quarenta mil reais) e liquidação forçada de R\$ 15.470.000,00 (Quinze milhões quatrocentos e setenta mil reais), para a data-base de abril de 2026.

O valor de liquidação forçada (VLF) foi calculado a partir do justo valor de mercado para venda (JVMV), considerando-se o prazo de desmobilização de 30 meses (2,5 anos) e taxa de desconto de 15,00% ao ano (SELIC + risco), na condição paradigma do imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, a saber:

$$VLF = \frac{JVMV}{1,1500^{2,5}} = \frac{R\$ 21.940.000,00}{1,4182} = 15.470.000,00$$

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

APPROVAL
Avaliações e Engenharia Eireli
 CREA n.º 1157043

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



PLANILHA DE TRATAMENTO POR FATORES

Local: Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 215 - Bairro Morumbi - Piracicaba - SP
Data Base: abril/2026

EP	Fontes Consultadas	Valor Ofertado (R\$)	Área Construída (m²)	Valor Unitário Ofertado (R\$/m²)	Fator Fonte	Valor Unitário Negociado (R\$/m²)	Fatores de Correção						Fator Acumulado	Valor Unitário Corrigido (R\$/m²)
							Outro	Idade e Conservação	Padrão	Taxa AC/AT	Localização Índice Fiscal	Área		
										Expoente	Expoente			
										0,250	1,000			
							sim	sim	sim	sim	sim			
1	Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, 333 Corretor - Arnaldo: (19) 3372-5000	15.500.000,00	1.270,00	12.204,72	0,90	10.984,25	1,00	1,00	0,83	0,83	1,00	0,86	0,52	5.711,81
2	Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, 1170 Corretor - Regis: (19) 3301-0813	10.500.000,00	1.342,35	7.822,10	0,90	7.039,89	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	0,87	0,81	5.702,31
3	Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, 1520 Corretor - Arnaldo: (19) 3372-5000	25.000.000,00	3.800,00	6.578,95	0,90	5.921,05	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	0,98	0,90	5.328,95
4	Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, 488/530 Corretor - Rafael: (19) 2533-3333	13.000.000,00	1.700,00	7.647,06	0,90	6.882,35	1,00	1,00	1,00	0,84	1,00	0,90	0,74	5.092,94
5	Rua Nicola Nardo, 202 Corretor - Rafael: (19) 2533-3333	8.500.000,00	1.717,20	4.949,92	0,90	4.454,93	1,00	1,01	1,28	0,90	1,00	0,90	1,09	4.855,87

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

Preço Unitário Médio (R\$/m²)	5.338,38
Desvio Padrão (D.P)	375,85
Coefficiente de Variação	7,0%
Valor máximo (R\$/m²)	5.626,47
Valor mínimo (R\$/m²)	5.050,29
Amplitude do Intervalo de Confiança (80% da Est.da Tend.Central)	10,79%

PLANILHA DE ELEMENTOS PESQUISADOS

Local: Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 215 - Bairro Morumbi - Piracicaba - SP
Data Base: abril/2026

EP	Fontes Consultadas	Valor Ofertado (R\$)	Área de Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Taxa AC / AT	Valor Unitário Ofertado (R\$/m²) - AC	Padrão IBAPE SP			Idade Apar. (anos)	Vida Útil (anos)	Estado de Conservação	KD	Zoneamento	Localização	Nota Local.	Justificativa de Localização	Índice Fiscal (R\$/m²)	Observações
							Padrão (VEIU - 2019)	Intervalo	Fator R8N										
1	Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, 333 Corretor - Arnaldo: (19) 3372-5000	15.500.000,00	5.008,00	1.270,00	0,25	12.204,72	3.4 - Galpão Superior	2. Médio	2,340	10	80	c Regular	0,9250	ZURB-1	3. muito boa	8	Em grande avenida	1.000,00	
2	Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, 1170 Corretor - Regis: (19) 3301-0813	10.500.000,00	3.266,78	1.342,35	0,41	7.822,10	3.3 - Galpão Médio	2. Médio	1,659	10	80	c Regular	0,9250	ZURB-1	3. muito boa	8	Em grande avenida	1.000,00	
3	Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, 1520 Corretor - Arnaldo: (19) 3372-5000	25.000.000,00	10.000,00	3.800,00	0,38	6.578,95	3.3 - Galpão Médio	2. Médio	1,659	10	80	c Regular	0,9250	ZURB-1	3. muito boa	8	Em grande avenida	1.000,00	
4	Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, 488/530 Corretor - Rafael: (19) 2533-3333	13.000.000,00	6.300,00	1.700,00	0,27	7.647,06	3.3 - Galpão Médio	2. Médio	1,659	10	80	c Regular	0,9250	ZURB-1	3. muito boa	8	Em grande avenida	1.000,00	Imóvel alugado.
5	Rua Nicola Nardo, 202 Corretor - Rafael: (19) 2533-3333	8.500.000,00	4.863,60	1.717,20	0,35	4.949,92	3.2 - Galpão Simples	2. Médio	1,125	10	60	c Regular	0,9040	ZURB-1	4. boa	7	Travessa de grande avenida	1.000,00	
AV	Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 215 Imóvel Avaliando	-	7.753,14	4.109,79	0,53	-	3.3 - Galpão Médio	2. Médio	1,659	10	80	c Regular	0,9250	ZURB-1	3. muito boa	8	Em grande avenida	1.000,00	

Mapa de Localização do Imóvel Avaliando e Elementos Pesquisados



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Identificação do Imóvel



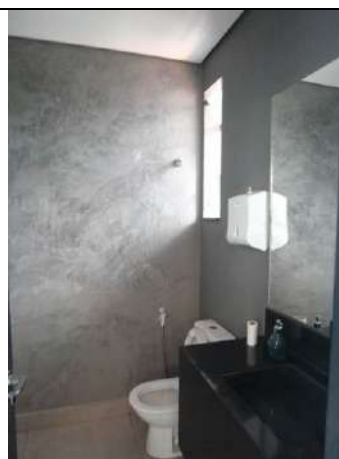
Via de Acesso



Fachada Showroom



Loja



Lavabo



Loja



Loja



Loja



Vestiário Feminino



Vestiário Masculino



Cozinha



Fachada Galpão



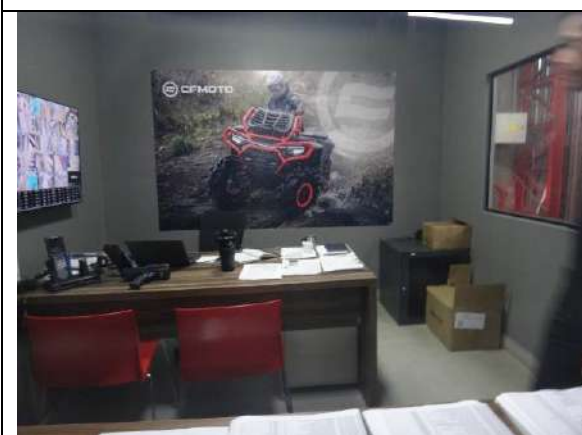
Galpão



Galpão



Galpão



Sala do Galpão



Galpão



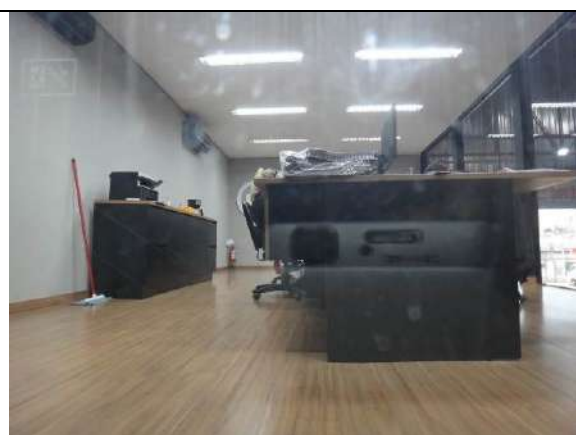
Galpão



Oficina



Oficina



Sala do Galpão



Estacionamento



Pátio

FOTO DAS AMOSTRAS



Amostra 1



Amostra 2



Amostra 3



Amostra 4



Amostra 5



ESPELHO IPTU - 2026

 MUNICÍPIO DE PIRACICABA DEMONSTRATIVO IPTU - 2026						
ÁREA DO TERRENO (M²)		VALOR M² TERRENO (R\$)	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	VALOR M² CONSTRUÇÃO (R\$)	ALÍQUOTA (%)	INSCRIÇÃO CADASTRAL
7.753,14		253,74	4.109,79	1.612,98	0,70	01.14.0063.0302.0000
VALOR VENAL TERRENO (R\$)		UNIDADES	VALOR VENAL DO PRÉDIO (R\$)	VALOR VENAL DO IMÓVEL (R\$)	ÁREA PREDIAL RECADASTRAMENTO	ÁREA PREDIAL TOTAL
1.672.189,48		01	6.629.009,07	8.301.198,56	0,00	4.109,79
VALOR DOS TRIBUTOS (R\$)		IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL - IPTU (R\$)	CONTRIBUIÇÃO DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA (R\$)	TAXA DE SERVIÇO URBANO (R\$)		TOTAL TRIBUTOS (R\$)
		58.108,39	0,00	932,28		59.040,67
		PONTOS		Nº PARCELAS		VALOR DAS PARCELAS (R\$)
		8		9		6.560,08
EXERCÍCIO		INSCRIÇÃO/CPD	CARTÓRIO			
2026		1042932	2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS			
TIPO DE CONSTRUÇÃO			QUADRA	LOTE	FACE DE QUADRA	
1 - COMERCIO 7 - MEDIO			0063	0302	140049 - 01067	
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA				ENDEREÇO DO IMÓVEL		
AVENIDA DOUTOR CÁSSIO PASCHOAL PADOVANI, Nº 215, MORUMBI - PIRACICABA/SP - CEP: 13420-015				AVENIDA DOUTOR CÁSSIO PASCHOAL PADOVANI, Nº 215, MORUMBI - PIRACICABA/SP - CEP: 13420-015		

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC) EM IMÓVEIS URBANOS

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

DATA DA VISITA: 07/04/2026

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL galpão comercial

1.2. Endereço: Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 215 – Morumbi Cidade: Piracicaba UF: SP

1.3. Uso atual do imóvel: Comercial Uso Pretendido: Comercial

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 22°43'33.03"S Longitude: 47°37'28.03"O

1.5. Foto aérea ou imagem de satélite: Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no item 7.



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

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

(X) Não () Sim () Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: DATAGEO-SP

Órgão Ambiental Municipal: _____

Nota: Caso a resposta seja “sim”, favor pular para o item 6, indicando “sim” na pergunta 6.1.

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

(x) Não () Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

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

() Não (X) Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança ? Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 625

() Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: DATAGEO-SP

Órgão Ambiental Municipal: _____

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe: Ocorrências no imóvel Passado Presente

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

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

(x) Não () Sim

Caso afirmativo, indicar:

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no item 8. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

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

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não Acessível
Indústrias. Quais? _____	()	(x)	()
Mineradora. Qual? _____	()	(x)	()
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	(X)	()	()
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	()	(x)	()
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	()	(x)	()
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	()	(x)	()
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____	()	(x)	()
Outros: Descrever: _____	()	()	()
Fontes de informação: _____			
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? NAO _____			
Observações e/ou justificativa: _____			

4. Atividades Desenvolvidas no Imóvel

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

Uso do Imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais? _____	()	()
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	()	()
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	()	()
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	()	()
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	()	()
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____	()	()
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____	()	()
Comércio. Que tipo: _____	()	()
Outros. Descrever: _____	()	()
Fontes de informação: _____ _____		
Observações e/ou justificativa: _____ _____ _____		

4.2. Informações ou observações complementares

5 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 5, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

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

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

6 RESUMO:

6.1 No imóvel há indícios de contaminação? (x) Não () Sim

() Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

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

() Não (X) Sim - Indique o local: Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 625

() Não existe lista pública de áreas contaminadas

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

(X) Não () Sim – Indique o local: _

() Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

Rubens Monteiro de Arruda Filho

Nome do Responsável pelo preenchimento

Assinatura do Responsável pelo preenchimento:

Approval Avaliações e Engenharia

Nome da Empresa representada:

04.636.513/0001-44

CNPJ da Empresa representada:

Foto Aérea e/ou Imagem de Satélite do Imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade

	
Presente	Passado



Consulta

CAM

Base Ca

Base Im

Base Ter

Dados S

Fiscaliza

Gerencia

Áreas C

Áreas

Dad

Áreas

Áreas

Postos

Outorg

Restri

Gerenc

Gerenc

Legislaç

Limites A

Logradou

Monitora

Unidades

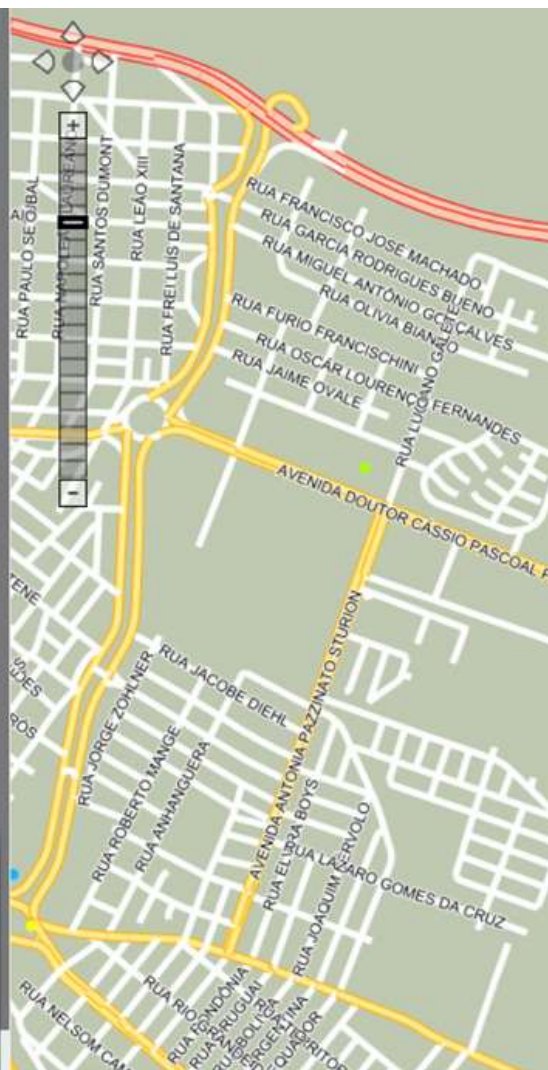
Áreas Contaminadas e Reabilitadas

- OBJECTID: 6572
- Razao_Social: AVA - AUTO VIAÇÃO AMERICANA LTDA.
- Atividade:
- Classificacao_Atual: Área em Processo de Monitoramento para Encerramento (AME)
- Data_Classificacao: Apr 15 2010 12:00AM
- Grupo_Contaminante: SOLVENTES AROMÁTICOS/PAHs/Grupo TPH/COMBUSTÍVEIS AUTOMOTIVOS
- Contaminante:
- Data_Atualizacao: Feb 13 2025 12:47PM
- Meios_Impactados: Águas Subterrâneas/Subsolo (DENTRO)
- Endereco: AV. CASSIO PASCHOAL PADOVANI, 625
- Localizacao:
- Complemento:
- Bairro: MORUMBI
- Distrito:
- CEP: 13420015
- Municipio: PIRACICABA

Legenda

Áreas Contaminadas e Reabilitadas

- Área Contaminada com Risco Confirmado (ACRi)
- Área contaminada em processo de reutilização (ACRu)
- Área contaminada sob investigação (ACI)
- Área em processo de monitoramento para encerramento (AME)
- Área reabilitada para o uso declarado (AR)
- Área em processo de remediação (ACRe)





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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620261195273

1. Responsável Técnico**RUBENS MONTEIRO DE ARRUDA FILHO**Título Profissional: **Engenheiro Civil**RNP: **2604799987**Registro: **0601293416-SP**Empresa Contratada: **APPROVAL AVALIAÇÕES E ENGENHARIA EIRELI**Registro: **1157043-SP****2. Dados do Contrato**Contratante: **Manetoni Distribuidora de Produtos Siderurgicos Importação e Exportação Ltda.**CPF/CNPJ: **49.795.800/0018-83**Endereço: **Estrada Municipal HENRIQUE BEGO**Nº: **2111**

Complemento:

Bairro: **CAMPESTRE**Cidade: **Piracicaba**UF: **SP**CEP: **13401-777**

Contrato:

Celebrado em: **16/04/2026**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **30000,00**Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra ServiçoEndereço: **Avenida Anton Von Zubern**Nº: **721**Complemento: **e Rua Jovelino Aparecido Miguel**Bairro: **Jardim do Lago Continuação**Cidade: **Campinas**UF: **SAO PAULO**

CEP:

Data de Início: **31/03/2026**Previsão de Término: **25/04/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Avenida Tenente Marques**Nº: **2909**Complemento: **e Rua Takaharu Urano**Bairro: **Polvilho**Cidade: **Cajamar**UF: **SAO PAULO**

CEP:

Data de Início: **31/03/2026**Previsão de Término: **25/04/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua Dr. Cassio Paschoal Padovani**Nº: **300**

Complemento:

Bairro: **Morumbi**Cidade: **São Paulo**UF: **SAO PAULO**

CEP:

Data de Início: **31/03/2026**Previsão de Término: **25/04/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua Dr. Cassio Paschoal Padovani**Nº: **215**

Complemento:

Bairro: **Morumbi**Cidade: **São Paulo**UF: **SAO PAULO**

CEP:

Data de Início: **31/03/2026**Previsão de Término: **25/04/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:	
Endereço: Rua São João	Nº: 975
Complemento:	Bairro: Distrito Ártemis
Cidade: Piracicaba	UF: SAO PAULO CEP:
Data de Início: 31/03/2026	
Previsão de Término: 25/04/2026	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade:	Código:
	CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Consultoria 1	Avaliação	de imóveis	3020,00000	metro quadrado
	Avaliação	de imóveis	5713,19000	metro quadrado
	Avaliação	de imóveis	7753,14000	metro quadrado
	Avaliação	de imóveis	2700,00000	metro quadrado
	Avaliação	de imóveis	13000,00000	metro quadrado

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

5. Observações

Avaliação técnica de imóveis localizados nos seguintes endereços:

Avenida Tenente Marques, 2.909, e Rua Takaharu Urano - Bairro do Polvilho □ Cajamar SP.
Avenida Anton Von Zubem, 721 e Rua Jovelino Aparecido Miguel - Jardim do Lago Continuação □ Campinas SP
Rua São João nº 975 - Distrito Ártemis □ Piracicaba SP
Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 215 - Morumbi □ Piracicaba □ SP
Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 300 - Morumbi □ Piracicaba - SP

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

de

data

de

RUBENS MONTEIRO DE ARBUJA FILHO - CPF: 064.363.898-90

Manetoni Distribuidora de Produtos Siderurgicos Importação e Exportação Ltda. - CPF/CNPJ: 49.795.800/0018-83

9. Informações

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

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

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

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



Valor ART R\$ **285,59**

Registrada em: **27/04/2026**

Valor Pago R\$ **285,59**

Nosso Número: **2620261195273**

Versão do sistema

Impresso em: **27/04/2026 10:31:56**



Autenticação de ART
2620261195273

**MANETONI DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS
SIDERURGICOS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.**

**AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEL
NA AV. ANTON VON ZUBEM, Nº 1.721 E RUA JOVELINO
APARECIDO MIGUEL
BAIRRO JARDIM DO LAGO CONTINUAÇÃO
CAMPINAS - SP**

Data-base: Abril de 2026



**MANETONI DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS
SIDERURGICOS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.**

**AVALIAÇÃO TÉCNICA IMÓVEL
EM CAMPINAS - SP**

Sumário

Pág.

Objetivo e alcance do trabalho	1
Zona de localização	2
Descrição do imóvel	4
Aspectos de Mercado	6
Metodologia do trabalho	8
Resultado da avaliação	13

Anexos

Planilha de Tratamento por Fatores

Planilha de Elementos Pesquisados

Resumo das Construções Cíveis e Benfeitorias

Planilha de Fator de Comercialização

Mapa de Localização

Documentação Fotográfica

Documentação do Imóvel

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica



Proprietário: JM Miranda Participações de Negócios Ltda.		Data: abril/2026
		Referência: Imóvel Industrial.
Endereço:	Avenida Anton Von Zubern, n.º 1.721 e Rua Jovelino Aparecido Miguel - Jardim do Lago Continuação.	
	Município: Campinas/SP.	

Características:		
	Terreno (m²)	Observações:
	2.700,00	Matrícula.

Construção (m²)	Área Construída (m²)	Observações:
Total Construída.	1.120,30	Projeto Arquitetônico

Observações:			
Ocupação do imóvel:	Proprietário ()	Terceiros (X)	Vago ()
Foi realizada a vistoria interna do imóvel:	Sim (X)	Não ()	
Documentação Fornecida:	Matrícula: 148.135 do 3º CRI de Campinas/SP e Projeto.		
Metodologia:	Método Evolutivo: Comparativo de Dados de Mercado (Terreno) + Reprodução (Benfeitorias).		
Especificação:	Grau de fundamentação: II Segundo a NBR 14653-2 da ABNT		Grau de Precisão: III



Total	Valor de Mercado para Venda (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
	6.319.000,00	4.155.000,00

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

Recomendamos a apresentação da matrícula completa e atualizada constando inclusive a averbação de área construída, antes de quaisquer negociações com o imóvel avaliando.

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

Data Base: abril/2026

Barueri, 17 de abril de 2026.

**Manetoni Distribuidora de Produtos
Siderurgicos Importação e Exportação Ltda.**

Rua Henrique Bego, nº 2111

Bairro Campestre CEP: 13.104-777 - Piracicaba SP

Temos o prazer de apresentar a V.Sas. o relatório de avaliação técnica para imóvel localizado na Avenida Anton Von Zubern, n.º 1.721 e Rua Jovelino Aparecido Miguel - Jardim do Lago Continuação - Campinas/SP, elaborado de acordo com nossa proposta de abril de 2026.

As áreas consideradas na avaliação foram obtidas através de informações que nos foram fornecidas pelo solicitante, através de Matrícula, IPTU e Planta, além de medições realizadas através de satélite e vistoria in loco.

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

Neste relatório são apresentados capítulos específicos referentes ao objetivo e alcance do trabalho, à descrição e aspectos físicos do imóvel, à metodologia adotada e ao resultado da avaliação. Ao final do relatório é apresentado relatório fotográfico, mapa de localização do imóvel e documentação utilizada.

Objetivo e alcance do trabalho.

A avaliação técnica foi efetuada para determinação do valor de mercado para venda e liquidação forçada de imóvel industrial localizado na Avenida Anton Von Zubern, n.º 1.721 e Rua Jovelino Aparecido Miguel - Jardim do Lago Continuação - Campinas/SP, com área de terreno de 2.700,00m² (Matrícula) e área construída de 1.120,30m² (Planta). Possui uma concessionária de caminhões funcionando no local.

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

. Zoneamento Urbano.

De acordo com a Lei 208/2018, da prefeitura municipal de Campinas/SP, que institui as diretrizes para uso e ocupação do solo, o imóvel encontra-se enquadrado em **ZAE/A - Zona de Atividade Econômica A**.

Mapa de Uso e Ocupação do Solo



Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Campinas/SP.

Parâmetros Urbanísticos.

			Coeficiente de Aproveitamento *2*		Frente Mínima (m)	Área Mínima e Máxima do Lote		Densidade		Taxa de Permeabilidade *4*
Zona	Tipologia	Observações	CA min	Ca max *3*		Área Mínima (m²)	Área Máxima (m²)	Mínima (uh/ha)	Máxima (uh/ha) *8*	
ZR	HU	---	0,25	1	8	200	2000	5	50	0,1 lotes <= 1.000m² 0,2 lotes > 1.000m²
	HMH	para lotes menores ou igual a 3000m², permitido unidade sobreposta					32400	20	80	0,1 lotes <= 3.000m² 0,2 lotes > 3.000m² *9*
	HMH	para lotes maiores que 3000m²							50	
	CSEI	edificação horizontal							400 *5*	
	HCSEI						400	---	---	
ZAE A	CSEI	recuos e afastamentos diferenciados – ver texto Lei	0,25	2	16	500	---	---	---	0,1 lotes <= 5.000m² 0,2 lotes > 5.000m²
ZAE B	CSEI	recuos e afastamentos diferenciados – ver texto Lei	0,25	1,5	16	2000	---	---	---	0,1 lotes <= 5.000m² 0,2 lotes > 5.000m²

Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Campinas/SP.



Descrição do imóvel.

Trata-se de um imóvel industrial localizado na Avenida Anton Von Zubern, n.º 1.721 e Rua Jovelino Aparecido Miguel - Jardim do Lago Continuação - Campinas/SP.

Terreno:

Área de terreno: 2.700,00m² (conforme matrícula);

Formato: regular;

Situação: meio de quadras;

Topografia: predominantemente plano;

Drenagem: firme e seco;

Benfeitorias:

Área Total Construída: 1.120,30m² (conforme planta).

Quadro de áreas.

N.º	Descrição	Área Constr. (m ²)	Observações
1	Galpão	1.120,30	Projeto Arquitetônico
		1.120,30	

Descrição das edificações / benfeitorias:

1. Galpão.

Trata-se de um imóvel de uso industrial com escritório administrativo, onde funciona uma concessionária de caminhões com venda e assistência técnica. Apesar do imóvel possuir frente para duas vias, o acesso só é realizado pela Avenida Anton Von Zubern.

Foi erigido em estrutura de concreto armado, com fechamento lateral em alvenaria revestida com chapisco, emboço, reboco e pintura em látex, e cobertura em laje e telhas metálicas.



Ambiente	Piso	Parede	Teto
Administrativo	Cerâmica	Pintura em látex	Forro de gesso
WC's	Cerâmica	Pintura em látex	Forro de gesso
Almoxarifado	Cimentado	Pintura em látex	Cobertura de concreto
Galpão (armazenagem)	Cimentado	Pintura em látex	Cobertura de concreto
Galpão (manutenção)	Cimentado	Pintura em látex	Telhas metálicas
Assistência técnica	Cerâmica	Pintura em látex	Forro de gesso
Área de descanso	Cerâmica	Pintura em látex	Forro de gesso
Refeitório	Cerâmica	Pintura em látex	Forro de gesso

Padrão construtivo: Galpão de uso geral médio (9)

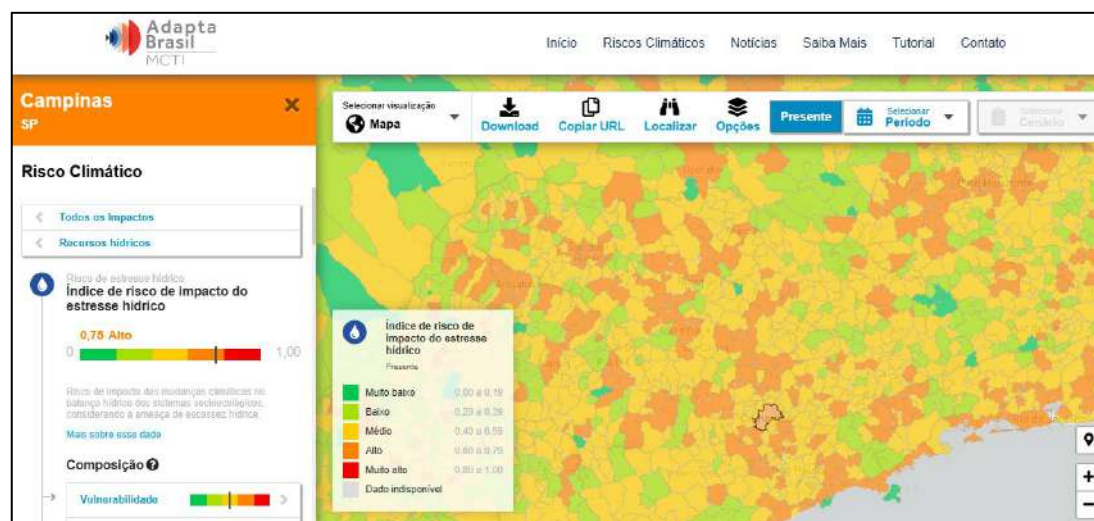
Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: (c) – Regular

Foi utilizado no enquadramento o valor fornecido pela Revista PINI de São Paulo (fev/26) no valor de R\$ 2.769,69/m² + 415,45 (15%) = R\$ 3.185,14/m² (devido ao bom padrão do imóvel).

(maiores informações na planilha de enquadramento em anexo ao laudo).

Mapa de Risco Climático.



Fonte: Site da Adapta Brasil.

Índice de risco de impacto do estresse hídrico		
Município	Estado	Data da Consulta
Campinas	SP	15/04/2026
Risco		
Presente	0,75 - Alto	
	Cenário Otimista	Cenário Pessimista
2030	0,83 – Muito Alto	0,85 – Muito Alto
2050	0,81 – Muito Alto	0,83 – Muito Alto

Fonte: Site da Adapta Brasil.



Documentações:

- **Matrícula:** 148.135 – 3º CRI de Campinas/SP, datado de 08 de setembro de 2003, onde consta um terreno designado por lote 30 da quadra 48, do Loteamento Jardim do Lago – Continuação, unificação dos lotes 05, 06, 07, 08, 27, 28, 29 e 30 com área de 2.700,00m². Cadastro: 055.003.287. Segundo matrícula visualizada em 11 de junho de 2025, o imóvel pertence à JM Miranda Participações de Negócios Ltda.
- **IPTU** – Dado Cartográfico: 3434.12.30.0165.01001 Onde consta imóvel sito a Avenida Anton Von Zubern, n.º 1.721, lote 30 da quadra 48.
- **Projeto Arquitetônico** – Imóvel na Avenida Dois, n.º 1.721, Lote 30 da quadra 48 com área de terreno de 2.700,00m² e área construída com 1.120,30m², propriedade de Paulo Natal Gullo. Possui carimbo de aprovação da prefeitura.

Observações, Ressalvas e Fatores Limitantes.

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

Recomendamos a apresentação da matrícula completa e atualizada constando inclusive a averbação de área construída, antes de quaisquer negociações com o imóvel avaliando.

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

Aspectos de Mercado.

Campinas é um município brasileiro no interior do estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Pertence à microrregião e mesorregião homônimas, distante 99 km a noroeste de São Paulo, capital estadual. Ocupa uma área de 797,6 km², da qual 238,323 km² estão em perímetro urbano e os 559,277 km² restantes constituem a zona rural.



Em 2022, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 1 139 047 habitantes, sendo em 2021 o terceiro município mais populoso de São Paulo (ficando atrás de Guarulhos e da capital) e o décimo quarto de todo o país. Aparece em quinto lugar entre 100 municípios analisados pelo Índice das Melhores e Maiores Cidades Brasileiras, o BCI100, elaborado pela Delta Economics & Finance com base nos dados do Censo 2010 do IBGE e do Ideb.

A prestação de serviços rende 15 587 011 mil reais ao produto interno bruto municipal. O setor terciário atualmente é a maior fonte geradora do produto interno bruto campineiro, destacando-se principalmente na área do comércio. A cidade possui diversos centros comerciais e shoppings centers, como o Campinas Shopping; o Iguatemi Campinas; e o Shopping Parque Dom Pedro.

Dentro deste cenário, identificamos o imóvel avaliando no Bairro Jardim do Lago – Continuação, região de uso misto entre industrial e residencial, e com fácil acesso a Rodovia Dom Pedro, o que favorece galpões industriais, devido ao deslocamento de veículos de grande porte.

Seu bom estado de conservação interna, aliado a sua boa estrutura construtiva, são seus maiores atributos para facilitar sua absorção no mercado.

Devemos ressaltar, porém, que por ser uma área de industriais e próxima a comunidades de baixa renda, não se trata de uma região com a melhor valorização de terrenos, sendo que as melhores ofertas estão nas áreas mais centrais, e de expansão de novos loteamentos planejados.

Mesmo sendo uma boa opção de investimento, sua liquidação poderá se efetuar em longo prazo devido ao alto valor de investimento que o imóvel representa para os padrões da microrregião.



Metodologia do trabalho.

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

Grau de Precisão – Tratamento por Fatores.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Valor Obtido	16,26%		Grau de Precisão III
Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma			

Graus de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
Total de Pontos = 06				

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

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



Metodologia para o Cálculo de Valor do Terreno.

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

Graus de Fundamentação – Tratamento por Fatores.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea				
Total de Pontos = 09				

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

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

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



FATOR FONTE:

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

FATOR DE CORREÇÃO DE ÁREA:

Tem como objetivo adequar os elementos pesquisados às características físicas do imóvel em estudo, respeitando a premissa de que quanto maior a área ofertada menor será o valor unitário, seguindo o estudo do Eng. Sergio Abunahman.

$$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{4}} \text{ para diferença entre áreas inferior a 30\%}$$

$$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{8}} \text{ para diferença entre áreas inferior a 30\%}$$

•

Cálculo do valor de mercado do imóvel.

Fontes Consultadas	Preço (R\$)	At. (m ²)	Preço Neg. (m ²)	Fator. Acum.	Valor Unit. (R\$/m ²)
1. Avenida Ricardo Bassoli Cezare, n.º 7 Verth Imóveis - Sr. Régis - (19) 99210-4200	9.748.000,00	8.862,00	989,98	1,16	1.148,38
2. Avenida Ricardo Bassoli Cezare, n.º 767 Governador - Sr. Israel - (19) 3344-1900	1.300.000,00	720,00	1.625,00	0,85	1.381,25
3. Rua dos Gráficos, n.º 445 R. Freitas - Sra. Marilene - (19) 99222-4848	8.000.000,00	6.000,00	1.200,00	1,10	1.320,00
4. Rua Aníbal Ferreira, n.º 137 Spazio C - Sra. Eliete - (19) 99593-8208	2.500.000,00	2.069,00	1.087,48	0,94	1.022,23
5. Rodovia Anhangüera, Km: 91 Corretor - Sr. Rodrigo P. - (19) 99193-9484	12.500.000,00	10.000,00	1.125,00	1,18	1.327,50

Média homogeneizada	Desvio padrão	Coeficiente de variação %	Amplitude do Intervalo de Confiança (80% da Est.da Tend.Central)
R\$ 1.239,87/m ²	R\$ 149,85/m ²	12,09%	16,26%



Limite superior: R\$ 1.340,88/m²

Intervalo de confiança:

Limite inferior: R\$ 1.139,10/m²

Na determinação do valor de mercado do imóvel adotamos o valor da média do intervalo de confiança:

$$R\$ 1.239,87/m^2 \times 2.700,00m^2 \text{ (At)} = R\$ 3.347.649,00$$

II - Cálculo do Justo Valor das Construções Civas.

Os valores de reposição das construções civis e benfeitorias foram calculados partir do Custo fornecido pela Revista PINI de São Paulo (fev/26) para o padrão Galpão de uso geral médio (9).

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

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

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



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

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

Enquadramentos das Construções.

n.	Descrição	Área Constr. (m²)	Padrão	CUPE	Unitário Rep. (R\$/m²)	Custo de Reposição (R\$)	KD	Custo de Reedição (R\$)
1	Galpão	1.120,30	Galpão de uso geral médio (9)	2.769,69	4.084,18	4.576.000,00	0,8930	4.086.000,00
Total Imóvel		1.120,30				4.576.000,00	-	4.086.000,00

* (CUPE) R\$ 2.769,69.+415,45 (15%) = R\$ 3.185,14/m² (devido ao bom padrão do imóvel).

** Maiores detalhes seguem em planilha anexa

•

III - Valor de Mercado:

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

Resumo I + II Terreno + construções	Valor patrimonial (R\$)	Fator de comercialização	Valor de mercado (R\$)
1. terreno	3.347.649,00		
2. construções civis	4.086.000,00		
Total	7.433.649,00	0,85	6.318.601,65

**Valor Arredondado Imóvel = R\$ 6.319.000,00
(seis milhões trezentos e dezenove mil reais)**



Resultado da avaliação.

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o valor de mercado para venda do imóvel atinge o montante de R\$ 6.319.000,00 (seis milhões trezentos e dezenove mil reais), e liquidação forçada de R\$ 4.155.000,00 (quatro milhões cento e cinquenta e cinco mil reais) para a data-base de abril de 2026.

O valor de liquidação forçada (VLF) foi calculado a partir do justo valor de mercado para venda (JVMV), considerando-se o prazo de desmobilização de 36 meses (3 anos) e taxa de desconto de 15,00% ao ano (SELIC + risco), a saber:

$$VLF = \frac{JVMV}{1,1500^3} = \frac{R\$ 6.319.000,00}{1,520875} \approx R\$ 4.155.000,00$$

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

Recomendamos a apresentação da matrícula completa e atualizada constando inclusive a averbação de área construída, antes de quaisquer negociações com o imóvel avaliando.

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

APPROVAL
Avaliações e Engenharia.
 CREA n.º 1157043

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



PLANILHA DE TRATAMENTO POR FATORES

0
Local: Avenida Anton Von Zubem, n.º 1.721 e Rua Jovelino Aparecido Miguel - Jardim do Lago Continuação - Campinas/SP
Data Base: abril/2026

EP	Fontes Consultadas	Valor Ofertado (R\$)	Área de Terreno (m²)	Valor Unitário Ofertado (R\$/m²)	Fator Fonte	Valor Unitário Negociado (R\$/m²)	Fatores de Correção									Fator Acumulado	Valor Unitário Corrigido (R\$/m²)
							Outro	Topografia	Nível da Rua	Testada	Profundidade	Frentes Múltiplas	C.A.M.	Localização Índice Fiscal	Área		
													Expoente	Expoente			
													0,500	0,500			
													não	não			
1	Avenida Ricardo Bassoli Cezare, n.º 7 Verth Imóveis - Sr. Régis - (19) 99210-4200	9.748.000,00	8.862,00	1.099,98	0,90	989,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	1,16	1.148,38	
2	Avenida Ricardo Bassoli Cezare, n.º 767 Imobiliária Governador - Sr. Israel - (19) 3344-1900	1.300.000,00	720,00	1.805,56	0,90	1.625,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	0,85	1.381,25	
3	Rua dos Gráficos, n.º 445 Ribas Freitas - Sra. Marlene - (19) 99222-4848	8.000.000,00	6.000,00	1.333,33	0,90	1.200,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1.320,00	
4	Rua Aníbal Ferreira, n.º 137 Spazio C Imóveis - Sra. Eliete - (19) 99593-8208	2.500.000,00	2.069,00	1.208,31	0,90	1.087,48	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,94	1.022,23	
5	Rodovia Anhangüera, Km: 91 Corretor - Sr. Rodrigo Palazzo - (19) 99193-9484	12.500.000,00	10.000,00	1.250,00	0,90	1.125,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,18	1,18	1.327,50	

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

Preço Unitário Médio (R\$/m²)	1.239,87
Desvio Padrão (D.P)	149,85
Coefficiente de Variação	12,09%
Valor máximo (R\$/m²)	1.340,64
Valor mínimo (R\$/m²)	1.139,10
Amplitude do Intervalo de Confiança (80% da Est.da Tend.Central)	16,26%

PLANILHA DE ELEMENTOS PESQUISADOS

Local: Avenida Anton Von Zubern, n.º 1.721 e Rua Jovelino Aparecido Miquel - Jardim do Lago Continuação - Campinas/SP
Data Base: abril/2026

EP	Fontes Consultadas	Valor Ofertado (R\$)	Área de Terreno (m²)	Valor Unitário Ofertado (R\$/m²) - AT	Testada (m)	Testada Adotada (m)	Coefic. de Testada	Profundidade Equivalente (m)	Coefic. de Profund.	Topografia		Nível da Rua		Zoneamento	Coeficiente de Aprov. Máximo C.A.M.	Localização	Nota Local.	Justificativa de Localização	Infraestrutura Urbana Disponível	Observações
										Descrição	Coef.	Descrição	Coef.							
1	Avenida Ricardo Bassoli Cezare, n.º 7 Verth Imóveis - Sr. Régis - (19) 99210-4200	9.748.000,00	8.862,00	1.099,98	200,00	não se aplica	não se aplica	44,31	não se aplica	2. plano / praticamente plano	1,00	2. no nível	1,00	ZC/2 - Zona de Centralidade 2	2,0	4. boa	7	localização mista, próximo as principais rodovias	água, luz, esgoto, telefone e asfalto	Cód. Na imob. : TE002133
2	Avenida Ricardo Bassoli Cezare, n.º 767 Imobiliária Governador - Sr. Israel - (19) 3344-1900	1.300.000,00	720,00	1.805,56	24,00	não se aplica	não se aplica	30,00	não se aplica	2. plano / praticamente plano	1,00	2. no nível	1,00	ZAE/A - Zona de Atividade Econômica A	2,0	4. boa	7	localização mista, próximo as principais rodovias	água, luz, esgoto, telefone e asfalto	Possui uma pequena cobertura metálica que não agrega valor comercial ao imóvel. Cód. Na imob. TE0629
3	Rua dos Gráficos, n.º 445 Ribas Freitas - Sra. Marilene - (19) 99222-4848	8.000.000,00	6.000,00	1.333,33	76,00	não se aplica	não se aplica	78,95	não se aplica	2. plano / praticamente plano	1,00	2. no nível	1,00	ZAE/A - Zona de Atividade Econômica A	2,0	4. boa	7	localização mista, próximo as principais rodovias	água, luz, esgoto, telefone e asfalto	Próximo ao Campinas Shopping. Cód. Na imob. ÁreaRuaDosGráfico6.000m
4	Rua Aníbal Ferreira, n.º 137 Spazio C Imóveis - Sra. Eliete - (19) 99593-8208	2.500.000,00	2.069,00	1.208,31	52,00	não se aplica	não se aplica	39,79	não se aplica	2. plano / praticamente plano	1,00	2. no nível	1,00	ZM/2 - Zona Mista 2	2,0	4. boa	7	localização mista, próximo as principais rodovias	água, luz, esgoto, telefone e asfalto	Cód. Na imob. TE003855
5	Rodovia Anhangüera, Km: 91 Corretor - Sr. Rodrigo Palazzo - (19) 99193-9484	12.500.000,00	10.000,00	1.250,00	56,00	não se aplica	não se aplica	178,57	não se aplica	2. plano / praticamente plano	1,00	2. no nível	1,00	ZAE/A - Zona de Atividade Econômica A	2,0	4. boa	7	localização mista, próximo as principais rodovias	água, luz, esgoto, telefone e asfalto	Frete para a Rodovia Anhanguera. Cód. Na imob. AREAAANHANGU
AV	Avenida Anton Von Zubern, n.º 1.721 Imóvel Avaliando	-	2.700,00	-	60,00	não se aplica	não se aplica	45,00	não se aplica	2. plano / praticamente plano	1,00	2. no nível	1,00	ZAE/A - Zona de Atividade Econômica A	2,0	4. boa	7	localização mista, próximo as principais rodovias	água, luz, esgoto, telefone e asfalto	

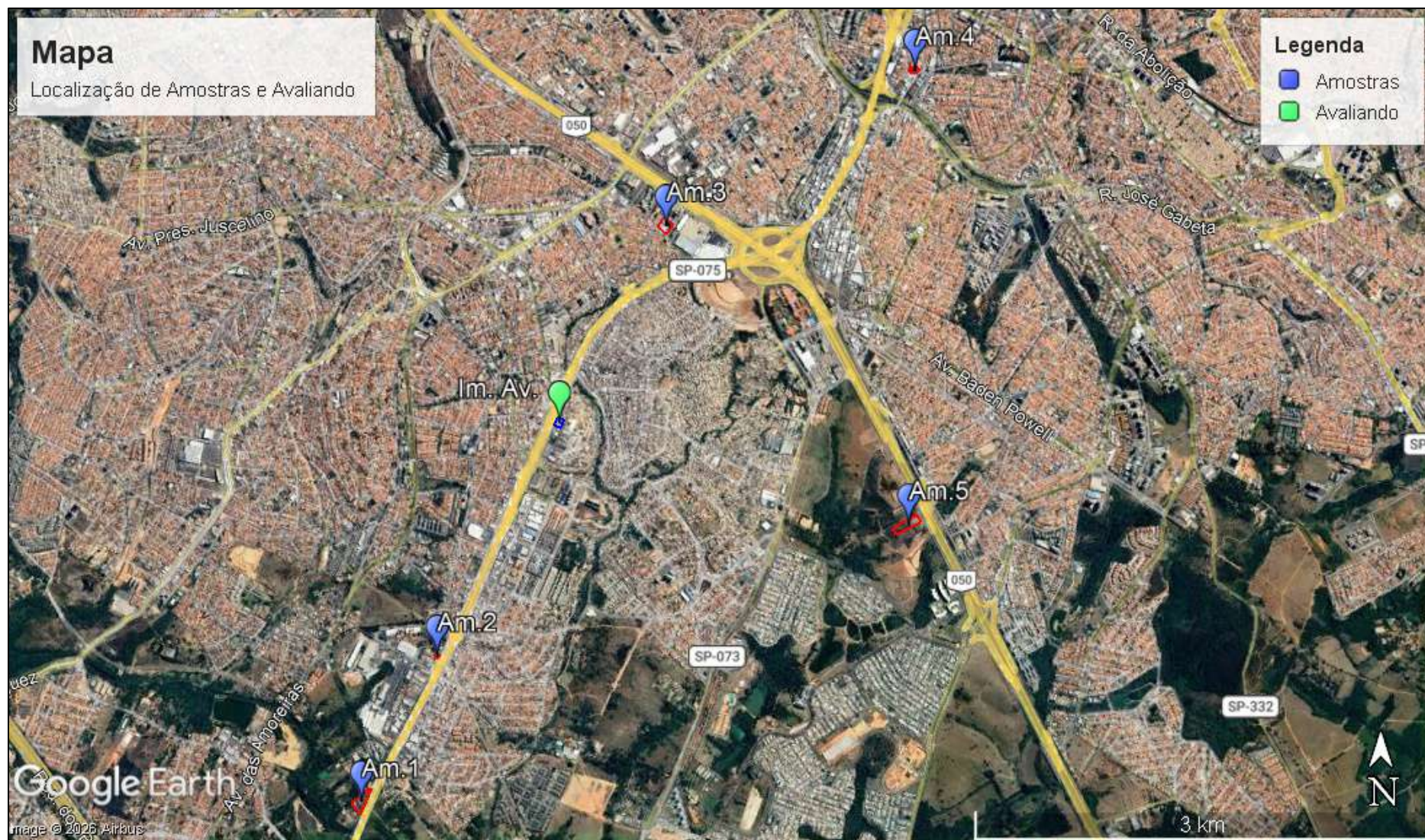
Zona de Característica	
11. Galpões	
Testada de Referência (m)	não se aplica
Expoente de Testada	não se aplica
Profundidade Mínima (m)	não se aplica
Profundidade Máxima (m)	não se aplica
Expoente de Profundidade	não se aplica
Valorização de Frentes Múltiplas (%)	não se aplica

PLANILHA DE ENQUADRAMENTO DAS CONSTRUÇÕES CIVIS

Local: Avenida Anton Von Zubern, n.º 1.721 e Rua Jovelino Aparecido Miguel - Jardim do Lago Continuação - Campinas/SP.
Data Base: abril/2026

Item	Descrição	Área Construída (m²)	Padrão Construtivo CUPE	CUPE (R\$/m²)	BDI* (%)	Demais Custos** (%)	Equip. Espec.*** (%)	Custo Unit. De Reposição (R\$/m²)	Custo de Reposição (R\$)	Idade Aparente (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Reman. (anos)	Depreciação - Método de Ross-Heidecke					Custo de Reedição (R\$)	Unitário Depreciado (R\$/m²)	% do Total	Observações	
													Ross	Heidecke		% Resid. IBAPE	KD					
													Fator	Estado de Conservação								Fator
1	Galpão Campinas	1.120,30	Galpão de uso geral médio (9)	3.185,14	22,12	5,00	0,00	4.084,18	4.576.000,00	15	80	65	0,1113	c	Regular	0,0252	20	0,8930	4.086.000,00	3.647,24	100,00%	CUPE = R\$ 2.769,69/m² + 415,45 (15%) = R\$ 3.185,14/m²
Totais		1.120,30							4.576.000,00										4.086.000,00		100,00%	

* BDI de acordo com Acórdão do TCU 2622/2013
** Projetos cópias, orçamentos, emolumentos, administração local da obra, serviços de proteção coletiva, movimentos de terra, fundações especiais
*** Ar-condicionado, aquecedores e instalações especiais para indústria



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



01 - Fachada



02 – Fachada



03 – Fachada



04 – Via de acesso



05 - Via de acesso



06 - Via de acesso



07 - Fachada



08 - Fachada



09 - Fachada



10 - Numeração



11 - Portão de entrada



12 - Guarita de assistência técnica





13 - Guarita de assistência técnica



14 - Guarita de assistência técnica



15 - Descanso e refeitório



16 - Área de descanso



17 - Refeitório



18 - Galpão principal





19 - Galpão principal



20 - Galpão principal



21 - Galpão principal



22 - Administrativo



23 - Administrativo



24 - Administrativo





25 - WC



26 - Almoxarifado



27 - Galpão



28 - Galpão



29 - Galpão



30 - Galpão





31 - Galpão



32 - Galpão



33 - Galpão



34 - Galpão



35 - Cobertura



36 - Cobertura





37 - Cobertura



38 - Cobertura



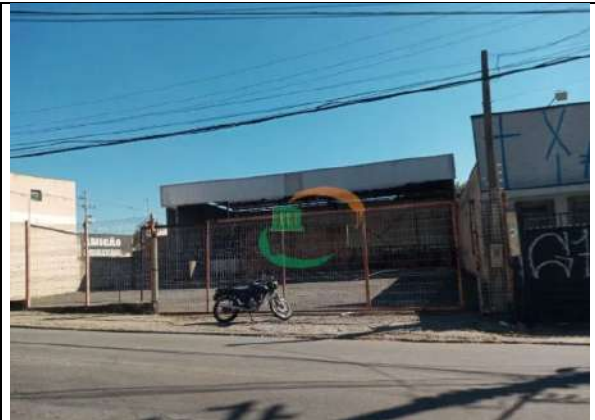
39 - Portão de acesso ao imóvel



Fotos das Amostras.



Amostra 1



Amostra 2



Amostra 3



Amostra 4



Amostra 5



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS****07.04.99.14 Bloqueto PIX**

Data: 29/01/2026

Hora: 13:54

Nº do Documento: 206711744

Página 1 de 1

Tipo de Benefício : Lei Complementar Nº 42/2013 / Lei : LEI COMPLEMENTAR 42

Cód. Cartográfico: 3434.12.30.0165.01001 Inscrição Anterior: 02-055003287

Endereço do Imóvel: AVENIDA ANTON VON ZUBEM, 1721

Loteamento: JARDIM DO LAGO CONTINUAÇÃO Quarteirão/Quadra: 06552-48 Lote/Sub-lote: 030-UNI

Bairro: JARDIM DO LAGO CONTINUAÇÃO - CAMPINAS (SP) CEP: 13.051-002

IPU - Imposto Predial Urbano

Ano	Mês	Parcelas	Valor(UFIC)	Valor(R\$)	Juros(R\$)	Multa(R\$)	Correção(R\$)	Desconto(R\$)	Total(R\$)
2026	1	1	448,4199	2.286,76	2,95	9,15	0,00	0,00	2.298,86

Taxa de Coleta e Remoção de Lixo

Ano	Mês	Parcelas	Valor(UFIC)	Valor(R\$)	Juros(R\$)	Multa(R\$)	Correção(R\$)	Desconto(R\$)	Total(R\$)
2026	1	1	99,6954	508,41	0,66	2,03	0,00	0,00	511,10

Documento	Data de Vencimento	Valor (R\$)	Autenticação Mecânica
206711744	30/01/2026	2.809,96	

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS****CNPJ 51.885.242/0001-40****Contribuinte / Endereço**

Cód. Cartográfico: 3434.12.30.0165.01001 Inscrição Anterior: 02-055003287

Endereço do Imóvel: AVENIDA ANTON VON ZUBEM, 1721

Loteamento: JARDIM DO LAGO CONTINUAÇÃO Quarteirão/Quadra: 06552-48 Lote/Sub-lote: 030-UNI

Bairro: JARDIM DO LAGO CONTINUAÇÃO - CAMPINAS (SP) CEP: 13.051-002

Nº da(s) parcela(s)

1

Nº do Cobrança

206711744

Data de Vencimento

30/01/2026

Local de Pagamento

QUALQUER BANCO CONVENIADO

Valor (R\$)

2.809,96

InstruçõesNÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO. Após o vencimento, acesse www.campinas.sp.gov.br/boletos e atualize sua guia para nova data de pagamento.**Pague com PIX**Este QRCode PIX estará ativo até
data de seu vencimento

999-DA001-0849

8185000028 3

09960849202 6

60130000020 7

67117440003 6



Operador Nacional
de Registro
de Imóveis

MATRÍCULA
148135

FOLHA
1

3º REGISTRO DE IMÓVEIS CAMPINAS - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UM TERRENO designado por Lote 30 da Quadra 48, do loteamento denominado JARDIM DO LAGO - Continuação, nesta cidade, oriundo da unificação dos lotes 05, 06, 07, 08, 27, 28, 29 e 30, com as faixas para pedestre com área de 90,00m² cada uma, da mesma quadra e loteamento, assim descrito e caracterizado: medindo 60,00m de frente para a Avenida 02; 45,00m do lado direito, onde confronta com os lotes 04 e 31; 45,00m do lado esquerdo, onde confronta com os lotes 09 e 26; 60,00m nos fundos pela Rua Jovelino Aparecido Miguel, encerrando a área de 2.700,00m².

REGISTRO ANTERIOR: Matrículas nºs 87.117 a 87.124, 106.499 e 106.500, deste Livro e Registro de Imóveis.

PROPRIETÁRIOS: PAULO NATAL GULLO, brasileiro, administrador de empresa, RG- 10.207.048-SSP/SP, inscrito no CPF- 034.136.878-40, casado com ADRIANA DEDINI GULLO, brasileira, nutricionista, RG- 11.398.180-6-SSP/SP, CPF nº 096.019.448-77, pelo regime da separação de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob nº 4.856 Lº 3-Aux. do Registro de Imóveis de Piracicaba-SP, residentes e domiciliados em Piracicaba-SP, à Rua 13 de Maio nº 654; ANTONIO GOMES PERIANES NETO, brasileiro, comerciante, portador do RG nº 10.410.548-SSP/SP, CPF- 015.960.998-44, casado com JUSSARA DE MORAES PUERTA PERIANES, brasileira, do lar, portadora do RG- 19.571.424-SSP/SP, CPF- 167.927.418-09, pelo regime da separação de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob nº 705 Lº 3-Aux. do 2º Registro de Imóveis de Piracicaba-SP, residentes e domiciliados em Piracicaba-SP, à Av. Estados Unidos nº 1.069 e RAFAEL ANGELO D'ABRONZO, brasileiro, engenheiro civil, RG-7.595.281-SSP/SP, CPF-034.626.168-62, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com ELENICE MIRANDA D'ABRONZO, brasileira, administradora de empresa, portadora do RG nº 8.470.896-SSP/SP, CPF- 015.923.148-56, residentes e domiciliados em Piracicaba-SP, à Rua D. Pedro II nº 2.411, na proporção de 50% para o primeiro e 25% para cada um dos demais.

Campinas, 08 de Setembro de 2003.

O Oficial,

FRATERNO DE MELO ALMADA JR.
- Oficial -

AV.01/148.135, em 11 de Abril de 2.005.

De conformidade com Escritura Pública a seguir registrada,

Vide Verso

procede-se esta averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula acha-se cadastrado sob o nº 055.003.287 na Prefeitura Municipal local, conforme Carnê de IPTU referente ao presente exercício.

A Escrevente *Alexandra C.F.D. Teixeira* Alexandra C.F.D. Teixeira.

R.02/148.135, em 11 de Abril de 2.005.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por Escritura Pública lavrada no 4º Tabelionato de Notas de Piracicaba-SP., em 21/05/2003 às fls. 283 a 285 do Lº 237, expedida em forma de Certidão datada de 09/02/2005 e Escritura de Re-Ratificação lavrada nas mesmas Notas, em 16/02/2005 às fls. 025 do Lº 0251 o co-proprietário PAULO NATAL GULLO assistido por sua esposa ADRIANA DEDINI GULLO já qualificados, TRANSMITIU POR VENDA SUA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 50% do imóvel objeto desta matrícula a RAFAEL ANGELO D'ABRONZO e sua esposa ELENICE MIRANDA D'ABRONZO, residentes e domiciliados em Piracicaba-SP., atualmente na Rua Alexandre Levi, nº 136 - Bairro Santa Cecilia, já qualificados e FERNANDO GOMES PERIAÑES, representante comercial, RG. 22.850.268-8-SSP/SP., CPF/MF. 116.206.948-16, brasileiro, solteiro, maior, residente e domiciliado em Piracicaba-SP., na Avenida Dois Córregos, nº 1247 - Vila Prudente, pelo valor de R\$80.000,00. Valor Venal de R\$248.055,66.

A Escrevente *Alexandra C.F.D. Teixeira* Alexandra C.F.D. Teixeira.

AV.03/148.135, em 11 de Abril de 2.005.

De conformidade com Escritura Pública adiante registrada, procede-se esta averbação para constar que o co-proprietário ANTONIO GOMES PERIAÑES NETO, teve seu estado civil alterado de casado para separado consensualmente, nos termos da R.Sentença prolatada em 23/10/1997, pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Piracicaba-SP., Dr.Reinaldo Cintra Torres de Carvalho (autos nº 2110/97) transitada em julgado, conforme Certidão de Casamento nº 5.012 às fls. 082-F do Lº B-040, expedida em 28/03/2005 pelo Registro Civil do 2º Subdistrito da Sede de Piracicaba-SP.

A Escrevente *Alexandra C.F.D. Teixeira* Alexandra C.F.D. Teixeira.

AV.04/148.135, em 11 de Abril de 2.005.

De conformidade com Escritura Pública adiante registrada, procede-se esta averbação para constar que

Vide Folha 2

MATRÍCULA
148135

FOLHA
2

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

co-proprietário ANTONIO GOMES PERIAÑES NETO teve seu estado civil alterado de separado consensualmente para divorciado, nos termos da R.Sentença prolatada em 13/12/2000, pelo MM. Juiz Substituto da 2ª Vara Cível de Piracicaba-SP., Dr. Marcelo Augusto Oliveira (processo nº 2292/2000), a qual teve trânsito em julgado, conforme Certidão de Casamento nº 5.012 às fls. 082-F do Lº B-040, expedida em 28/03/2005 pelo Registro Civil do 2º Subdistrito da Sede de Piracicaba-SP.

A Escrevente *Alexandra C.F.D. Teixeira* Alexandra C.F.D. Teixeira.

AV.05/148.135, em 11 de Abril de 2.005.

De conformidade com Escritura Pública a seguir registrada, procede-se esta averbação para constar que o co-proprietário ANTONIO GOMES PERIAÑES NETO teve seu estado civil alterado de divorciado para casado, em virtude de ter contraído matrimônio em 2ª Nupcias em 06/04/2001 pelo regime de Separação Total de Bens, nos termos da Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob nº 6.287 no Lº 3 Reg. Aux., do 2º Registro de Imóveis de Piracicaba-SP., com DANIELLA DELANHEZI SOARES, passando ela a assinar DANIELLA DELANHEZI SOARES PERIAÑES conforme Certidão de Casamento nº 15.587 às fls. 236 do Lº B-108, expedida em 16/02/2005 pelo Registro Civil do 1º Subdistrito da Sede de Piracicaba-SP.

A Escrevente *Alexandra C.F.D. Teixeira* Alexandra C.F.D. Teixeira.

R.06/148.135, em 11 de Abril de 2.005.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por Escritura Pública lavrada no 4º Tabelionato de Notas de Piracicaba-SP., em 15/10/2001, às fls. 261 a 263 do Lº 223 expedida em forma de Certidão datada de 09/02/2005 e Escritura de Re-Ratificação lavrada nas mesmas Notas, em 16/02/2005 às fls. 027 do Lº 0251, o co-proprietário ANTONIO GOMES PERIAÑES NETO, comerciante, RG. número 10.410.548-3-SSP/SP, CPF/MF. 015.960.998-44, assistido por sua esposa DANIELLA DELANHEZI SOARES PERIAÑES, nutricionista, RG. 24.426.185-4-SSP/SP., CPF/MF. número 196.887.948-05, casados pelo regime de separação total de bens, nos termos da Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob nº 6.287 no Lº 3 Reg. Aux., do 2º Registro de Imóveis de Piracicaba-SP., brasileiros, residentes e domiciliados em Piracicaba-SP., na Avenida Dois Córregos, nº 1147 - Bairro Dois Córregos, TRANSMITIU POR VENDA SUA

Vide Verso

MATRÍCULA
148135

FOLHA
2

VERSO

PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 25% do imóvel objeto desta matrícula a FERNANDO GOMES PERIAÑES, já qualificado, pelo valor de R\$35.000,00. Valor Venal de R\$124.027,83. (Conf. PAZC)DAO.

A Escrevente

Alexandra C.F.D. Teixeira.

AV.07/148.135 - Em 22 de Março de 2006.

De conformidade com Escritura Pública de Hipoteca a seguir registrada, procede-se esta averbação para constar que o co-proprietário FERNANDO GOMES PERIAÑES teve seu estado civil alterado de solteiro para casado, em virtude de ter contraído matrimônio com LILIAN BERTA RIHS pelo regime da comunhão parcial de bens em 27/09/2003, passando ela a assinar LILIAN BERTA RIHS PERIAÑES, conforme Certidão de Casamento nº 18.010 do Lº B-74 às fls. 163-v, expedida em 27/09/2003 pelo Registro Civil do 3º Subdistrito de Piracicaba-SP.

A Substituta, Adriana De Milite Almeida.

R.08/148.135 - 22 de Março de 2006.

TÍTULO: HIPOTECA.

Por Escritura Pública de Hipoteca, lavrada no 3º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, em 18/01/2006, às fls. 75 a 80 do Lº 2297, os proprietários RAFAEL ANGELO D'ABRONZO e sua mulher ELENICE MIRANDA D'ABRONZO, já qualificados, e FERNANDO GOMES PERIAÑES, representante comercial, RG nº 22.850.268-8-SSP-SP, CPF nº 116.206.948-16, e sua mulher LILIAN BERTA RIHS PERIAÑES, cirurgiã dentista, RG nº 28.210.299-1, CPF nº 255.882.138-58, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados em Piracicaba-SP, na Avenida Dois Córregos, nº 1247, Vila Prudente, na qualidade de intervenientes hipotecantes, DERAM o imóvel objeto desta matrícula EM PRIMEIRA e ESPECIAL HIPOTECA em favor da SIDERÚRGICA BARRA MANSA S/A, com sede em São Paulo-SP, na Praça Ramos de Azevedo, nº 254, 6º andar, Sala A, Centro, inscrita no CNPJ nº 60.892.403/0001-14, para garantia da dívida contraída pela firma MANETONI DISTRIBUIDORA DE CIMENTO, CAL E PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA, com sede em Piracicaba-SP, na Avenida Dr. Cássio Paschoal Padovani, nº 215, Bairro do Morumbi, inscrita no CNPJ nº 49.795.800/0001-35, no valor de R\$8.000.000,00 (incluindo

Vide Folha 3

MATRÍCULA
148135

FOLHA
3

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

outros imóveis - cotação R\$2.666.666,00). Sob as demais cláusulas e condições constantes da referida Escritura que fica microfilmada neste Registro de Imóveis sob nº 332.080, nesta data. (Conf.LAA)TMN.

A Substituta, *Adriana De Milite Almeida* Adriana De Milite Almeida.

AV.09/148.135, em 20 de fevereiro de 2.008.
De conformidade com Escritura Pública de Aditamento e Ratificação lavrada no 3º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP em 18/01/2008, às fls. 153/158 do Lº 2.426, as partes MANETONI DISTRIBUIDORA DE CIMENTO, CAL E PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA, na qualidade de devedora; SIDERÚRGICA BARRA MANSA S/A, na qualidade de credora; e RAFAEL ANGELO D'ABRONZO e sua mulher ELENICE MIRANDA D'ABRONZO, FERNANDO GOMES PERIAÑES e sua mulher LILIAN BERTA RIHS PERIAÑES, já qualificados, e ARMANDO MIRANDA, aposentado, RG nº 4.120.795-SSP/SP e CPF/ME nº 034.817.438-15, e sua mulher MARIA JOSÉ DE ARRUEA MIRANDA, do lar, RG nº 7.455.535-SSP/SP e CPF/ME nº 212.951.608-46, brasileiros, casados pelo regime da Comunhão de Bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, todos residentes e domiciliados em Piracicaba-SP, com endereço comercial na Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani, nº 215, na qualidade de intervenientes hipotecantes, de comum acordo e na melhor forma de direito ADITARAM a Escritura Pública lavrada em 18/01/2006 pelo 3º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, fls. 75 a 80 do Lº 2.297, objeto do R.08, para constar que o crédito de R\$8.000.000,00, foi suplementado em R\$1.000.000,00 (incluindo outros imóveis - valor cotação R\$250.000,00), passando a ser de R\$9.000.000,00, e ainda que o prazo de avença foi prorrogado por mais 02 anos, a contar da data desta Escritura, com vencimento para o dia 18/01/2010. Sob as demais cláusulas e condições constantes do mesmo, que fica microfilmado neste Registro de Imóveis sob nº 365.403, ficando RATIFICADOS todos os demais termos, cláusulas e condições constantes da Escritura originária que não foram alterados pela presente. (Conf.PAZC)PHRS.
A Escrevente *Alexandra Leonetti* Alexandra Leonetti.

R.10/148.135, em 08 de julho de 2.008.

TÍTULO: CONFERÊNCIA DE BENS.

De conformidade com Escritura Pública de Conferência de

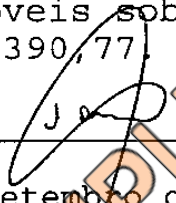
Vide Verso

MATRÍCULA
148135

FOLHA
03

VERSO

Bens, lavrada no 4º Tabelionato de Notas de Piracicaba-SP, em 19/03/2008 às fls. 213 a 218 do Livro 272, os proprietários RAFAEL ANGELO D'ABRONZO e sua mulher ELENICE MIRANDA D'ABRONZO, residentes e domiciliados em Piracicaba-SP, atualmente na Rua Alcindo Furlan, nº 60, Bairro Terras de Piracicaba II, já qualificados e FERNANDO GOMES PERIAÑES e sua mulher LILIAN BERTA RIHS PERIAÑES, RG. 28.210.299-1-SSP/SP, já qualificados, TRANSMITIRAM POR CONFERÊNCIA DE BENS o imóvel objeto desta matrícula a SANTA CLARA INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, com sede em Rio das Pedras-SP, na Rodovia do Açúcar - SP.308, Km 146 - Parque Industrial Limongi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.924.406/0001-00, pelo valor de R\$150.000,00 para pagamento da quotas e integralização de seu capital social, estando a referida Escritura microfilmada neste Registro de Imóveis sob nº 372.263, nesta data. Valor Venal de R\$540.390,77. (Conf. AL)DAO.

A Escrevente  Thalita Maria Nakahashi.

AV.11, em 04 de setembro de 2014.

De conformidade com Requerimento assinado em São Paulo-SP, em 18/08/2014, com firma reconhecida no 15º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, procede-se esta averbação para constar que a credora SIDERURGICA BARBA MANSA SA, teve sua Razão Social alterada para VOTORANTIM SIDERURGIA SA, inscrito(a) no CNPJ nº 60.892.403/0001-14, com sede em Resende-RJ, Avenida Francisco Fortes Filho, nº 242, Seda A, Bairro Jd. Aliança, conforme Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, assinada em São Paulo-SP, em 03/04/2009, devidamente registrada sob nº 196.418/09-4 em 08/06/2009, na JUCESP, que fica arquivada digitalmente neste Registro de Imóveis sob nº 506.662 nesta data.

O Substituto



Pedro Sérgio de Almeida.

AV.12, em 04 de setembro de 2014.

De conformidade com Instrumento Particular de Quitação, assinado em São Paulo-SP em 01/08/2014, com firma reconhecida no 15º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, formulado pela credora VOTORANTIM SIDERURGIA SA, procede-se esta averbação para constar que FICA CANCELADA A HIPOTECA objeto do R.08, em virtude de ter recebido dos devedores o valor original da dívida de R\$8.000.000,00 (incluindo outros imóveis - valor cotação R\$2.666.666,00), ficando em consequência o imóvel desta matrícula, livre e desembaraçado do referido ônus. (Conf.LAA)

Vide Folha 004

MATRÍCULA
148.135

FOLHA
004

3º REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP

CNS/CNJ N° 11.327-4

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

GRGD.

O Substituto

Pedro Sérgio de Almeida.

R.13, em 28 de outubro de 2016.

TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Por Instrumento Particular Formalizador de Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel com força de Escritura Pública, nos termos da Lei 9.514/97, atinente ao SFI, assinado em São Paulo-SP, em 19/07/2016, com firmas reconhecidas no 3º Tabelionato de Notas local, no 1º Tabelionato de Notas de Piracicaba-SP e no 12º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, a proprietária SANTA CLARA INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, inscrito(a) no CNPJ n° 07.924.406/0001-00, com sede em Rio das Pedras-SP, na Rua Prudente de Moraes n° 372, sala 5 Centro, DEU EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel objeto desta matrícula em favor de BANCO ALFA DE INVESTIMENTO SA, inscrito(a) no CNPJ n° 60.770.336/0001-65, com sede em São Paulo-SP, na Alameda Santos n° 466, para a garantia da dívida no valor de R\$16.200.300,00, que será paga em 54 (cinquenta e quatro) meses, contando a partir da assinatura do contrato, ficando estabelecido o prazo de carência de 01 (um) dia para expedição da intimação, nos termos da Lei 9.514/97. Comparecendo como Creditado: MANETONI DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS SIDERÚRGICOS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, inscrito(a) no CNPJ n° 49.795.800/0015-30, com sede em São Paulo-SP, na Rua Professor Affonso José Fioravanti n° 85, Loteamento City Jaraquá. Sob as demais cláusulas e condições de pagamento constantes do referido Instrumento. A devedora apresentou a CNF unificada do INSS e da Receita Federal, código de controle n° 0E57.3439.3291.5B08, emitida em 25/10/2016. Valor para fins de Leilão R\$2.625.000,00. (conf.LAV)MMOP. Prenotação n° 57.960 de 21/10/2016.

A Escrevente

Eliane Pierobon.

AV.14, em 30 de janeiro de 2.019.

De conformidade com Instrumento Particular de Quitação assinado em São Paulo-SP em 09/01/2019, com firmas reconhecidas no 12º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, formulado pelo credor **BANCO ALFA DE INVESTIMENTO SA**, procede-se esta averbação para constar que FICA CANCELADO o R.13, que constituiu a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula, tendo em vista o pagamento da dívida no valor de R\$16.200.300,00 que originou a sua constituição e consequente resolução da propriedade fiduciária, voltando o imóvel objeto desta matrícula ao regime

Vide Verso

normal de propriedade. (Conf.AMB)LFSC. Prenotação nº 614.352 de 18/01/2019.

Mariana Martins de Oliveira Picchi

Mariana Martins de Oliveira Picchi
Escrevente

R.15 - em 14 de janeiro de 2021 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**
Pela Cédula de Crédito Bancário número 000270393120, emitido em São Paulo-SP, em 25/09/2020 e Anexo, emitida pelo Sistema e-Protocolo nº AC000692806 em 29/12/2020, emitida por **MANETONI DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS SIDERURGICOS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.**, inscrito(a) no CNPJ nº **49.795.800/0001-35**, com sede na Avenida Água Santa, nº 753, Vila Arreião, em Piracicaba-SP, a proprietária **SANTA CLARA INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**, atualmente com sede na Rodovia Do Açúcar SP, nº 308, Parque Industrial Limongi, em Rio Das Pedras-SP, já qualificada, na qualidade de devedora e avalista, **DEU EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel desta matrícula em favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, inscrito no CNPJ nº **90.400.888/0001-42**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olimpia, em São Paulo-SP, para a garantia da dívida no valor de **R\$2.630.000,00 (dois milhões e seiscentos e trinta mil de reais)**, pagável na Praça de Pagamento em São Paulo-SP, com vencimento em 30/09/2024, com as taxas de juros de 9,65% ao ano, equivalente a 0,77% ao mês, ficando estabelecido o prazo de carência de 15 dias, para expedição de intimação, nos termos da Lei nº 9.514/97. Comparecendo também como Avalistas: **INDUSTRIA METALURGICA SUL FLUMINENSE LTDA.**, inscrito(a) no CNPJ nº **11.701.126/0001-00**; **STEEL LOG LOGÍSTICA TRANSPORTADORA E SERVIÇOS LTDA.**, inscrito(a) no CNPJ nº **12.260.426/0001-63**; **ANTONIO GOMES PERIANES NETO**, inscrito no CPF/MF nº **015.960.998-44**, portador do RG nº **104105483 SSP/SP**, **JOSE MANOEL MIRANDA**, inscrito no CPF/MF nº **722.616.338-15**, portador do RG nº **74820527 SSP/SP** casado com **ELIANE APARECIDA GUIDOTTI MIRANDA**, inscrita no CPF/MF nº **039.950.078-21**, portadora do RG nº **124973425 SSP/SP**, **RAFAEL ANGELO D' ABRONZO**, inscrito no CPF/MF nº **034.626.168-62**, portador do RG nº **75952816 SSP/SP**, e seu cônjuge **ELENICE MIRANDA D' ABRONZO**, inscrita no CPF/MF nº **015.923.148-56**, portadora do RG nº **84708967 SSP/SP**, **MARCELO PUERTA PERIANES**, inscrito no CPF/MF nº **338.805.368-56**, portador do RG nº **434792238 SSP/SP**, casado com **JAINA BERALDO MASCIARELLI**, inscrita

continua na ficha 5

MATRÍCULA
148.135

FOLHA
05

3º REGISTRO DE IMÓVEIS CAMPINAS - SP

CNM 113274.2.0148135-90

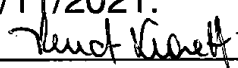
CNS/CNJ Nº 11.327-4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

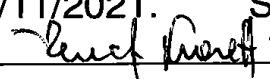


no CPF/MF nº 339.768.778-08, portadora do RG nº 434845267 SSP/SP, **PEDRO GUIDOTTI MIRANDA**, inscrito no CPF/MF nº 416.297.118-88, portador do RG nº 428316724 SSP/SP. Sob as demais cláusulas e condições constantes da Cédula. Valor para fins de Leilão R\$3.995.300,00. Prenotação: 658.007 em 29/12/2020. Selo Digital: 1132743210000000403347214. Eu , Leandro José da Silva - Escrevente.

AV.16 - em 25 de novembro de 2021 - CANCELAMENTO DE ÔNUS

Pelo requerimento acompanhado da autorização expressa do credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) SA**, datada de 27/09/2021, emitido pelo Sistema e-Protocolo nº AC001126920 em 11/11/2021, fica **CANCELADA** a **alienação fiduciária** constante do R.15 desta matrícula. Prenotação: 682.926 em 11/11/2021. Selo Digital: 1132743310000000056464921E. Eu , Renato Leonetti - Escrevente.

R.17 - em 13 de dezembro de 2021 - COMPRA E VENDA

Pela Escritura Pública lavrada no 1º Tabelião de Notas de Piracicaba-SP, em 04/11/2021, às fls. 191 a 194 do Livro 1.684, emitida pelo Sistema e-Protocolo nº AC001164711 em 30/11/2021, a proprietária **SANTA CLARA INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**, com sede atualmente na Rua Prudente de Moares, nº 372, Sala 5, Bairro Centro, em Rio Das Pedras-SP, já qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula na proporção de **42%** para **NAMEH ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA.**, inscrito(a) no CNPJ nº 35.348.295/0001-76, com sede na Avenida Independência, nº 1840, Sala 503, Cidade Alta, em Piracicaba-SP; **41%** para **EPRM MIRANDA ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**, inscrito(a) no CNPJ nº 33.396.970/0001-07, com sede na Avenida Cezira Giovanoni Moretti, nº 955, Sala 712, 7º Andar, Torre I, Bairro Santa Rosa, em Piracicaba-SP, e **17%** para **D'ABRONZO INVESTIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**, inscrito(a) no CNPJ nº 36.252.273/0001-70, com sede na Avenida Cezira Giovanoni Moretti, nº 955, Sala 713, 7º Andar, Bairro Santa Rosa, em Piracicaba-SP, pelo valor de **R\$2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil de reais)**. CC. nº 3434.12.30.0165.01001. Prenotação: 684.286 em 30/11/2021. Selo Digital: 1132743210000000057218321Y. Eu , Renato Leonetti - Escrevente.

Av.18 - em 11 de junho de 2025 - ALTERAÇÃO SOCIAL

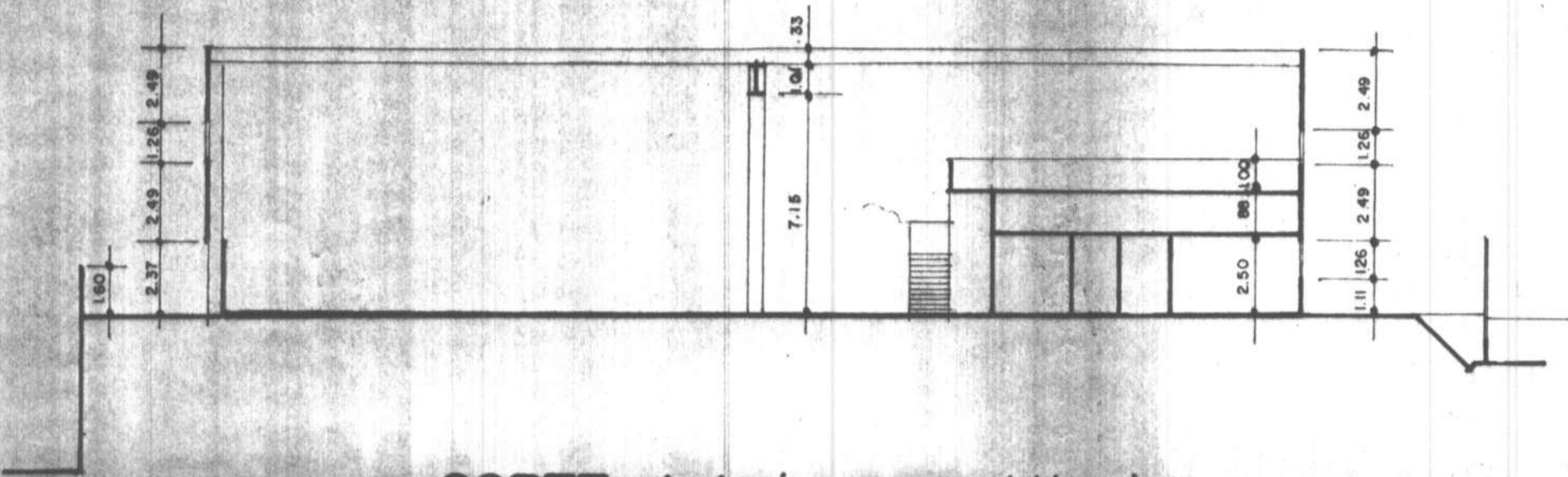
continua no verso

CNM 113274.2.0148135-90

Pela Escritura Pública que dará origem ao R.19, Certidões Específicas NIRE nº 35232378419, Autenticidades nºs 268297611 e 268321982, emitidas em 28/05/2025, e Instrumento Particular de 4ª Alteração do Contrato Social, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob nº 126.032/24-5 em 28/03/2024, a proprietária **NAMEH ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA.**, teve sua Razão Social alterada para **HOTEL ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº **35.348.295/0001-76**, com sede na Avenida Independência nº 1.840, Sala 503, Cidade Alta, em Piracicaba-SP. O presente título foi protocolado via Sistema e-Protocolo sob o nº AC007442254. Prenotação: 787.713 em 20/05/2025. Selo Digital: 1132743310000001178835257. Eu _____, Patricia Andrea Zamora Cavagna - Escrevente.

R.19 - em 11 de junho de 2025 - COMPRA E VENDA

Pela Escritura Pública lavrada no 1º Tabelião de Notas de Piracicaba-SP, em 15/05/2025, às fls. 187 a 192 do Livro 1.846, as proprietárias na proporção de **42%** para **HOTEL ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA.**, na proporção de **41%** para **EPRM MIRANDA ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA** e na proporção de **17%** para **D'ABRONZO INVESTIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**, já qualificadas, venderam a propriedade deste imóvel à adquirente **JM MIRANDA PARTICIPAÇÕES DE NEGÓCIOS LTDA.**, inscrito(a) no CNPJ nº **47.919.711/0001-28**, com sede na Rua Tiradentes, nº 1.200, Sala 145-B, 14º Andar, Centro, em Piracicaba-SP, pelo preço de **R\$2.600.000,00 (dois milhões e seiscientos mil de reais)**. Valor Tributado de R\$3.326.084,98. O presente título foi protocolado via Sistema e-Protocolo sob o nº AC007442254. Prenotação: 787.713 em 20/05/2025. Selo Digital: 1132743210000001178836257. Eu _____, Patricia Andrea Zamora Cavagna - Escrevente.



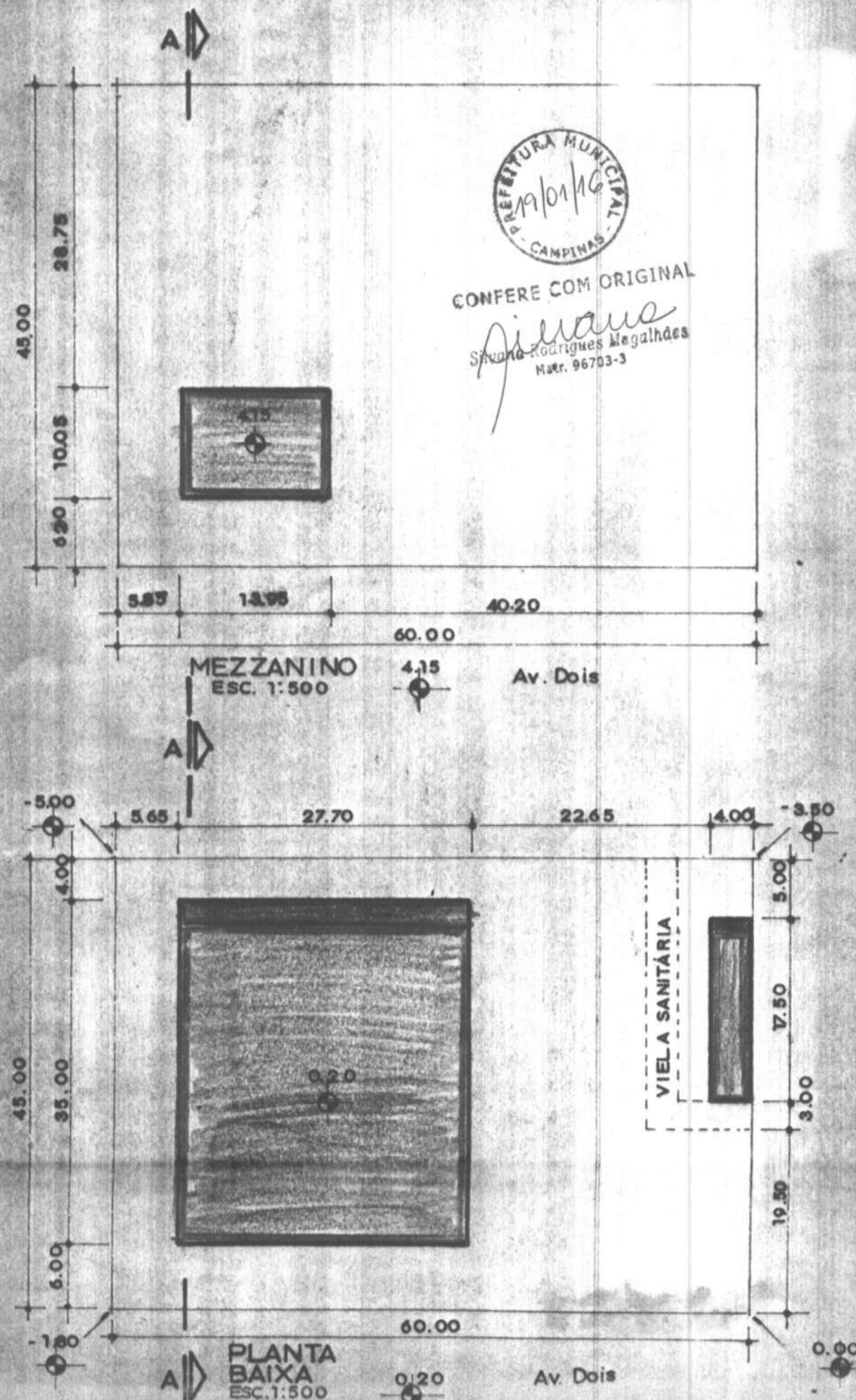
CORTE A-A (esquemático)
ESC. 1:200

LEGENDA

■ A REGULARIZAR

■ A CADASTRAR/ÁREA EXCLUÍDA DA REGULARIZAÇÃO

IMPLANTAÇÃO



1	CÓDIGO DE CONTRIBUINTE	055003267	03	94		
2	ZONEAMENTO	Z. 14	3	TIPO DE OCUPAÇÃO	CSE	
4	TAXA DE OCUPAÇÃO:	10= 0.385	10=			
5	COEF. DE APROVEITAMENTO:	C=	6	ALTURA	8.49	
7	Nº DE PAVIMENTOS:	1	Nº DE UNIDADES	1	Nº DE DORMITÓRIOS	
8	RECUOS:	FRONTE 6.00	LATERAL		FUNDOS 4.00	
9	AFASTAMENTOS:	LATERAL 5.65 - 0.00	FUNDO		RUAS LATERAL	
10	ÁREA DE LAZER:	COBERTURA		DESCOBERTURA		
11	ESTACIONAMENTO:	NÚMERO DE VAGAS 12	LOCALIZAÇÃO	TERREO (ao lado direito do edifício)		
12	PÉ DIREITO:	TÉRREO 8.16	SOBRE-LOJA 4.21	TIPO		
13	COTAS DE NÍVEIS:	TÉRREO 0.20	1º SUB-SOLO			
OBSERVAÇÕES:						

PROJETO SIMPLIFICADO

25

FOLHA ÚNICA

OBRA REGULARIZAÇÃO COMERCIAL - CSE

LOCAL AV. DOIS / Nº 1721
LOTE 30 / QD. 48 / QT. 6552 / JD. DO LAGO

PROPRIETÁRIO PAULO NATAL GULLO

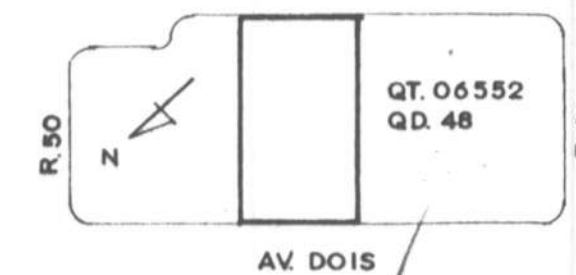
ESCALA 1:500

MUNICÍPIO DE CAMPINAS

COD. DO CONTRIBUINTE - 055003267 - 03

SITUAÇÃO S/ ESCALA

R. JOVELINO A. MIGUEL



DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA NO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

proprietário PAULO NATAL GULLO

ÁREAS EM m²

TERRENO	2.700.00
ÁTERREO A REGULARIZAR	980.10
MEZZANINO A REGULARIZAR	140.20
TOTAL DE CONSTRUÇÃO	1.120.30
ÁREA LIVRE	1.720.00
A CADASTRAR, EXCLUÍDA DA REGULARIZAÇÃO	59.40

responsável pelo levantamento IVO SERGIO PASSINI
CREA Nº 500 214/D
DU Nº 49 02

ART 0605002148-95-001

DESENHO

RESERVADO PARA A PMC

OBSERVAÇÕES

1- ESTE PROJETO FOI ANALISADO CONFORME ESTABELECIDO PELO ARTIGO 8.º DO DECRETO Nº 11.709 DE 13/01/95
2- O AUTOR DO PROJETO E O DIRIGENTE TÉCNICO DA OBRA SÃO RESPONSÁVEIS PELA OBSERVÂNCIA DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR (ARTIGO 2.º DO DECRETO Nº 11.709 DE 13/01/95)

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
DEPARTAMENTO DE URBANISMO
REGULARIZADO LEI 8275/95
02/1 fevereiro / 1995
17.418,95
PROTOCOLO N.º
Visto:

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC) EM IMÓVEIS URBANOS

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

DATA DA VISITA: 06/04/2026

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: **Imóvel Industrial**

1.2. Endereço: **Avenida Anton Von Zubern, n.º 1.721 - Jardim do Lago Continuação - Cidade: Campinas UF: SP.**

1.3. Uso atual do imóvel: **Industrial** Uso Pretendido: **Industrial**

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: **22°56'34.66"S** Longitude: **47° 5'14.52"O.**

1.5. Foto aérea ou imagem de satélite: Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no item 7.



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

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

(X) Não () Sim () Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: **DataGEO**

Órgão Ambiental Municipal: _____

Nota: Caso a resposta seja “sim”, favor pular para o item 6, indicando “sim” na pergunta 6.1.

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

(X) Não (..) Sim. Que tipo? Quando?

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

(.X.) Não (..) Sim. (..) Qual o endereço do imóvel na vizinhança?

(.) Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: [DataGEO](#)

Órgão Ambiental Municipal: _____

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe: Ocorrências no imóvel Passado Presente

Ocorrências no Imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	(..)	(..)
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	(..)	(..)
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	(..)	(X)
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos? _____	(..)	(..)
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? () Sim (..)	(..)	()
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	(..)	(..)
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	(..)	(..)
Outros. Descrever:	()	()
Fontes de informação:		
Observações e/ou justificativa:		
. Possui diversos caminhões no pátio, mais algumas peças automotivas armazenadas no galpão		

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

(X) Não () Sim

Caso afirmativo, indicar:.

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no item 8. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de **100 metros** a partir dos limites do imóvel.

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

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não Acessível
Indústrias. Quais? Não foi possível identificar o ramo de atividade	(X)	()	()
Mineradora. Qual? _____	()	(X)	()
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	()	(X)	()
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	()	()	(X)
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	()	()	(X)
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	()	()	(X)
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____	()	()	(X)
Outros: Descrever: _____	()	()	(X)
Fontes de informação: Vistoria			
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? Não			
Observações e/ou justificativa: _____			

4. Atividades Desenvolvidas no Imóvel

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

Uso do Imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	(..)	(..)
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	(..)	(x)
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	(..)	(..)
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	(..)	(..)
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	(..)	(..)
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____	(..)	()
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____	()	(..)
Comércio. Que tipo: _____	()	()
Outros. Descrever: _____	()	()
Fontes de informação: Vistoria		
Observações e/ou justificativa: . Realizam manutenção em caminhões que estão na garantia		

4.2. Informações ou observações complementares

5 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 5, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

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

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

6 RESUMO:

6.1 No imóvel há indícios de contaminação? (☒) Não (☐) Sim

(☐) Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: _____

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

(☒) Não (☐) Sim - Indique o local:

(☐) Não existe lista pública de áreas contaminadas

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

(☒) Não (☐) Sim – Indique o local:

(☐) Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

Rubens Monteiro de Arruda Filho

Nome do Responsável pelo preenchimento

Assinatura do Responsável pelo preenchimento:

Approval Avaliações e Engenharia Eireli

Nome da Empresa representada:

CNPJ da Empresa representada:

Foto Aérea e/ou Imagem de Satélite do Imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.

Imagem 2002



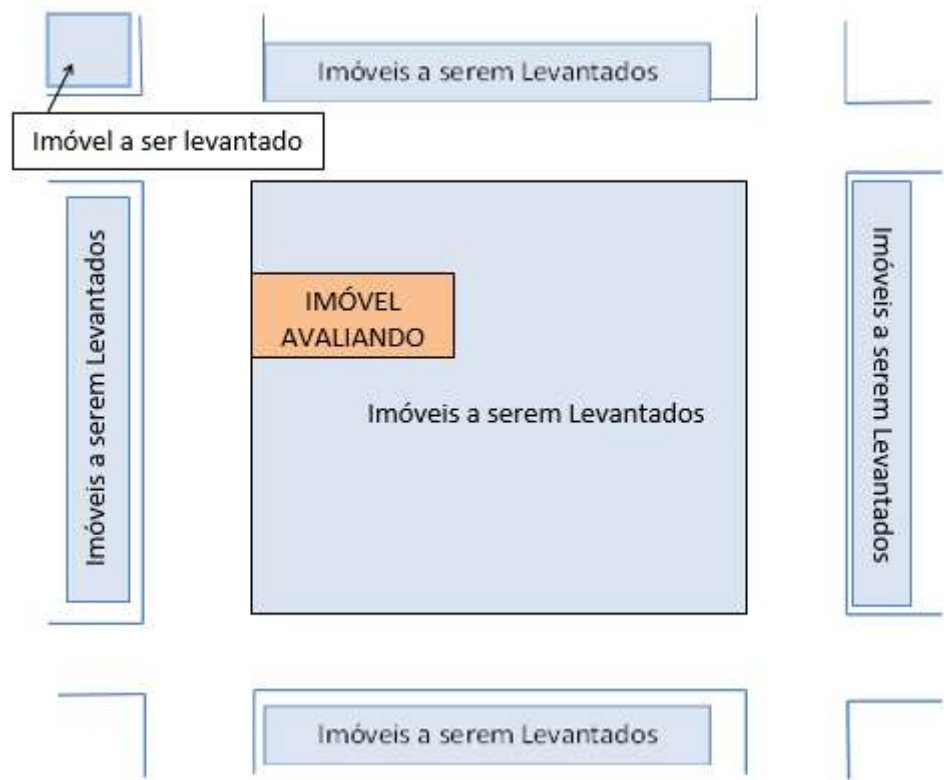
Imagem 2025



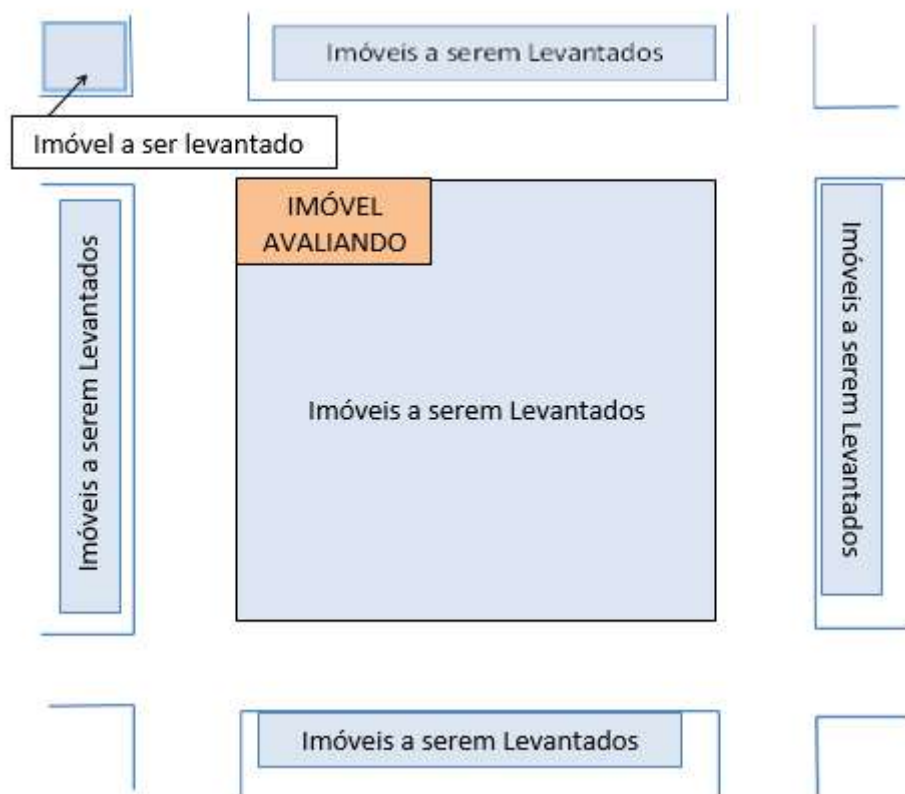
Deve anexada ao questionário preenchido.

Orientações de Análise

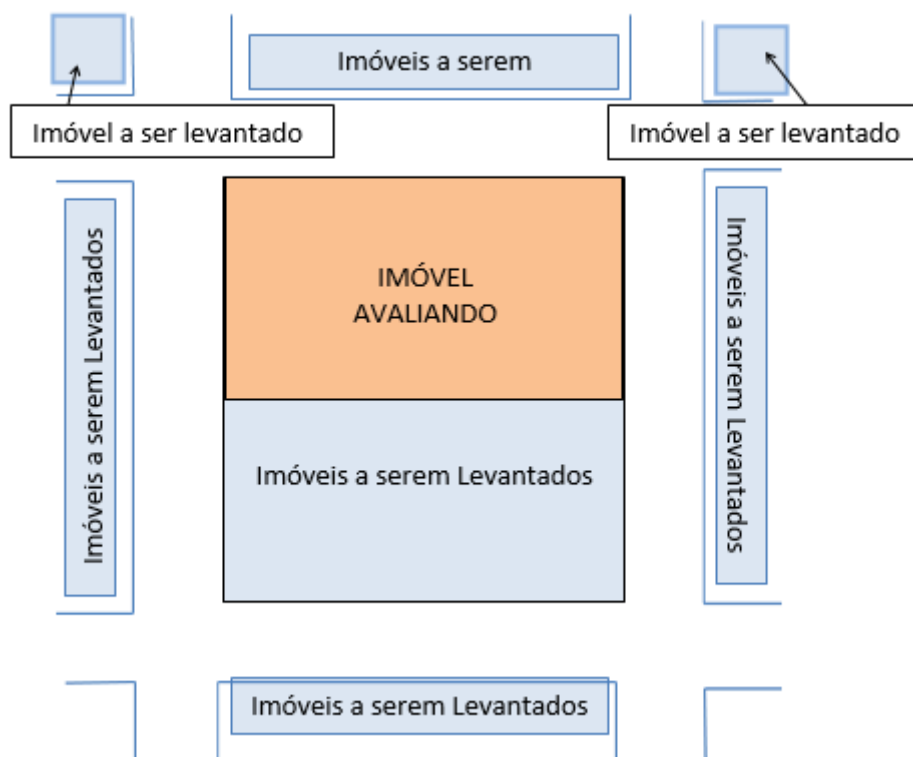
Situação 1:



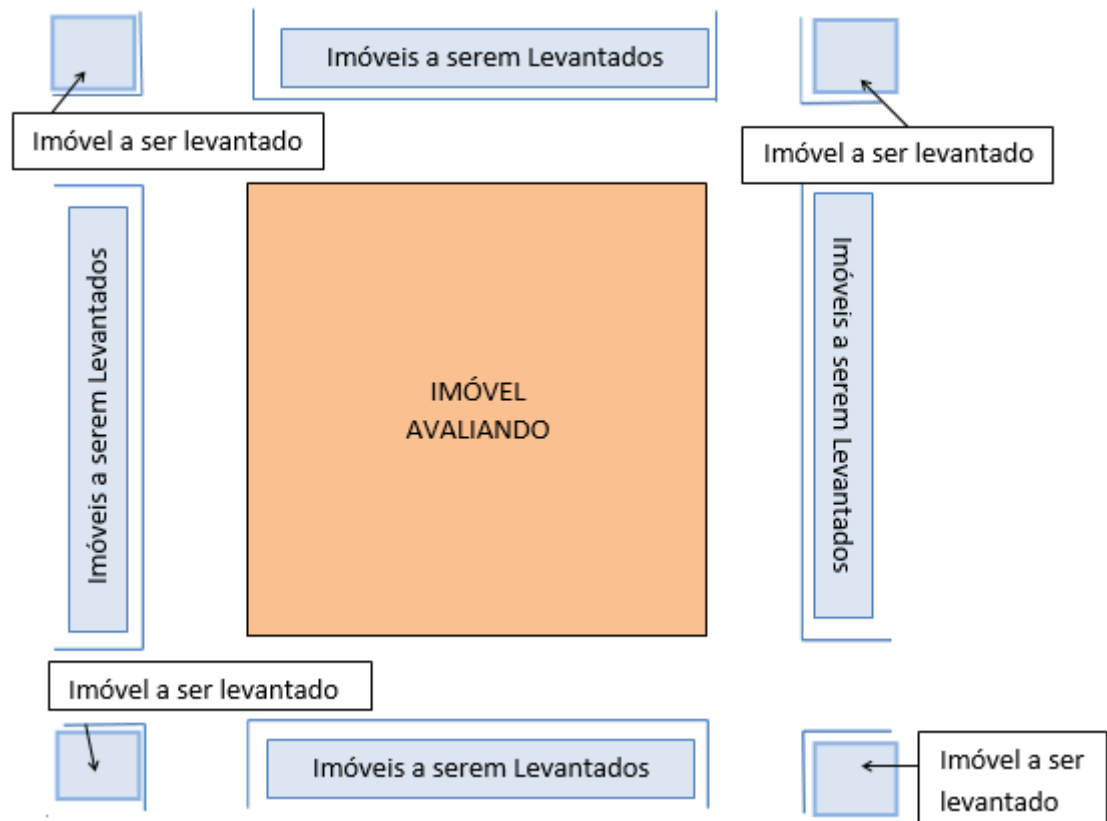
Situação 2:



Situação 3:



Situação 4:





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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620261195273

1. Responsável Técnico**RUBENS MONTEIRO DE ARRUDA FILHO**Título Profissional: **Engenheiro Civil**RNP: **2604799987**Registro: **0601293416-SP**Empresa Contratada: **APPROVAL AVALIAÇÕES E ENGENHARIA EIRELI**Registro: **1157043-SP****2. Dados do Contrato**Contratante: **Manetoni Distribuidora de Produtos Siderurgicos Importação e Exportação Ltda.**CPF/CNPJ: **49.795.800/0018-83**Endereço: **Estrada Municipal HENRIQUE BEGO**Nº: **2111**

Complemento:

Bairro: **CAMPESTRE**Cidade: **Piracicaba**UF: **SP**CEP: **13401-777**

Contrato:

Celebrado em: **16/04/2026**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **30000,00**Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra ServiçoEndereço: **Avenida Anton Von Zubern**Nº: **721**Complemento: **e Rua Jovelino Aparecido Miguel**Bairro: **Jardim do Lago Continuação**Cidade: **Campinas**UF: **SAO PAULO**

CEP:

Data de Início: **31/03/2026**Previsão de Término: **25/04/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Avenida Tenente Marques**Nº: **2909**Complemento: **e Rua Takaharu Urano**Bairro: **Polvilho**Cidade: **Cajamar**UF: **SAO PAULO**

CEP:

Data de Início: **31/03/2026**Previsão de Término: **25/04/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua Dr. Cassio Paschoal Padovani**Nº: **300**

Complemento:

Bairro: **Morumbi**Cidade: **São Paulo**UF: **SAO PAULO**

CEP:

Data de Início: **31/03/2026**Previsão de Término: **25/04/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua Dr. Cassio Paschoal Padovani**Nº: **215**

Complemento:

Bairro: **Morumbi**Cidade: **São Paulo**UF: **SAO PAULO**

CEP:

Data de Início: **31/03/2026**Previsão de Término: **25/04/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:	
Endereço: Rua São João	Nº: 975
Complemento:	Bairro: Distrito Ártemis
Cidade: Piracicaba	UF: SAO PAULO CEP:
Data de Início: 31/03/2026	
Previsão de Término: 25/04/2026	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade:	Código:
	CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Consultoria 1	Avaliação	de imóveis	3020,00000	metro quadrado
	Avaliação	de imóveis	5713,19000	metro quadrado
	Avaliação	de imóveis	7753,14000	metro quadrado
	Avaliação	de imóveis	2700,00000	metro quadrado
	Avaliação	de imóveis	13000,00000	metro quadrado

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

5. Observações

Avaliação técnica de imóveis localizados nos seguintes endereços:

Avenida Tenente Marques, 2.909, e Rua Takaharu Urano - Bairro do Polvilho □ Cajamar SP.
Avenida Anton Von Zubem, 721 e Rua Jovelino Aparecido Miguel - Jardim do Lago Continuação □ Campinas SP
Rua São João nº 975 - Distrito Ártemis □ Piracicaba SP
Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 215 - Morumbi □ Piracicaba □ SP
Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 300 - Morumbi □ Piracicaba - SP

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

de

data

de

RUBENS MONTEIRO DE ARAÚDA FILHO - CPF: 064.363.898-90

Manetoni Distribuidora de Produtos Siderurgicos Importação e Exportação Ltda. - CPF/CNPJ: 49.795.800/0018-83

9. Informações

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

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

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

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



Valor ART R\$ **285,59**

Registrada em: **27/04/2026**

Valor Pago R\$ **285,59**

Nosso Número: **2620261195273**

Versão do sistema

Impresso em: **27/04/2026 10:31:56**



Autenticação de ART
2620261195273

**MANETONI DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS
SIDERURGICOS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.**

**AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEL INDUSTRIAL
NA RUA SÃO JOÃO Nº 975
DISTRITO ÁRTEMIS
PIRACICABA - SP**

Data-base: Abril de 2026



**MANETONI DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS
SIDERURGICOS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.**

**AVALIAÇÃO TÉCNICA IMÓVEL INDUSTRIAL
EM PIRACICABA - SP**

Sumário

Pág.

Objetivo e alcance do trabalho	1
Zona de localização	2
Descrição do imóvel	4
Aspectos de Mercado	6
Metodologia do trabalho	6
Resultado da avaliação	13

Anexos

Planilha de Tratamento por Fatores

Planilha de Elementos Pesquisados

Resumo das Construções Civas e Benfeitorias

Mapa de Localização

Documentação Fotográfica

Documentação do Imóvel

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica



Empresa: APPROVAL AVALIAÇÕES E ENGENHARIA S/C LTDA.	Data: abril/2026
Proprietário: Santa Clara Incorporação e Administração de Bens LTDA.	Referência: Galpão Industrial

Dados do Imóvel:	Endereço: Rua São João nº 975.
	Município: Distrito Ártemis - Piracicaba - SP.

Características:		
Terreno (m²)	Área (m²)	Observações:
13.000,00	-	Área descrita em Matrícula
Construção (m²)	Área (m²)	Observações:
Área Útil Averbada	3.079,20	Área descrita em Matrícula
Área Útil Não Averbada	-	-
Área Total Construída	3.079,20	Área descrita em Matrícula

Observações:			
Ocupação do imóvel:	Proprietário ()	Inquilino ()	Vago (X)
Foi realizada a vistoria interna do imóvel:	Sim (X)	Não ()	
Documentação Fornecida:	Matricula nº 38.206 do 1º CRI de Piracicaba		
Metodologia:	Método: Comparativo de Dados de Mercado + Reprodução das Construções		
Especificação:	Grau de fundamentação: II Segundo a NBR 14653-2 da ABNT		Grau de Precisão: III



	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
Valor Total dos Imóveis	4.389.000,00	2.886.000,00

Data Base: abril/2026

Barueri, 17 de abril de 2026

**Manetoni Distribuidora de Produtos
Siderurgicos Importação e Exportação Ltda.**

Rua Henrique Bego, nº 2111
Bairro: CAMPESTRE
CEP: 13.104-777 – Piracicaba SP

Prezados Senhores,

Temos o prazer de apresentar a V.Sas. o relatório de avaliação técnica para imóvel industrial localizado na Rua São João nº 975 – Distrito Ártemis - Piracicaba/SP, elaborado de acordo com nosso orçamento de abril de 2026.

As áreas consideradas na avaliação foram fornecidas pelo cliente através de Matrículas, IPTU, Imagens via Satélite e vistoria in loco.

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

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

Objetivo e alcance do trabalho

A avaliação técnica foi efetuada para determinação do valor de mercado para venda do imóvel industrial localizado na Rua São João nº 975 – Distrito Ártemis - Piracicaba/SP, com área de terreno de 13.000,00m² (conforme matrícula) e área construída de 3.079,20m² (conforme matrícula).

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

• **Localização e infraestrutura**

O objeto da avaliação é constituído por imóvel industrial localizado na Rua São João nº 975 – Distrito Ártemis - Piracicaba/SP.

O distrito de Artemis é uma região administrativa de Piracicaba-SP, localizada às margens do rio Piracicaba. Criado em 1936 (originalmente como Distrito de Paz de João Alfredo), o bairro possui forte tradição histórica, características rurais e residenciais, além de estar passando por desenvolvimento turístico e valorização imobiliária.

Principais Destaques:

- **História:** Originou-se ao redor da antiga estação ferroviária e porto (Porto João Alfredo), sendo um local histórico de navegação fluvial.
- **Localização:** Fica próximo à área central de Piracicaba, oferecendo acesso a serviços na cidade.
- **Habitação:** Abriga áreas residenciais, incluindo novos loteamentos fechados como o Residencial Terras de Artemis.
- **Acesso:** O transporte público atende a região, com linhas como a **400-Artemis/TVS** partindo do Terminal Vila Sônia.

A região possui toda a infraestrutura urbana disponível na cidade e os principais melhoramentos públicos, tais como, água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, telefone, asfalto, limpeza urbana e correio.

Vista de localização do imóvel



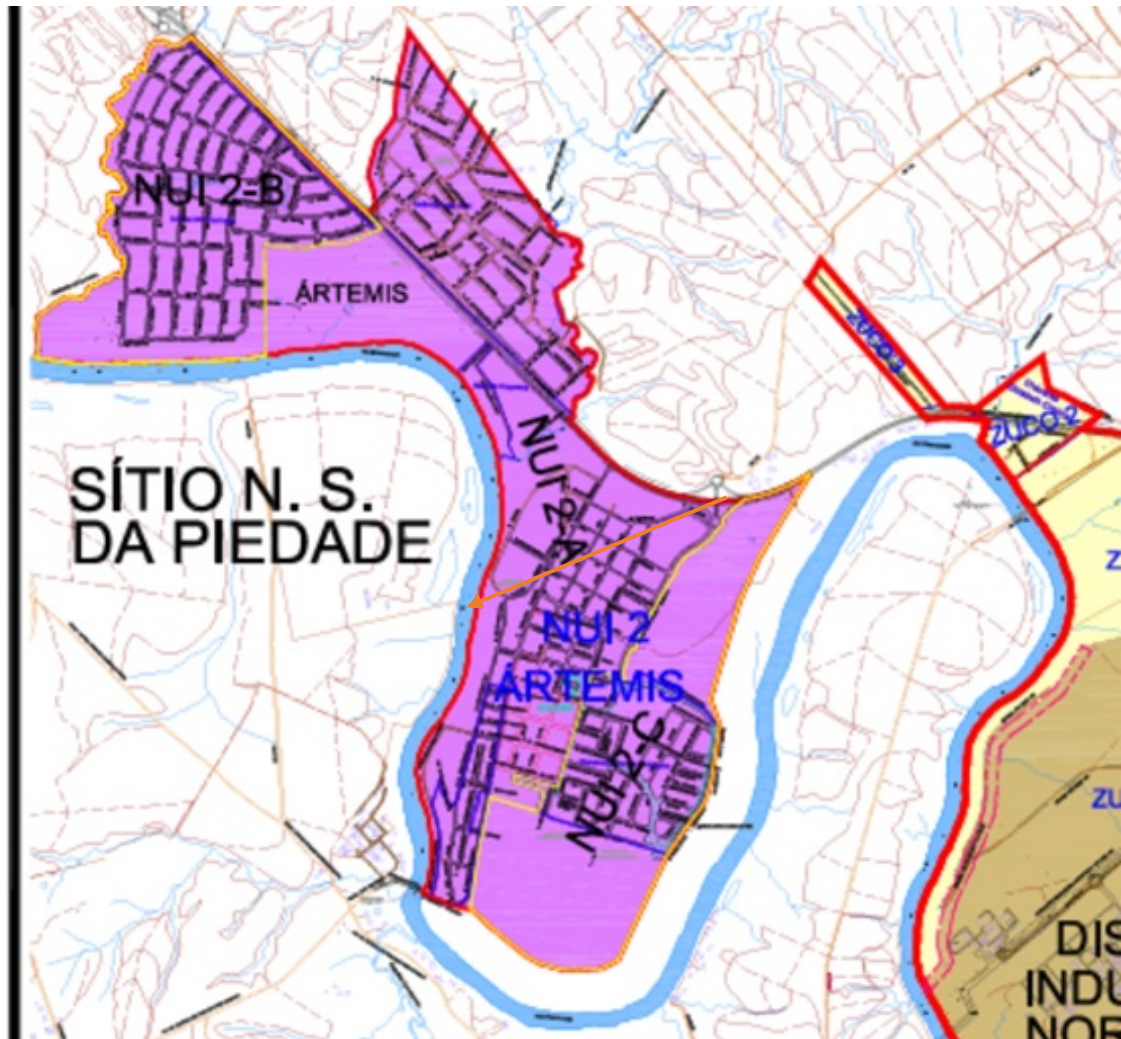
Fonte: Elaborado pelo autor através do "Google Earth"



- **Zoneamento urbano**

De acordo com o Plano Diretor Estratégico do Município de Piracicaba, segundo a Lei nº 439 de 16 de dezembro de 2022, o imóvel está enquadrado em **Zona de Nucleo Urbano Isolado – 2A (NUI-2A)**.

Mapa de Uso e Ocupação do Solo



Quadro 2 - Parâmetros Urbanísticos dos Núcleos Urbanos Isolados

Área	Macrozona	Sigla	Zona	Sigla	Especificação/ Bairro	Observação	Lote Mínimo (m²)	TO S	CARes	Comin	CAMín	TP 2
RURAL	MACROZONA DE NÚCLEOS URBANOS ISOLADOS	MANI	Núcleo Urbano Isolado	NUI 1	Arhumas		250,00	70%	1	0	1,4	10%
				NUI 2		NUI 2A	250,00	70%	1	0	2	10%
					Artemis	NUI 2-B	1.000,00	60%	1	0	1,4	20%
						NUI 2-C	300,00	70%	1	0	1,4	15%
				NUI 3	Itiruna		250,00	70%	1	0	1,4	10%
				NUI 4	Tanquinho		250,00	70%	1	0	1,4	10%
				NUI 5	Tupi		250,00	70%	1	0	2	10%
				NUI 6	Santana		500,00	60%	1	0	1,4	20%
					Santa Cícilia		500,00	60%	1	0	1,4	20%
				NUI 7	Briza da Soma		5.000,00	40%	1	0	1	50%
				NUI 8	Canal		2.000,00	60%	1	0	1	30%
				NUI 9	Nova Suíça		5.000,00	40%	1	0	1	50%
				NUI 10	Santa Ana		5.000,00	40%	1	0	1	50%
				NUI 11	Terra Nova		5.000,00	40%	1	0	1	50%
URBANA	MACROZONA DE NÚCLEOS URBANOS ISOLADOS	MANI	Núcleo Urbano Isolado	NUI 12	Vila Belém		250,00	70%	1	0	1	10%
				NUI 13	Nurolite		1.000,00	70%	1	0	2	15%
				NUI 14	Santa Isabel		250,00	70%	1	0	1,4	10%

Fonte: Site Prefeitura Municipal de Piracicaba/SP.



Descrição do imóvel

Trata-se de um imóvel industrial localizado na Rua São João nº 975 – Distrito Ártemis - Piracicaba/SP.

Descrição:

Área de Terreno: 13.000,00m² (conforme matrícula);

Formato: regular

Topografia: plana;

Posição: esquina;

Drenagem: firme e seco;

Área Construída: o imóvel possui área construída total de 3.079,20m², dividido em dois galpões e uma área de escritório.

Descrição das edificações / benfeitorias:

1. Galpão 1

Erigido em estrutura de concreto armado, com fechamentos laterais em alvenaria e superior em telhas metálicas.

Internamente possui piso cerâmica e cimentado, pintura em látex, forro em laje e azulejos nas áreas molhadas.

Padrão construtivo: Galpão de Uso Geral Médio - CUPE

Estado de conservação: h – reparos importantes a sem valor

Idade aparente: 25 anos

2. Galpão 2

Erigido em estrutura de ferro, com fechamentos laterais em alvenaria e superior em telhas metálicas. Foram roubadas algumas telhas do galpão.

Padrão construtivo: Galpão de Uso Geral Simples - CUPE

Estado de conservação: h – reparos importantes a sem valor

Idade aparente: 25 anos



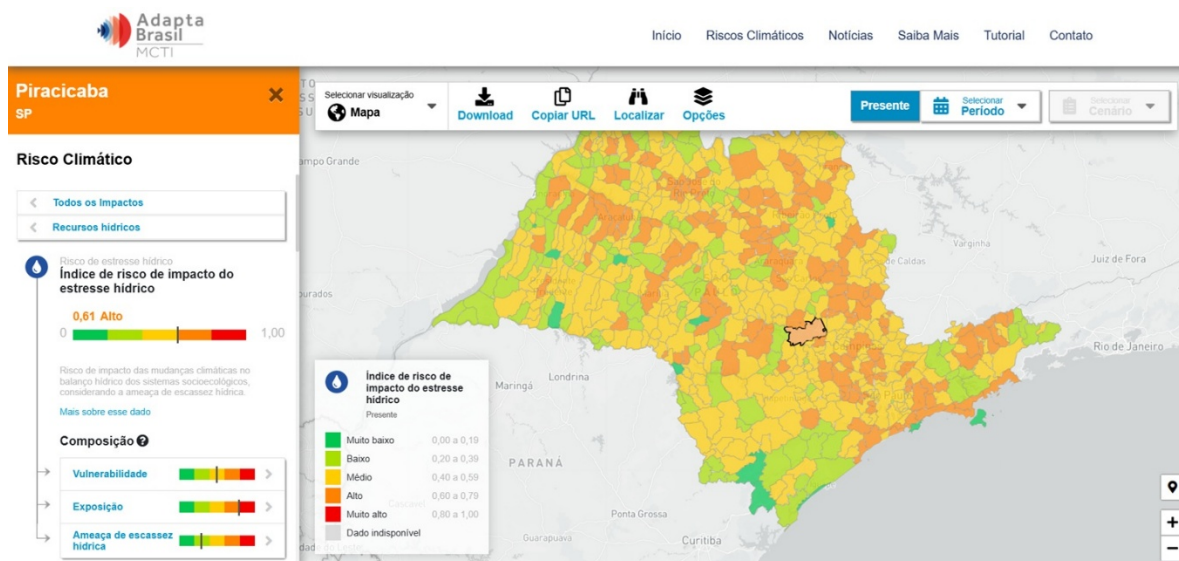
3. Escritórios

Erigido em estrutura de concreto armado, com fechamentos laterais em alvenaria e superior em laje e telhas de barro. Foram roubados torneiras e algumas louças.

Padrão construtivo: Prédio sem elevador médio - CUPE
Estado de conservação: h – reparos importantes a sem valor
Idade aparente: 25 anos

Mapa de risco climático do Piracicaba

Índice de Risco de Impacto para Seca		
Município	Estado	Data da Consulta
Piracicaba	SP	17/04/2026
Presente	Risco	
	0,61 - Alto	
	Cenário Otimista	Cenário Pessimista
2030	0,76 - Alto	0,78 - Alto
2050	0,72 - Alto	0,76 - Alto



Fonte: Site da Adapta Brasil.

Documentações:

- Matrícula nº 38.206, registrada em 30 de julho de 1986, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, onde consta um terreno contendo a área de 13.000,00m² com 130,00m de frente com a Avenida 3; 130,00m para a Avenida 2; 100,0m com a Avenida 5 e 100,00m com a Avenida 6, existindo nesse terreno um barracão para indústria com frente para a Avenida 3.



Segundo r.19 de 07 de outubro de 2015 o imóvel pertence a Santa Clara Incorporação e Administração de Bens LTDA.

Segundo av.22 de 02 de fevereiro de 2016, o imóvel nº 975 da Rua São João teve uma ampliação de área para 3.079,20m².

- IPTU de 2026, onde consta o imóvel sob cadastro nº 04.46.0035.0100.0000 situado na Rua São João nº 975 com área de terreno de 13.000,00m² e área construída de 3.079,20m².

Resguardamo-nos o direito de revisão de valores caso qualquer documentação futuramente apresentada comprove que algum(ns) do(s) parâmetro(s) utilizado(s) em nossos cálculos não represente a realidade física do imóvel.

Aspectos de Mercado

Ártemis, mais comumente escrito Artemis, é um distrito do município brasileiro de Piracicaba, sede da Região Metropolitana de Piracicaba, no interior do estado de São Paulo. Segundo o censo demográfico de 2022, realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), sua população era de 6 965 habitantes e havia 2 477 domicílios particulares permanentes ocupados. Foi criado pela lei nº 2.641 de 15 de janeiro de 1936.

O que podemos destacar como aspecto negativo para sua liquidação, é que o imóvel demanda comprador específico, e devemos lembrar que devido a delicada situação financeira e econômica o qual o país atravessa muito em razão da pandemia mundial, sua venda poderá se efetuar a longo prazo.

Um dos fatores que valorizam o imóvel e a localização no centro do distrito de Ártemis.

O imóvel avaliando encontra-se enquadrado nos padrões do mercado imobiliário local.

Pode-se observar que há um número grande de ofertas e transações na região, que mostra um mercado desacelerado.

Devido aos fatos expostos acima, concluímos que o imóvel possui liquidez baixa.



Metodologia da Avaliação

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

Graus de Fundamentação – Tratamento por Fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea				
Total de Pontos = 09				

Tabela - Grau de Precisão – Tratamento por Fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< 30%	30% - 50%	> 50%
Valor Obtido	10,50%	Grau de Precisão III	
Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma			



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

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

Para homogeneizar os valores unitários das amostras foram atribuídos índices corretivos relativos aos fatores analisados, de forma a obtermos os coeficientes de ajuste aplicáveis sobre os valores originais das mesmas.

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

Graus de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
Total de Pontos = 05				



Tabela – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

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

Metodologia para o Cálculo de Valor do Terreno

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

Graus de Fundamentação – Tratamento por Fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea				
Total de Pontos = 09				



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

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

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

FATOR FONTE:

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

FATOR DE LOCALIZAÇÃO (ÍNDICE FISCAL - PGV):

Possuindo os elementos componentes do universo amostral diferentes localizações, adotamos percentuais de incremento ou desvalorização para adequá-los às características específicas do local onde se situa o imóvel avaliando, a partir da relação entre os índices fiscais de cada imóvel.

$$F_{Loc.} = \left(\frac{IF_{Avaliando}}{IF_{Elemento}} \right)^x$$

Foram estudados os expoentes "x" 0,050; 0,100; 0,125; 0,250; 0,500; 0,750 e 1,000, sendo o mais homogeneizante o expoente 0,125.

FATOR DE CORREÇÃO DE ÁREA:

Tem como objetivo adequar os elementos pesquisados às características físicas do imóvel em estudo, respeitando a premissa de que quanto maior a área ofertada menor será o valor unitário, seguindo o estudo do Eng. Sergio Abunahman.



$$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{4}} \text{ para diferença entre áreas inferior a 30\%}$$

$$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{8}} \text{ para diferença entre áreas superior a 30\%}$$

I - Cálculo do valor de mercado do terreno (R\$/m²)

Fontes Consultadas	Preço (R\$)	Área Equivalente de Terreno (m²)	Unitário Negociado (m²)	Fator Acum	Final (R\$/m²)
1. Rodovia Geraldo de Barros, s/n Corretor - Ruy: (19) 3422-2168	1.600.000,00	10.000,00	144,00	0,94	135,36
2. Rua Elvira Pereira Chinelato, frente 625 Corretor - Dirceu: (19) 3447-3699	2.600.000,00	18.000,00	130,00	1,04	135,20
3. Rua Piracicaba, s/n Corretora - Jessica: (19) 3052-9595	6.000.000,00	38.295,39	141,01	1,09	153,70
4. Rua Fioravante Cenedese, lado 842 Corretor - Rafael: (19) 3301-4500	1.100.000,00	7.100,00	139,44	0,93	129,68
5. Rua Fioravante Cenedese, 1677 Corretor - Ailton: (19) 3490-0249	2.600.000,00	23.000,00	101,74	1,24	126,16

Média homogeneizada	Desvio padrão	Coefficiente de variação %	Amplitude do Intervalo de Confiança (80% da Est.da Tend.Central)
R\$136,02/m²	R\$10,62/m²	7,81%	10,50%

Limite superior: R\$ 143,16/m²

Intervalo de confiança:

Limite inferior: R\$ 128,88/m²

Na determinação do valor de mercado do terreno adotamos o valor da média do intervalo de confiança:

$$R\$136,02/m^2 \times 13.000,00m^2 = R\$ 1.768.260,00$$



II - Cálculo do valor atual das construções civis

Os valores de reposição das construções civis e benfeitorias foram calculados em função de índice fornecido pelo Custo Unitário PINI de Edificações: base fevereiro/26. Os diferentes blocos que formam os imóveis avaliados foram enquadrados conforme tabela abaixo, a partir do CUPE, multiplicado pelo fator de correção ao padrão construtivo fornecido pelo IBAPE.

Segue abaixo o enquadramento das Construções.

Item	Descrição	Área Construída (m²)	Padrão Construtivo CUPE / TCPO / CUB	CUPE / CUB (R\$/m²)	BDI* (%)	Demais Custos** (%)	Equip. Espec.*** (%)	Custo Unit. De Reposição (R\$/m²)	Custo de Reposição (R\$)	Idade Aparente (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Reman. (anos)	Depreciação - Método de Ross-Heidecke				Custo de Reedição (R\$)	Unitário Depreciado (R\$/m²)	% do Total	Observações		
													Ross Fator	Heidecke Fator	% Rapid. IBAPE	KD						
1	Galpão 1	941,00	Galpão de Uso Geral Médio - CUPE - São Paulo - Fev/26	2.769,69	22,12	5,00	0,00	3.551,46	3.342.000,00	25	80	55	0,2051	h	reparos importantes a infraestrutura	0,7520	20	0,3577	1.195.000,00	1.269,93	38,44%	
2	Galpão 2	1.696,20	Galpão de Uso Geral Simples - CUPE - São Paulo - Fev/26	1.669,69	22,12	5,00	0,00	2.140,90	3.636.000,00	25	60	35	0,2951	h	reparos importantes a infraestrutura	0,7520	20	0,3398	1.236.000,00	727,83	39,76%	
3	Escritórios	440,00	Prédio sem elevador médio - CUPE - São Paulo - Fev/26	3.334,14	22,12	5,00	0,00	4.531,69	1.994.000,00	25	60	35	0,2951	h	reparos importantes a infraestrutura	0,7520	20	0,3398	678.000,00	1.540,91	21,81%	
Totais		3.079,20							8.972.000,00										3.109.000,00		100,00%	

* BDI de acordo com Acórdão do TCU 2622/2013

** Projetos civis, orçamento, enrolamento, administração local da obra, serviços de proteção coletiva, movimentos de terra, fundações especiais

*** Ar-condicionado, aquecedores e instalações especiais para indústria

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

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

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



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

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

III – Valor Patrimonial:

Para adequar o valor patrimonial obtido no item II, foi utilizado fator de comercialização foi baseado em análises de mercado local.

Resumo I + II Terreno + construções	Valor Patrimonial (R\$)	Fator de comercialização	Valor de Mercado (R\$)
1. Terreno	1.768.000,00		
2. Construções Cíveis	3.109.000,00		
Total	4.877.000,00	0,90	4.389.000,00

Valor Arredondado Imóvel R\$ 4.389.000,00
(Quatro milhões trezentos e oitenta e nove mil reais)

Resultado da Avaliação

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o valor de mercado para venda do imóvel atinge o montante de R\$ 4.389.000,00 (Quatro milhões trezentos e oitenta e nove mil reais) e liquidação forçada de R\$ 2.886.000,00 (Dois milhões oitocentos e oitenta e seis mil reais), para a data-base de abril de 2026.

O valor de liquidação forçada (VLF) foi calculado a partir do justo valor de mercado para venda (JVMV), considerando-se o prazo de desmobilização de 36 meses (3,0 anos) e taxa de desconto de 15,00% ao ano (SELIC + risco), na condição paradigma do imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, a saber:



$$VLF = \frac{JVMV}{1,1500^{3,0}} = \frac{R\$ 4.389.000,00}{1,5209} = 2.886.000,00$$

Resguardamo-nos o direito de revisão de valores caso qualquer documentação futuramente apresentada comprove que algum(ns) do(s) parâmetro(s) utilizado(s) em nossos cálculos não represente a realidade física do imóvel.

Os valores apresentados devem ser analisados em conjunto com as observações, pressupostos, ressalvas, situações paradigmas adotadas e metodologia considerada, apresentados no relatório técnico deste laudo de avaliação.

APPROVAL
Avaliações e Engenharia Eireli
CREA n.º 1157043

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



PLANILHA DE TRATAMENTO POR FATORES

Local: Rua São João nº 975 - Distrito Ártemis - Piracicaba - SP
Data Base: abril/2026

EP	Fontes Consultadas	Valor Ofertado (R\$)	Área de Terreno (m²)	Valor Unitário Ofertado (R\$/m²)	Fator Fonte	Valor Unitário Negociado (R\$/m²)	Fatores de Correção									Fator Acumulado	Valor Unitário Corrigido (R\$/m²)
							Outro	Topografia	Nível da Rua	Testada	Profundidade	Frentes Múltiplas	C.A.M.	Localização Nota	Área		
													Expoente	Expoente			
													0,500	0,500			
							não	sim	sim	sim	sim	sim	sim	sim			
1	Rodovia Geraldo de Barros, s/n Corretor - Ruy: (19) 3422-2168	1.600.000,00	10.000,00	160,00	0,90	144,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,94	135,36
2	Rua Elvira Pereira Chinelato, frente 625 Corretor - Dirceu: (19) 3447-3699	2.600.000,00	18.000,00	144,44	0,90	130,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,04	135,20
3	Rua Piracicaba, s/n Corretora - Jessica: (19) 3052-9595	6.000.000,00	38.295,39	156,68	0,90	141,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	1,09	153,70
4	Rua Fioravante Cenedese, lado 842 Corretor - Rafael: (19) 3301-4500	1.100.000,00	7.100,00	154,93	0,90	139,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	0,93	129,68
5	Rua Fioravante Cenedese, 1677 Corretor - Ailton: (19) 3490-0249	2.600.000,00	23.000,00	113,04	0,90	101,74	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,17	1,07	1,24	126,16

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

Preço Unitário Médio (R\$/m²)	136,02
Desvio Padrão (D.P)	10,62
Coefficiente de Variação	7,81%
Valor máximo (R\$/m²)	143,16
Valor mínimo (R\$/m²)	128,88
Amplitude do Intervalo de Confiança (80% da Est.da Tend.Central)	10,50%

PLANILHA DE ELEMENTOS PESQUISADOS

Local: Rua São João nº 975 - Distrito Ártemis - Piracicaba - SP
Data Base: abril/2026

EP	Fontes Consultadas	Valor Ofertado (R\$)	Área de Terreno (m²)	Valor Unitário Ofertado (R\$/m²) - AT	Testada (m)	Testada Adotada (m)	Coefic. de Testada	Profundidade Equivalente (m)	Coefic. de Profund.	Topografia		Nível da Rua		Frentes Múltiplas		Zoneamento	Coeficiente de Aprov. Máximo C.A.M.	Localização	Nota Local.	Justificativa de Localização	Índice Fiscal (R\$/m²)	Infraestrutura Urbana Disponível	Observações
										Descrição	Coef.	Descrição	Coef.	Possui?	Coefic.								
1	Rodovia Geraldo de Barros, s/n Corretor - Ruy: (19) 3422-2168	1.600.000,00	10.000,00	160,00	120,00	não se aplica	não se aplica	83,33	não se aplica	2. plano / praticamente plano	1,00	2. no nível	1,00	sim	não se aplica	NUI-2A	2,0	4. boa	7	Localizado em área central.	1.000,00	água, luz, esgoto, telefone e asfalto	
2	Rua Elvira Pereira Chinelato, frente 625 Corretor - Dirceu: (19) 3447-3699	2.600.000,00	18.000,00	144,44	120,00	não se aplica	não se aplica	150,00	não se aplica	2. plano / praticamente plano	1,00	2. no nível	1,00	não	não se aplica	NUI-2A	2,0	4. boa	7	Localizado em área central.	1.000,00	água, luz, esgoto, telefone e asfalto	
3	Rua Piracicaba, s/n Corretora - Jessica: (19) 3052-9595	6.000.000,00	38.295,39	156,68	240,00	não se aplica	não se aplica	159,56	não se aplica	2. plano / praticamente plano	1,00	2. no nível	1,00	não	não se aplica	NUI-2A	2,0	4. boa	7	Localizado em área central.	1.000,00	água, luz, esgoto, telefone e asfalto	
4	Rua Fioravante Cenedese, lado 842 Corretor - Rafael: (19) 3301-4500	1.100.000,00	7.100,00	154,93	10,00	não se aplica	não se aplica	710,00	não se aplica	2. plano / praticamente plano	1,00	2. no nível	1,00	não	não se aplica	NUI-2A	2,0	4. boa	7	Localizado em área central.	1.000,00	água, luz, esgoto, telefone e asfalto	
5	Rua Fioravante Cenedese, 1677 Corretor - Alton: (19) 3490-0249	2.600.000,00	23.000,00	113,04	130,00	não se aplica	não se aplica	176,92	não se aplica	2. plano / praticamente plano	1,00	2. no nível	1,00	não	não se aplica	NUI-2A	2,0	5. intermediária	6	Um pouco mais afastado do centro.	1.000,00	água, luz, esgoto, telefone e asfalto	
AV	Rua São João nº 975 Imóvel Avaliando	-	13.000,00	-	100,00	não se aplica	não se aplica	130,00	não se aplica	2. plano / praticamente plano	1,00	2. no nível	1,00	sim	não se aplica	NUI-2A	2,0	4. boa	7	Localizado em área central.	1.000,00	água, luz, esgoto, telefone e asfalto	

Zona de Característica	
10. Indústrias	
Testada de Referência (m)	não se aplica
Expoente de Testada	não se aplica
Profundidade Mínima (m)	não se aplica
Profundidade Máxima (m)	não se aplica
Expoente de Profundidade	não se aplica
Valorização de Frentes Múltiplas (%)	não se aplica

PLANILHA DE ENQUADRAMENTO DAS CONSTRUÇÕES CIVIS

Local: Rua São João nº 975 - Distrito Ártemis - Piracicaba - SP
Data Base: abril/2026

Item	Descrição	Área Construída (m²)	Padrão Construtivo CUPE - TCPO / CUB	CUPE / CUB (R\$/m²)	BDI* (%)	Demais Custos** (%)	Equip. Espec.*** (%)	Custo Unit. De Reposição (R\$/m²)	Custo de Reposição (R\$)	Idade Aparente (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Reman. (anos)	Depreciação - Método de Ross-Heidecke					Custo de Reedição (R\$)	Unitário Depreciado (R\$/m²)	% do Total	Observações	
													Ross Fator	Heidecke Estado de Conservação	Fator	% Resid. IBAPE	KD					
1	Galpão 1	941,00	Galpão de Uso Geral Médio - CUPE - São Paulo - Fev/26	2.769,69	22,12	5,00	0,00	3.551,46	3.342.000,00	25	80	55	0,2051	h	Necessitando de reparos importantes a edificação.com	0,7520	20	0,3577	1.195.000,00	1.269,93	38,44%	
2	Galpão 2	1.698,20	Galpão de Uso Geral Simples - CUPE - São Paulo - Fev/26	1.669,69	22,12	5,00	0,00	2.140,98	3.636.000,00	25	60	35	0,2951	h	Necessitando de reparos importantes a edificação.com	0,7520	20	0,3398	1.236.000,00	727,83	39,76%	
3	Escritórios	440,00	Prédio sem elevador médio - CUPE - São Paulo - Fev/26	3.534,14	22,12	5,00	0,00	4.531,69	1.994.000,00	25	60	35	0,2951	h	Necessitando de reparos importantes a edificação.com	0,7520	20	0,3398	678.000,00	1.540,91	21,81%	
Totais		3.079,20							8.972.000,00										3.109.000,00		100,00%	

* BDI de acordo com Acórdão do TCU 2622/2013

** Projetos cópias, orçamentos, emolumentos, administração local da obra, serviços de proteção coletiva, movimentos de terra, fundações especiais

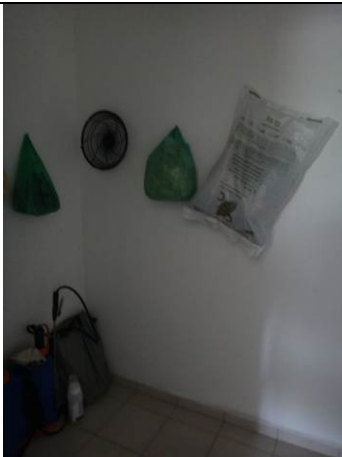
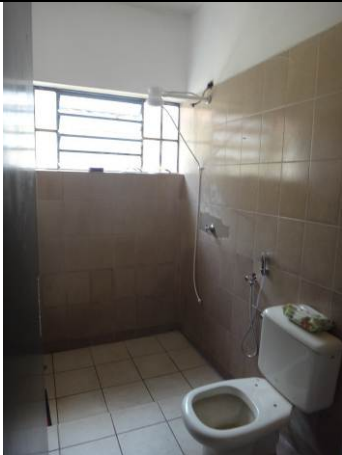
*** Ar-condicionado, aquecedores e instalações especiais para indústria

Mapa de Localização do Imóvel Avaliando e Elementos Pesquisados



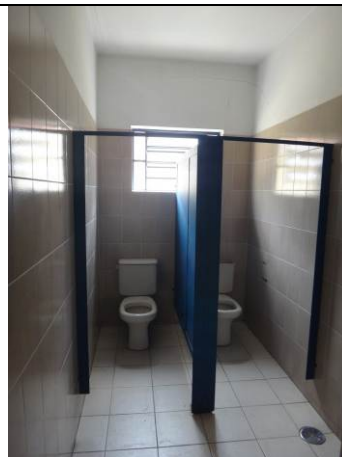
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

	
<i>Fachada</i>	<i>Identificação do Imóvel</i>
	
<i>Via de Acesso</i>	<i>Fachada Escritório</i>
	
<i>Sala – Prédio Escritório</i>	<i>Sala – Prédio Escritório</i>

	
<i>Sala – Prédio Escritório</i>	<i>Sala – Prédio Escritório</i>
	
<i>Sala – Prédio Escritório</i>	<i>Lavabo – Prédio Escritório</i>
	
<i>Sala – Prédio Escritório</i>	<i>Sala – Prédio Escritório</i>



Copa – Prédio Escritório



Lavabo – Prédio Escritório



Sala – Prédio Escritório



Lavabo – Prédio Escritório



Sala – Prédio Escritório



Sala – Prédio Escritório



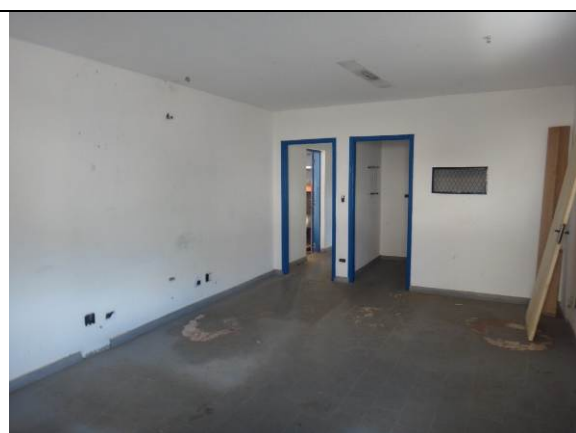
Sala – Prédio Escritório



Cozinha – Prédio Escritório



Fachada – Galpão 1



Sala – Galpão 1



Sala – Galpão 1



Sala – Galpão 1



Banheiro – Galpão 1



Galpão 1



Galpão 1



Fachada - Galpão 2



Galpão 2



Galpão 2

FOTO DAS AMOSTRAS



Amostra 1



Amostra 2



Amostra 3



Amostra 4



Amostra 5



ESPELHO IPTU - 2026

 MUNICÍPIO DE PIRACICABA DEMONSTRATIVO IPTU - 2026							
ÁREA DO TERRENO (M²)		VALOR M² TERRENO (R\$)	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	VALOR M² CONSTRUÇÃO (R\$)	ALÍQUOTA (%)	INSCRIÇÃO CADASTRAL	
13.000,00		50,00	3.079,20	1.012,07	1,00	06.46.0035.0100.0000	
VALOR VENAL TERRENO (R\$)		UNIDADES	VALOR VENAL DO PRÉDIO (R\$)	VALOR VENAL DO IMÓVEL (R\$)	ÁREA PREDIAL RECADASTRAMENTO	ÁREA PREDIAL TOTAL	
520.000,00		01	4.395.258,08	4.915.258,08	1.263,64	4.342,84	
VALOR DOS TRIBUTOS (R\$)		IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL - IPTU (R\$)		CONTRIBUIÇÃO DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA (R\$)		TAXA DE SERVIÇO URBANO (R\$)	TOTAL TRIBUTOS (R\$)
		39.272,71		0,00		932,28	40.204,99
		PONTOS				Nº PARCELAS	VALOR DAS PARCELAS (R\$)
		8				9	4.467,22
EXERCÍCIO		INSCRIÇÃO/CPD		CARTORIO			
2026		560662		1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS			
TIPO DE CONSTRUÇÃO			QUADRA		LOTE		FACE DE QUADRA
2 - INDÚSTRIA 10 - MEDIO			0035		0100		460035 - 00934
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA				ENDEREÇO DO IMÓVEL			
AVENIDA DOUTOR CÁSSIO PASCHOAL PADOVANI, Nº 215, MORUMBI - PIRACICABA/SP - CEP: 13420-355				RUA SÃO JOÃO, Nº 975, ÁRTEMIS - PIRACICABA/SP - CEP: 13432-000			

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC) EM IMÓVEIS URBANOS

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

DATA DA VISITA: 07/04/2026

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL galpão industrial

1.2. Endereço: Rua São João nº 975 – Distrito Ártemis Cidade: Piracicaba UF: SP

1.3. Uso atual do imóvel: Industrial Uso Pretendido: Industrial

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 22°41'01.82"S Longitude: 47°46'20.14"O

1.5. Foto aérea ou imagem de satélite: Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no item 7.



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

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

(X) Não () Sim () Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: DATAGEO-SP

Órgão Ambiental Municipal: _____

Nota: Caso a resposta seja “sim”, favor pular para o item 6, indicando “sim” na pergunta 6.1.

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

(x) Não () Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

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

(X) Não () Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança ?

() Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: DATAGEO-SP

Órgão Ambiental Municipal: _____

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe: Ocorrências no imóvel Passado Presente

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

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

(x) Não () Sim

Caso afirmativo, indicar:

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no item 8. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

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

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não Acessível
Indústrias. Quais? _____	()	(x)	()
Mineradora. Qual? _____	()	(x)	()
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	(X)	()	()
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	()	(x)	()
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	()	(x)	()
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	()	(x)	()
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____	()	(x)	()
Outros: Descrever: _____	()	()	()
Fontes de informação: _____			
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? NAO			
Observações e/ou justificativa: _____			

4. Atividades Desenvolvidas no Imóvel

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

Uso do Imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais? _____	(.X)	(X)
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	()	()
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	()	()
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	()	()
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	()	()
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____	()	()
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____	()	()
Comércio. Que tipo: _____	()	()
Outros. Descrever: _____	()	()
Fontes de informação: _____ _____		
Observações e/ou justificativa: _____ _____ _____		

4.2. Informações ou observações complementares

5 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 5, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

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

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

6 RESUMO:

6.1 No imóvel há indícios de contaminação? (x) Não () Sim

() Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

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

(X) Não () Sim - Indique o local:

() Não existe lista pública de áreas contaminadas

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

(X) Não () Sim – Indique o local: _

() Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

Rubens Monteiro de Arruda Filho

Nome do Responsável pelo preenchimento

Assinatura do Responsável pelo preenchimento:

Approval Avaliações e Engenharia

Nome da Empresa representada:

04.636.513/0001-44

CNPJ da Empresa representada:

Foto Aérea e/ou Imagem de Satélite do Imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade

	
Presente	Passado



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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620261195273

1. Responsável Técnico**RUBENS MONTEIRO DE ARRUDA FILHO**Título Profissional: **Engenheiro Civil**Empresa Contratada: **APPROVAL AVALIAÇÕES E ENGENHARIA EIRELI**RNP: **2604799987**Registro: **0601293416-SP**Registro: **1157043-SP****2. Dados do Contrato**Contratante: **Manetoni Distribuidora de Produtos Siderurgicos Importação e Exportação Ltda.**CPF/CNPJ: **49.795.800/0018-83**Endereço: **Estrada Municipal HENRIQUE BEGO**Nº: **2111**

Complemento:

Bairro: **CAMPESTRE**Cidade: **Piracicaba**UF: **SP**CEP: **13401-777**

Contrato:

Celebrado em: **16/04/2026**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **30000,00**Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra ServiçoEndereço: **Avenida Anton Von Zubem**Nº: **721**Complemento: **e Rua Jovelino Aparecido Miguel**Bairro: **Jardim do Lago Continuação**Cidade: **Campinas**UF: **SAO PAULO**

CEP:

Data de Início: **31/03/2026**Previsão de Término: **25/04/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Avenida Tenente Marques**Nº: **2909**Complemento: **e Rua Takaharu Urano**Bairro: **Polvilho**Cidade: **Cajamar**UF: **SAO PAULO**

CEP:

Data de Início: **31/03/2026**Previsão de Término: **25/04/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua Dr. Cassio Paschoal Padovani**Nº: **300**

Complemento:

Bairro: **Morumbi**Cidade: **São Paulo**UF: **SAO PAULO**

CEP:

Data de Início: **31/03/2026**Previsão de Término: **25/04/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua Dr. Cassio Paschoal Padovani**Nº: **215**

Complemento:

Bairro: **Morumbi**Cidade: **São Paulo**UF: **SAO PAULO**

CEP:

Data de Início: **31/03/2026**Previsão de Término: **25/04/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:	
Endereço: Rua São João	Nº: 975
Complemento:	Bairro: Distrito Ártemis
Cidade: Piracicaba	UF: SAO PAULO CEP:
Data de Início: 31/03/2026	
Previsão de Término: 25/04/2026	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade:	Código:
	CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Consultoria 1	Avaliação	de imóveis	3020,00000	metro quadrado
	Avaliação	de imóveis	5713,19000	metro quadrado
	Avaliação	de imóveis	7753,14000	metro quadrado
	Avaliação	de imóveis	2700,00000	metro quadrado
	Avaliação	de imóveis	13000,00000	metro quadrado

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

5. Observações

Avaliação técnica de imóveis localizados nos seguintes endereços:

Avenida Tenente Marques, 2.909, e Rua Takaharu Urano - Bairro do Polvilho □ Cajamar SP.
Avenida Anton Von Zubem, 721 e Rua Jovelino Aparecido Miguel - Jardim do Lago Continuação □ Campinas SP
Rua São João nº 975 - Distrito Ártemis □ Piracicaba SP
Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 215 - Morumbi □ Piracicaba □ SP
Av. Dr. Cassio Paschoal Padovani nº 300 - Morumbi □ Piracicaba - SP

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

de

data

de

RUBENS MONTEIRO DE ARÊUDA FILHO - CPF: 064.363.898-90

Manetoni Distribuidora de Produtos Siderurgicos Importação e Exportação Ltda. - CPF/CNPJ: 49.795.800/0018-83

9. Informações

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

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

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

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



Valor ART R\$ **285,59**

Registrada em: **27/04/2026**

Valor Pago R\$ **285,59**

Nosso Número: **2620261195273**

Versão do sistema

Impresso em: **27/04/2026 10:31:56**



Autenticação de ART
2620261195273

Manetoni Distribuidora de Produtos Siderúrgicos Importação e Exportação Ltda. – Valença

**Relatório de avaliação imobiliária
nº 2452D-028-PB**

Junho de 2024



06/junho/2024

Aos cuidados de Manetoni Distribuidora de Produtos Siderúrgicos Importação e Exportação Ltda.

Ref.: Relatório nº 2452D-028-PB

Prezados,

Atendendo à solicitação da Manetoni Distribuidora de Produtos Siderúrgicos Importação e Exportação Ltda (“Manetoni” ou “Cliente”), a Grant Thornton Corporate e Consultores de Negócios Ltda. (“GT”) apresenta seu Relatório relacionado a Avaliação Imobiliária do imóvel definido neste documento como “Unidade Industrial Valença”, localizado no município de Valença – Rio de Janeiro.

Neste Relatório descrevemos os procedimentos executados, bem como os resultados obtidos, de maneira objetiva com finalidade de compartilhar as conclusões qualitativas de nossas análises.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,



Marco Aurélio Paulino Neves

Sócio

T +55 21 3512.4100

E marco.neves@br.gt.com



Alexandre Cecchetti Moreira

Sócio Gestão de Ativos

T +55 21 3512.4100

E alexandre.cecchetti@br.gt.com

**Grant Thornton Corporate Consultores
de Negócios Ltda.**

Praia do Flamengo, 154 | 4º andar |

Flamengo - Rio de Janeiro | RJ | Brasil

T +55 21 3512.4100

grantthornton.com.br

Índice

SEÇÃO	TÍTULO	PÁGINA
1	Sumário executivo	04
2	Objetivo e escopo do trabalho	06
3	Sobre o imóvel	09
4	Metodologia e procedimentos adotados	13
5	Resultado e conclusão	23
6	Limitações de escopo	25
7	Anexos	27



1. Sumário executivo

Sumário executivo

Tendo em vista a solicitação por parte da Manetoni, se fez necessário a realização da avaliação imobiliária de seu imóvel localizado na Estrada Valença Barra do Piraí, KM 71 21D - Bairro Canteiro, Valença - RJ, para fins gerenciais, com data de referência em 31 de dezembro de 2023.

Os procedimentos do estudo da vida útil foram baseados em publicações de referência, como o IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) e ASA (*American Society of Appraisal*), além da experiência da Grant Thornton (GT) em trabalhos de análise de ativos similares, bem como pesquisas com os principais players de mercados e especialistas da região analisada.

De forma a cumprir os requisitos normativos, bem como, identificar os aspectos relevantes para o estudo, a GT realizou a inspeção física no ativo da empresa.

Os valores resultantes da avaliação imobiliária estão apresentados na tabela ao lado:

Descrição	Área terreno (m²)	Área construída (m²)	Valor justo (R\$)
Bens Imóveis			
Unidade Industrial Valença	162.130	15.482	47.448.100

2. Objetivo e escopo do trabalho

Objetivo e escopo

Objetivo

O Objetivo da Grant Thornton foi auxiliar a contratante na avaliação imobiliária do imóvel alvo da avaliação, para fins gerenciais.

Escopo

O Escopo seguiu os procedimentos de avaliação de acordo com as diretrizes da NBR 14.653 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) que regula procedimentos de avaliação de ativos no Brasil.

Para desenvolvimento do trabalho a GT seguiu os seguintes procedimentos:

- Discussões com executivos e colaboradores envolvidos;
- Análise de documentação e entendimento sobre as características do imóvel;
- Vistoria técnica; e
- Coleta de dados de mercado para compor a base de dados comparativos suporte para a avaliação.

Com base nas informações da Administração e também no levantamento realizado durante as vistorias, as naturezas dos ativos adiante fizeram parte do escopo do estudo:

Bens imóveis

Imóvel denominado Unidade Industrial Valença, cujo terreno está sob matrícula número 10.419, medindo 162.130 m² (cento e sessenta e dois mil, cento e trinta metros quadrados), com construção de 15.482 m² (quinze mil, quatrocentos e oitenta e dois metros quadrados).

Premissas gerais

Premissas gerais

A seguir, as principais premissas utilizadas para o escopo proposto:

- **Data-base:** 31 de dezembro de 2023;
- **Padrão de valor:** valor justo;
- **Metodologia:** para a conclusão de valor, foi utilizado o Método Evolutivo, com aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o da Quantificação de Custos;
- **Dados e informações:** as dimensões do imóvel, foram baseadas em documentos fornecidos pela Administração, bem como coletadas durante a vistoria técnica realizada pela GT; e
- **Dados de mercado:** nossas estimativas e cálculos apresentados nesse Relatório são baseados em expectativas mercadológicas, bem como em condições macroeconômicas existentes na data-base do trabalho, as quais poderão ser diferentes no futuro e, consequentemente, impactar nos valores definidos.



3. Sobre o imóvel

Cidade

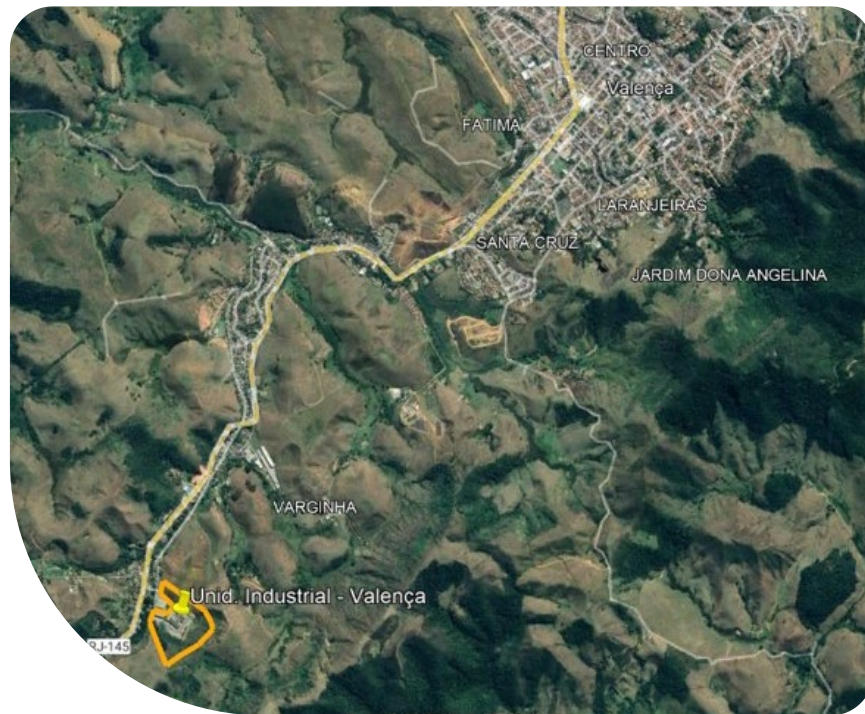
Valença/RJ

Valença é uma cidade localizada no estado do Rio de Janeiro. Situa-se a cerca de 150 quilômetros a noroeste da capital do estado, Rio de Janeiro. Fundada em 1823, a cidade tem uma rica história e influência cultural.

A cidade também que por muito tempo foi um polo de produção de café, hoje possui produção pecuária e algumas indústrias, abrangendo segmentos como: produção têxtil, produtos químicos, plásticos, e metalurgia. Essas atividades econômicas contribuem para a geração de empregos e desenvolvimento local.

Bairro Canteiro

Canteiro desempenha um papel significativo na dinâmica local. Com uma diversidade de pequenos negócios e comércios locais, o bairro é um importante centro comercial para a região. Lojas de artesanato, restaurantes, mercados e serviços diversos contribuem para a movimentação econômica, gerando empregos e sustento para muitos residentes. Além disso, eventos culturais e turísticos frequentemente organizados no bairro atraem visitantes, impulsionando o setor de turismo e aumentando a demanda por produtos e serviços locais. Apesar dos desafios enfrentados, como a necessidade de investimentos em infraestrutura e a promoção do empreendedorismo local, o bairro Canteiro continua sendo um importante centro econômico e um ponto de referência para o desenvolvimento sustentável da comunidade de Valença.



Imóvel

Unidade Industrial Valença

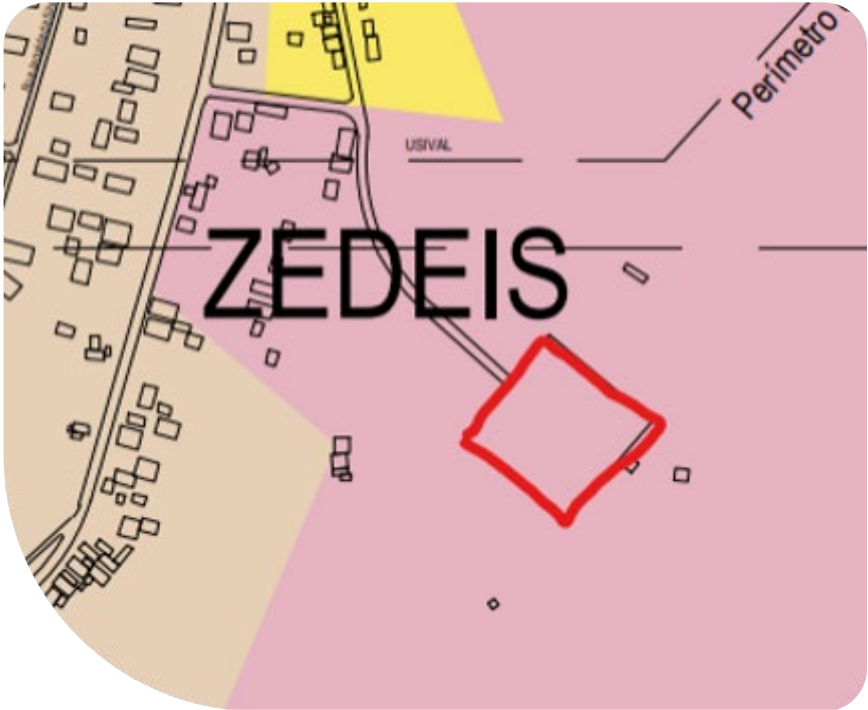
Características do imóvel	
Topografia	Plana
Área de terreno	162.130 m²
Área Construída	15.482 m²
Acesso	Rua pavimentada, via secundária próxima à rodovia
Características do imóvel	Perímetro gradeado, acesso por guarita, possui área administrativa externa aos galpões, pé direito duplo em 2 dos 5 galpões e pisos reforçados.
Ocupação	Imóvel atualmente ocupado pela Industria Metalurgia Sul Fluminense, sob contrato de R\$ 706.680/mês, no período de março/2020 a março/2026.



Imóvel - Zoneamento

Unidade Industrial Valença

Características do imóvel	
Zoneamento	ZEDEIS – Zona Especial de Desenvolvimento Econômico Industrial Sustentável
Características	Área Mínima do Lote: 900m²
	Coefficiente de Aproveitamento, (Máximo) – 4,0
	Taxa de ocupação ≤ 85%
	ZEIU - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE URBANO
	ZEDEIS - ZONA INDUSTRIAL
	ZR3 - ZONA RESIDENCIAL 3



4. Metodologia e procedimentos adotados

Metodologia

Para estimativa do valor justo dos imóveis avaliados, foram realizados procedimentos orientados pelas diretrizes estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14.653, em suas partes:

- 1 – Procedimentos gerais; e
- 2 – Imóveis urbanos.

Para a estimativa do valor justo do imóvel, foi utilizado o método Evolutivo, com aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para a parcela Terreno, e o Método da Quantificação de Custo, para a parcela Construções. Além disso, foi aplicado o método da Capitalização de Renda para teste de sanidade dos valores.

Método evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Fator de comercialização

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um) (NBR 14653-1).

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade.

Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação.

Este método é particularmente aplicável quando o imóvel avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ou locação de imóveis similares.

Método comparativo direto de dados de mercado

O método comparativo de dados de mercado foi aplicado na avaliação do terreno do imóvel. A aplicação do método consiste na comparação do terreno analisado, com outros pesquisados em regiões economicamente similares, por meio de pesquisas junto a especialistas do mercado local e sites especializados.

Metodologia

O valor do imóvel apresentado neste laudo deve ser assumido como Valor Justo, que é definido como o preço mais provável que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado numa determinada data base.

Tratamento por fatores

Observando que cada amostra comparativa possui ao menos uma característica diferente em relação à propriedade em análise, o emprego do tratamento por fator, indica a utilização de fatores para homogeneizar os valores unitários de ofertas/transações destes comparativos.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos realizados de acordo com as características da região. Ao lado apresentamos os fatores utilizados na análise:

Oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação.

Área

Os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, visto que há diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno.

Acesso

Estes fator considera a influência do tipo de via de acesso ao imóvel.

Formato

Esse fator leva em consideração o formato do imóvel.

Metodologia (cont.)

Fatores de ajuste

Oferta	Atributo
Venda	1,00
Opinião	1,00
Oferta	0,90
Oferta Var.	0,80

Formato	Atributo
Regular	1,10
Irregular	1,00

Acesso	Atributo
Rodovia	1,00
Via Arterial	0,95
Via Coletora	0,90
Via Secundária	0,85

Área

$sE \left[\frac{\text{Área da Amostra}}{\text{Área do Avaliando}} \right] \geq 0,7 \text{ e } \leq 1,3, \text{ então } F \text{ área} = \left[\frac{\text{Área da Amostra}}{\text{Área do Avaliando}} \right]^{1/4}; \text{ ou}$

$sE \left[\frac{\text{Área da Amostra}}{\text{Área do Avaliando}} \right] \geq 0,7 \text{ e } \leq 1,3, \text{ então } F \text{ área} = \left[\frac{\text{Área da Amostra}}{\text{Área do Avaliando}} \right]^{1/8}; \text{ ou}$

Saneamento das Amostras

Com a utilização dos fatores e a realização da homogeneização, as amostras passam por um processo de saneamento afim de retirar os elementos com maior variação entre elas. Para esta estimativa, utilizou-se o desvio de $\pm 40\%$ da média dos elementos comparativos homogeneizados.

Metodologia (cont.)

Grau de fundamentação e grau de precisão

A determinação do grau de fundamentação e de precisão do modelo de cálculo elaborado é a última etapa da avaliação. Para ambos os testes normativos existem três níveis de graus, sendo eles I, II e III. Conforme premissas estabelecidas pela ABNT NBR 14.653-2, este trabalho atende o grau de fundamentação II e grau de precisão II. A seguir, encontram-se as informações analisadas em cada um dos itens normativos para a determinação das classificações apresentadas:

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto a todos os fatores analisados	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

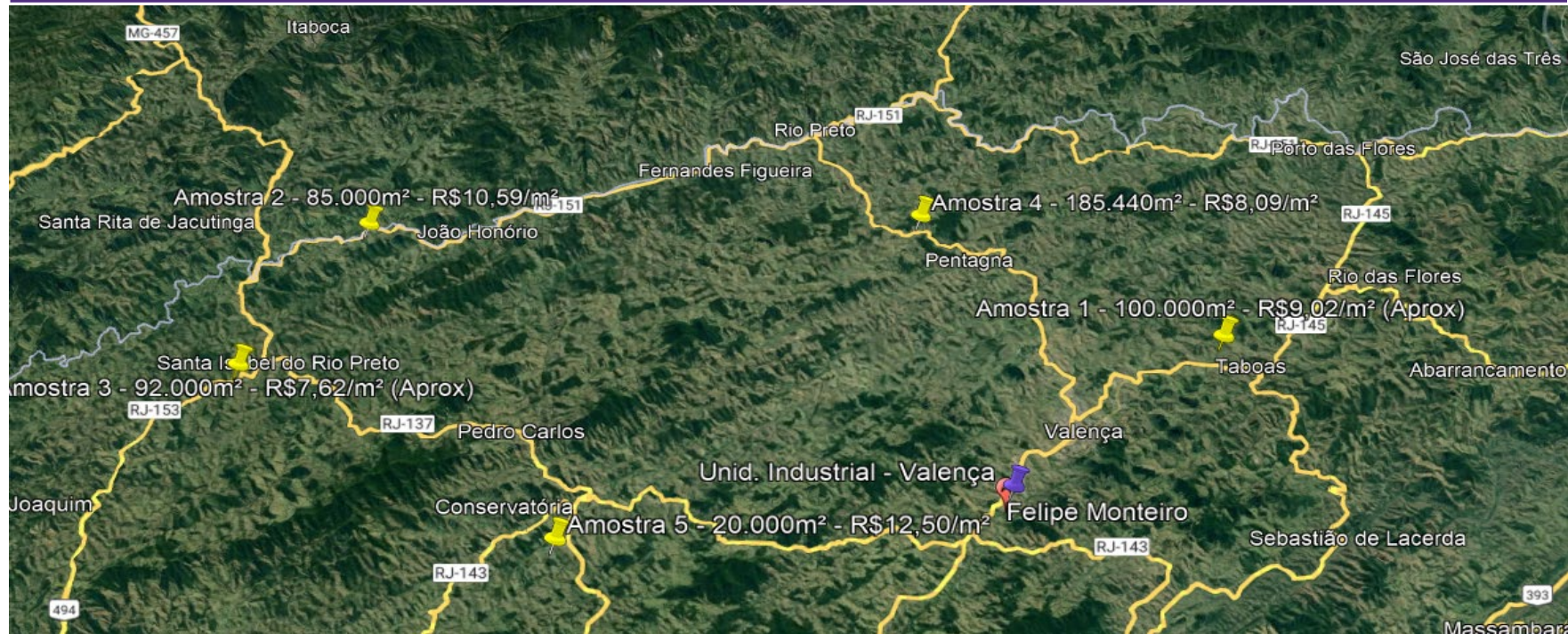
Metodologia (cont.)

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

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

Metodologia (cont.)

Dispersão dos comparativos



Metodologia (cont.)

Método da quantificação de custo

Este método reconhece o Custo de Reposição Novo (“CRN”) das construções e benfeitorias, por meio de orçamentos sintéticos e/ou analíticos, levando em consideração os custos diretos (quantidade de materiais e mão de obra), além dos custos indiretos. Para determinadas construções e benfeitorias, a quantificação do custo é utilizada com base em fontes consagradas da Engenharia da Avaliação.

Após à estimativa do CRN, o Valor Patrimonial é determinado através da aplicação de uma taxa de depreciação calculada, em função da idade, vida útil do bem e estado de conservação dos Ativos.

Obsolescências funcionais e econômicas também são levadas em consideração na estimativa do valor patrimonial das construções, quando aplicáveis.

O método inicia-se em desenvolver modelos matemáticos para estimativa do CRN de cada edificação e benfeitoria, através de um ou mais custos unitários, conforme detalhado a seguir:

- **Custo Unitário Básico (“CUB”) R&N:** publicado pelo Sinduscon do estado dos estados onde encontram-se cada um dos objetos: trata-se do principal indicador do setor imobiliário e é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de cada estado.

Para os custos unitários publicados pelo Sinduscon, chamados CUB, realizamos ajustes de acordo com a tipologia e padrão construtivo, de acordo com estudos elaborados pelo IBAPE. Os custos unitários utilizados, referem-se a data-base de avaliação, ou em determinados casos à data mais próxima (quando ainda não divulgadas pelas instituições).

Depreciação física

Uma vez que os Bens Imóveis foram utilizados ao longo de períodos variáveis, o Valor Patrimonial é estimado através da adequação do CRN à perda de valor devido ao deterioramento físico, tecnológico e arquitetônico, além do efeito de prováveis obsolescências funcionais e/ou econômicas.

Nossa estimativa de depreciação foi realizada tendo como base a perda física de valor em relação a idade, vida útil, estado de conservação e vida útil remanescente em um determinado período no tempo, dos Ativos analisados. As principais definições são:

- **Vida Útil (“VU”)** – a vida útil, expressada em anos, é a vida técnica que um bem será usado antes de sua deterioração a uma condição inutilizável ou quando este é retirado de serviço;
- **Idade Cronológica (“IC”)** – o tempo decorrido de vida de um bem desde que foi originalmente iniciado sua operação;

Metodologia (cont.)

- **Idade Efetiva (“IE”)** – a idade do bem indicada pela sua atual condição, o qual pode ser ou não igual a IC;
- **Estado de conservação** – “situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido”; e
- **Vida Útil Remanescente (“VUR”)** – período desde a data-base da análise até a data esperada em que o bem deixará de ser economicamente viável.

As estimativas da vida útil na avaliação dos bens imóveis foram baseadas em publicações de referência e em nossa experiência na avaliação de ativos similares.

Diferentes padrões de deterioração física são reconhecidos e amplamente utilizados nas práticas da Engenharia da Avaliação. Na aplicação da Depreciação Física utilizamos a seguinte curva:

- **Straight Line (“SL”)** – estudo que leva em consideração a idade aparente do bem, ou seja, aquela diferente de IC, onde leva em consideração seu estado de conservação e a vida útil técnica de um Ativo.

Método da capitalização de renda

O Método da Renda é um dos métodos mais utilizados na avaliação de propriedades imobiliárias, especialmente em situações onde a propriedade está sendo usada para gerar renda, como no caso de imóveis comerciais, industriais ou de aluguel. Esse método é baseado na ideia de que o valor de uma propriedade está relacionado à renda que ela pode gerar ao longo do tempo.

De forma mais detalhada, a abordagem da renda fundamentada por fluxo de caixa projeta rendas previstas futuras trazidas a presente por uma taxa de desconto, esta que reflete o risco associado a operação e investimento imobiliário.

Descontados todos os fluxos de caixa futuros, é somado o valor de cada ano durante período projetivo e então definido o valor total da propriedade.

Tal metodologia nos permite aplicar premissas mercadológicas que representam a melhor realidade de um imóvel comercial, industrial ou de investimento, levando em consideração a composição da sua taxa de desconto e taxa de capitalização.

Metodologia (cont.)

Premissas

Premissas fluxo de caixa	
Período projetado	11 anos
Valor de locação – Contrato vigente	R\$ 45,65/m²/mês
Valor de locação – Renovação de mercado	R\$ 12,88/m²/mês
Período de contrato	3 anos
Crescimento	1,0% ao ano
Vacância	6 meses
Carência	3 meses
Renovação de contrato	Probabilidade de 50% na primeira renovação, 75% na segunda e 90% na terceira
Comissão de locação	1,5 meses da receita de locação em períodos de renovação
Taxa de desconto	9,6% a.a.
Taxa de capitalização	8,6% a.a.

5. Resultado e conclusão

Resultados e conclusão

Em reais:

Descrição	Endereço	Área (m²)	Valor justo (R\$)
Bens Imóveis	Estrada Valença Barra do Piraí, KM 71 21D - Bairro Canteiro, Valença – RJ		
Unidade Industrial Valença – Terreno		162.130	1.344.000
Unidade Industrial Valença – Construção		15.482	46.104.100
Total (evolutivo)			47.448.100
Total (capitalização da renda)			47.621.415
Valor justo imóvel			47.448.100

Tendo em vista os resultados obtidos, entende-se que os Ativos, possuem seu valor justo de **R\$ 47.448.100 (quarenta e sete milhões, quatrocentos e quarenta e oito mil e cem reais).**

6. Limitações de escopo

Limitações de escopo

De acordo com o Contrato do serviço, nossas análises estão sujeitas a certas Cláusulas Limitativas. Portanto, este Relatório, suas conclusões, bem como suas exposições e anexos, não devem ser lidas ou utilizadas sem levar em consideração tais cláusulas contratuais.

Além dos itens listados no Contrato, também deve ser considerado que:

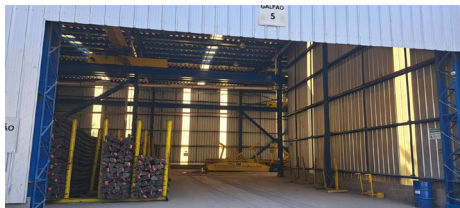
- O presente estudo visa apresentar as metodologias, procedimentos e premissas, assim como as condições limitantes que foram consideradas em seu desenvolvimento, tendo como objetivo fornecer a estimativa de valor justo dos imóveis listados neste relatório;
- A data-base do trabalho foi informada neste relatório. Portanto, não fornece qualquer orientação de resultado para os ativos analisados em outra data-base;
- Os ativos foram avaliados, considerando que estão livres de quaisquer ônus ou gravames, bem como passivos ambientais;
- Não fez parte do escopo a verificação da autenticidade da documentação relativa aos ativos analisados; e
- A Grant Thornton não realizou as medições in loco (dos terrenos, construções e benfeitorias) e enfatizamos que todos os profissionais envolvidos nos serviços prestados neste trabalho não têm qualquer interesse financeiro nos bens em estudo, caracterizando, assim, sua independência. Ademais, os honorários estimados para a execução deste trabalho não foram baseados e não têm qualquer relação com os resultados reportados. Adicionalmente, não foi considerado neste estudo eventuais deficiências nos bens avaliados, incluindo aspectos físicos, financeiros e/ou legais.

7. Anexos

Anexo 1 - Fotos



Unidade Industrial Valença | Fonte: GT



Unidade Industrial Valença | Fonte: GT



Unidade Industrial Valença | Fonte: GT



Unidade Industrial Valença | Fonte: GT



Unidade Industrial Valença | Fonte: GT



Unidade Industrial Valença | Fonte: GT



Unidade Industrial Valença | Fonte: GT



Unidade Industrial Valença | Fonte: GT



Unidade Industrial Valença | Fonte: GT

Anexo 1 - Fotos



Unidade Industrial Valença | Fonte: GT



Unidade Industrial Valença | Fonte: GT



Unidade Industrial Valença | Fonte: GT



Unidade Industrial Valença | Fonte: GT



Unidade Industrial Valença | Fonte: GT



Unidade Industrial Valença | Fonte: GT



Unidade Industrial Valença | Fonte: GT



Unidade Industrial Valença | Fonte: GT



Unidade Industrial Valença | Fonte: GT

Anexo 2 - Homogeneização

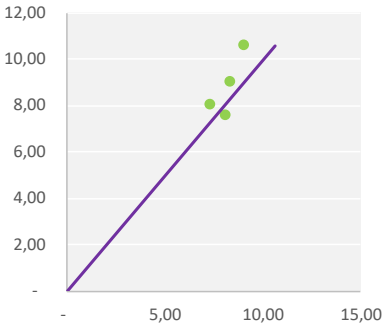
Imóvel: GT0004
Área Ponderada: 162.130,00

#	Endereço	Área de Terreno (m²)	Preço de Venda/Oferta* (R\$)	R\$/m² de terreno	Fator Oferta
1	10 km do centro de Valença, 800r	100.000,00	900.000,00	9,02	0,90
2	RJ 153 Km 33,5	85.000,00	900.000,00	10,59	0,90
3	RJ 153	92.000,00	700.000,00	7,62	0,90
4	RJ-147 aprox 3KM O de Pentagna	185.440,00	1.500.000,00	8,09	0,90
5	Aprox 500m da Estr. Nestor Ribeir	20.000,00	250.000,00	12,50	0,90

Acesso	Área	Formato
1,05	0,94	1,00
1,00	0,92	1,00
1,00	0,93	1,10
1,00	1,03	1,10
1,05	0,77	1,00

Fator de Ajuste Final	Valor Unitário ajustado (R\$/m²)	Valor Unitário Final (R\$/m²)
0,99	8,07	8,07
0,92	8,79	8,79
1,03	7,07	7,07
1,13	8,26	8,26
0,82	9,25	9,25

- Notas:**
- 1 - Valor Unitário Médio: média aritmética dos valores unitários dos comparativos após o tratamento.
 - 2 - Desvio Padrão: uma medida da dispersão estatística da amostra analisada.
 - 3 - Distribuição T de Student: parâmetro utilizado para determinar o intervalo
 - 4 - Intervalo de Saneamento: faixa em torno do valor médio unitário para a exclusão de outliers.
 - 5 - Valor Unitário Máximo: valor máximo na gama de amostra.
 - 6 - Valor Unitário Mínimo: valor mínimo na faixa de saneamento.
 - 7 - Média da Unidade de Saneamento: valores unitários médios aritméticos não diferindo.
 - 8 - Campo de Arbitrariedade: Intervalo em torno da estimativa de tendência central, onde o avaliador pode ajustar o valor final se devidamente fundamentado.



Análise Estatística

Média (ajuste de unidade) (R\$/m²) (1)	8,29
Número de comparáveis (n)	5,00
Desvio padrão (2)	0,82
T (student) (3)	2,78
Intervalo (4)	±40%
Mínimo (5)	4,97
Máximo (6)	11,60
Valor Unitário s/ ajuste (R\$/m²)	8,29
Campo de arbitrariedade (8)	-
Valor Unitário (R\$/m²) (7)	8,29
Número de comparáveis ajustadas (n)	5,00
Área (m²)	162.130,00
Justo Imóvel s/ Arredondamento (BRL)	1.343.719,52
Valor Justo Imóvel (BRL)	1.344.000,00

Anexo 3 - Construções e benfeitorias

GT ID	Local ID	Unidade	Descrição Completa	Quantidade	Unidade	Idade Final	Custo Unitário Final	CRN (R\$)	Idade Final	Vida útil Final	VUR	Curva de Dep.	Fator Dep.	Valor Justo (R\$)
8	GT0004	Unidade Industrial Valença	Unidade Industrial Valença (Galpão 01)	3.167,00	m²	26	3.622,69	11.473.065,37	26	80	54	SL	0,6750	7.740.000,00
9	GT0004	Unidade Industrial Valença	Unidade Industrial Valença (Galpão 02)	3.501,00	m²	26	3.622,69	12.683.044,48	26	80	54	SL	0,6750	8.560.000,00
10	GT0004	Unidade Industrial Valença	Unidade Industrial Valença (Galpão 03)	2.275,00	m²	26	4.085,63	9.294.803,38	26	80	54	SL	0,6750	6.270.000,00
11	GT0004	Unidade Industrial Valença	Unidade Industrial Valença (Galpão 04)	2.295,00	m²	26	4.085,63	9.376.515,94	26	80	54	SL	0,6750	6.330.000,00
12	GT0004	Unidade Industrial Valença	Unidade Industrial Valença (Predio 05)	3.420,00	m²	4	3.622,69	12.389.606,43	4	80	76	SL	0,9500	11.770.000,00
13	GT0004	Unidade Industrial Valença	Unidade Industrial Valença (Cobertura entre Galpões)	78,00	m²	26	779,57	60.806,20	26	20	2	SL	0,1000	6.100,00
14	GT0004	Unidade Industrial Valença	Unidade Industrial Valença (Guarita)	8,00	m²	8	8.195,28	65.562,21	8	70	62	SL	0,8857	58.000,00
15	GT0004	Unidade Industrial Valença	Unidade Industrial Valença (Outras Construções - Casa Administração)	470,00	m²	8	9.455,25	4.443.966,47	8	60	52	SL	0,8667	3.850.000,00
16	GT0004	Unidade Industrial Valença	Unidade Industrial Valença (Terraplanagem)	45.000,00	m²	8	49,55	2.229.750,00	8	25	17	SL	0,6800	1.520.000,00

Anexo 4 – Fluxo de caixa

	Ano - 1	Ano - 2	Ano - 3	Ano - 4	Ano - 5	Ano - 6	Ano - 7	Ano - 8	Ano - 9	Ano - 10	Ano - 11
Total Receita de Locação	8.480.160	8.480.160	5.300.100	5.461.033	5.473.242	2.961.423	4.006.963	4.025.833	1.647.235	3.180.935	3.180.935
Contrato Atual / Renovações	8.480.160	8.480.160	5.300.100	5.461.033	5.473.242	2.961.423	4.006.963	4.025.833	1.647.235	3.180.935	3.180.935
Receita Líquida	8.480.160	8.480.160	5.300.100	5.461.033	5.473.242	2.961.423	4.006.963	4.025.833	1.647.235	3.180.935	3.180.935
Custos operacionais	-	-	(682.629)	-	-	(500.870)	-	-	(397.617)	-	-
Comissão de Locação	-	-	(682.629)	-	-	(500.870)	-	-	(397.617)	-	-
RECEITA LIQUIDA OPERACIONAL	8.480.160	8.480.160	4.617.471	5.461.033	5.473.242	2.460.553	4.006.963	4.025.833	1.249.618	3.180.935	3.180.935
Lucro Líquido	8.480.160	8.480.160	4.617.471	5.461.033	5.473.242	2.460.553	4.006.963	4.025.833	1.249.618	3.180.935	3.180.935
Fluxo de Caixa Livre	8.480.160	8.480.160	4.617.471	5.461.033	5.473.242	2.460.553	4.006.963	4.025.833	1.249.618	3.180.935	3.180.935
Taxa de Desconto	9,60%	9,60%	9,60%	9,60%	9,60%	9,60%	9,60%	9,60%	9,60%	9,60%	9,60%
Período	12	24	36	48	60	72	84	96	108	120	132
Fator de desconto	0,91	0,83	0,76	0,69	0,63	0,58	0,53	0,48	0,44	0,40	0,36
Fluxo de Caixa Descontado	7.737.372	7.059.646	3.507.297	3.784.710	3.460.923	1.419.611	2.109.315	1.933.621	547.624	1.271.889	1.160.483
Soma dos fluxos de caixa	32.832.007								Valor Terminal		
									NOI do último ano		
									Taxa de Capitalização		
									Valor no último período		
									Fator de Desconto		
Valor da operação (Enterprise Value)	47.621.415								Valor presente do valor ter		



Grant Thornton Corporate Consultores de Negócios Ltda. refere-se à marca sob a qual as firmas-membro da Grant Thornton fornecem serviços aos seus clientes. Grant Thornton Corporate Consultores de Negócios Ltda. é uma empresa membro da Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL e as firmas-membro não são uma parceria mundial. GTIL e cada firma-membro é uma entidade jurídica independente e os trabalhos são prestados e entregues pelas firmas-membro. A GTIL não fornece serviços aos clientes diretamente. GTIL e suas firmas-membros não são agentes, não se obrigam umas às outras e não são responsáveis por atos ou omissões realizadas por outras firmas-membro. Consulte www.GrantThornton.global para obter mais detalhes.

Manetoni Distribuidora de Produtos Siderúrgicos Importação e Exportação LTDA – Depósito Pirituba

Relatório de avaliação imobiliária

Maio de 2024





02 de maio de 2024

Aos cuidados da Manetoni Distribuidora de Produtos Siderúrgicos Importação e Exportação Ltda

Ref.: Relatório nº 44.622

Prezados,

Atendendo à solicitação da Manetoni Distribuidora de Produtos Siderúrgicos Importação e Exportação Ltda ("Manetoni" ou "Cliente"), a GRANT THORNTON Corporate e Consultores de Negócios Ltda. ("GT") apresenta seu Relatório relacionado a Avaliação Imobiliária do imóvel definido neste documento como "Depósito Pirituba", localizado no Jardim Pirituba – São Paulo.

Neste Relatório descrevemos os procedimentos executados, bem como os resultados obtidos, de maneira objetiva com finalidade de compartilhar as conclusões qualitativas de nossas análises.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Versão Draft

Marco Aurélio Paulino Neves

Sócio

T +55 21 3512.4100

E marco.neves@br.gt.com

Versão Draft

Alexandre Cecchetti Moreira

Sócio Gestão de Ativos

T +55 21 3512.4100

E alexandre.cecchetti@br.gt.com

Versão Draft

Gabriel Cavacini

Sócio Gestão de Ativos

T +55 21 3512.4100

E gabriel.cavacini@br.gt.com

Grant Thornton Corporate Consultores de Negócios Ltda.

Praia do Flamengo, 154 | 4º andar |

Flamengo - Rio de Janeiro | RJ | Brasil

T +55 21 3512.4100

Índice

SEÇÃO	TÍTULO	PÁGINA
Seção 1	Sumário executivo	04
Seção 2	Objetivo e escopo do trabalho	06
Seção 3	Sobre o imóvel	09
Seção 4	Metodologia e procedimentos adotados	13
Seção 5	Resultado e Conclusão	22
Seção 6	Limitações de escopo	24
Seção 7	Anexos	26



1. Sumário executivo

Sumário executivo

Tendo em vista a solicitação por parte da Manetoni, se fez necessário a realização da avaliação imobiliária de seu imóvel localizado na Av. Amador Aguiar s/n esquina Av. Professor Affonso José Fioravante, para fins gerenciais, com data de referência em 31 de dezembro de 2023.

Os procedimentos do estudo da vida útil foram baseados em publicações de referência, como o IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) e ASA (*American Society of Appraisal*), além da experiência da Grant Thornton (GT) em trabalhos de análise de ativos similares, bem como pesquisas com os principais players de mercados e especialistas da região analisada.

De forma a cumprir os requisitos normativos, bem como, identificar os aspectos relevantes para o estudo, a GT realizou a inspeção física no ativo da empresa.

Os valores resultantes da avaliação imobiliária estão apresentados na tabela ao lado:

Descrição	Área (m²)	Valor Justo (R\$)
Bens Imóveis		
Depósito Pirituba – Terreno	1.831,00	2.873.000
Depósito Pirituba – Construção	1.831,00	6.700
Total		2.879.700

2. Objetivo e escopo do trabalho

Objetivo e escopo

Objetivo

O Objetivo da Grant Thornton foi auxiliar a contratante na avaliação imobiliária do imóvel alvo da avaliação, para fins gerenciais.

Escopo

O Escopo seguiu os procedimentos de avaliação de acordo com as diretrizes da NBR 14.653 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) que regula procedimentos de avaliação de ativos no Brasil.

Para desenvolvimento do trabalho a GT seguiu os seguintes procedimentos:

- Discussões com executivos e colaboradores envolvidos;
- Análise de documentação e entendimento sobre as características do imóvel;
- Vistoria Técnica;
- Coleta de dados de mercado para compor a base de dados comparativos suporte para a avaliação.

Com base nas informações da Administração e também no levantamento realizado durante as vistorias, as naturezas dos ativos abaixo fizeram parte do escopo do estudo:

Bens Imóveis:

Imóvel denominado Depósito Pirituba, cujo terreno está sob matrícula número 269.099, medindo 1.831 m² (mil, oitocentos e trinta e um metros quadrados), com construção de 1.831 m² (mil, oitocentos e trinta e um metros quadrados).

Premissas Gerais

Premissas Gerais

Abaixo as principais premissas utilizadas para o escopo proposto:

- **Data-base:** 31 de dezembro de 2023;
- **Padrão de Valor:** Valor Justo;
- **Metodologia:** Para a conclusão de valor, foi utilizado o Método Evolutivo, com aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o da Quantificação de Custos;
- **Dados e informações:** As dimensões do imóvel, foram baseadas em documentos fornecidos pela Administração, bem como coletadas durante a vistoria técnica realizada pela GT;
- **Dados de Mercado:** Nossas estimativas e cálculos apresentados nesse Relatório são baseados em expectativas mercadológicas, bem como em condições macroeconômicas existentes na data-base do trabalho, as quais poderão ser diferentes no futuro e, conseqüentemente, impactar nos valores definidos.



3. Sobre o imóvel

Cidade

São Paulo/SP

São Paulo é a capital do estado de São Paulo. Possui a maior população entre as cidades do Brasil e é a 5ª mais populosa do mundo. Fundada em 1554 a cidade tem uma rica história e desempenha um papel fundamental no desenvolvimento econômico e cultural da região.

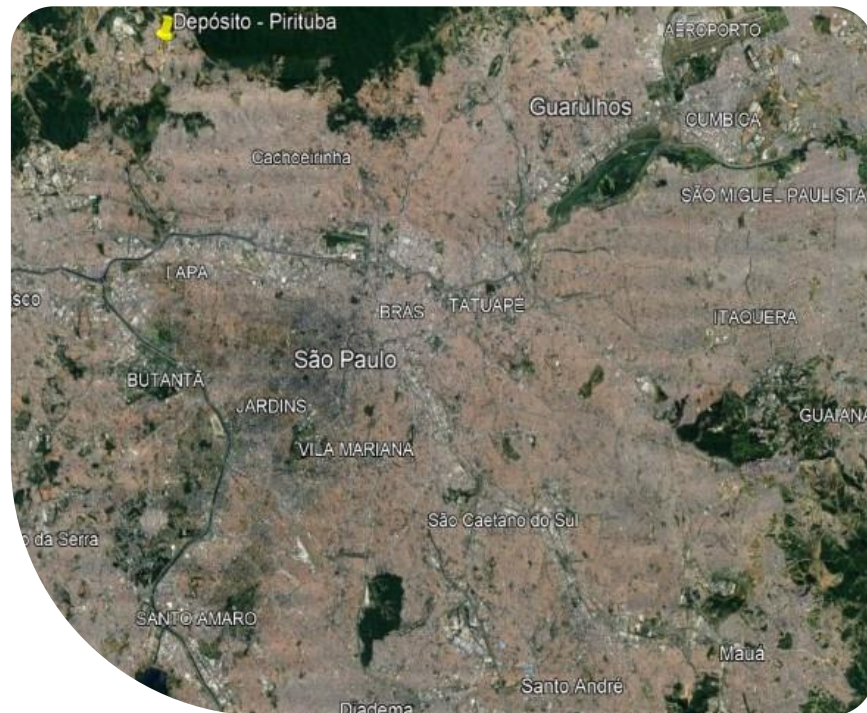
A cidade também possui um setor industrial ativo, principalmente nas cidades próximas da região metropolitana. Abrange diversos segmentos, como metalurgia, alimentos e produtos químico. A cidade é o maior centro econômico do país, contribuindo intensamente para a geração de empregos e desenvolvimento econômico.

São Paulo tem aproximadamente 11.452.000 habitantes e 914,56 km² de área urbana.

Bairro Jardim Pirituba

De região mista entra comercial e residencial, o bairro Jardim Pirituba é composto principalmente por casas e condomínios residenciais, além de uma concentração industrial próxima às principais avenidas, conta com infraestrutura básica para atendimento de seus moradores: transporte público, instituições de ensino, postos de saúde, comércios e serviços locais.

Jardim Pirituba conta com uma variedade de empresas nos setores industriais e prestadoras de serviços.



Imóvel

Depósito Pirituba

Características do Imóvel

Topografia	Plana
Área de terreno	1.831 m ²
Área Construída	1.831 m ²
Acesso	Rua pavimentada, via arterial
Características do imóvel	Perímetro com muro, acesso por portão metálico, pátio para manobras.



Imóvel - Zoneamento

Depósito Pirituba

Características do Imóvel

Zoneamento

ZPI-1 – Zona Predominantemente Industrial 1

Características

Lote Mínimo e Máximo: 1000m² e 20.000m²

Coefficiente de Aproveitamento:
(Mínimo, Médio e Básico) – (0,5; 1,0; 1,5)

Taxa de Ocupação: ≤ 70%

Altura Máxima: 28m

-  ZEPAM
Zona Especial de Preservação Ambiental
-  ZEIS-1
Zona Especial de Interesse Social 1
-  ZPI-1
Zona Predominantemente Industrial 1
-  ZMa
Zona Mista ambiental
-  ZEU
Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana



4. Metodologia e procedimentos adotados

Metodologia

Para estimativa do valor justo dos imóveis avaliados, foram realizados procedimentos orientados pelas diretrizes estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14.653, em suas partes:

- 1 – Procedimentos Gerais; e
- 2 – Imóveis Urbanos.

Para a estimativa do valor justo do imóvel, foi utilizado o método Evolutivo, com aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para a parcela Terreno, e o Método da Quantificação de Custo, para a parcela Construções.

Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Fator de Comercialização:

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um) (NBR 14653-1).

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade.

Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação.

Este método é particularmente aplicável quando o imóvel avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O método comparativo de dados de mercado foi aplicado na avaliação do terreno do imóvel. A aplicação do método consiste na comparação do terreno analisado, com outros pesquisados em regiões economicamente similares, por meio de pesquisas junto a especialistas do mercado local e sites especializados.

O valor do imóvel apresentado neste laudo deve ser assumido como Valor Justo, que é definido como o preço mais provável que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado numa determinada data base.

Metodologia (Cont.)

Tratamento por Fatores

Observando que cada amostra comparativa possui ao menos uma característica diferente em relação à propriedade em análise, o emprego do tratamento por fator, indica a utilização de fatores para homogeneizar os valores unitários de ofertas/ transações destes comparativos.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos realizados de acordo com as características da região. Abaixo apresentamos os fatores utilizados na análise:

Oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação.

Local

Fator que considera a posição do imóvel comparado com a amostra paradigma.

Acesso

Estes fator considera a influência do tipo de via de acesso ao imóvel.

Área

Os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, visto que há diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno.

Frentes Múltiplas

Esse fator leva em consideração se o imóvel é em uma esquina com mais de uma frente, ou no meio de quadra com apenas uma. A frente múltipla valoriza o imóvel.



Metodologia (Cont.)

Fatores de Ajuste

Oferta	Atributo
Venda	1,00
Opinião	1,00
Oferta	0,90
Oferta Var.	0,80

Local	Atributo
Ótimo	1,10
Bom	1,05
Regular	1,00
Ruim	0,95
Péssimo	0,90

Frentes Múltiplas	Atributo
Esquina	1,10
Meio de Quadra	1,00

Acesso	Atributo
Rodovia	1,00
Via Arterial	0,95
Via Coletora	0,90
Via Secundária	0,85

Área

SE $\left[\frac{\text{Área da Amostra}}{\text{Área do Avaliando}}\right] \geq 0,7$ e $\leq 1,3$, então $F \text{ área} = \left[\frac{\text{Área da Amostra}}{\text{Área do Avaliando}}\right]^{1/4}$; ou

SE $\left[\frac{\text{Área da Amostra}}{\text{Área do Avaliando}}\right] \geq 0,7$ e $\leq 1,3$, então $F \text{ área} = \left[\frac{\text{Área da Amostra}}{\text{Área do Avaliando}}\right]^{1/8}$; ou

Saneamento das Amostras

Com a utilização dos fatores e a realização da homogeneização, as amostras passam por um processo de saneamento afim de retirar os elementos com maior variação entre elas. Para esta estimativa, utilizou-se o desvio de $\pm 40\%$ da média dos elementos comparativos homogeneizados.

Metodologia (Cont.)

Grau de Fundamentação e Grau de Precisão

A determinação do grau de fundamentação e de precisão do modelo de cálculo elaborado é a última etapa da avaliação. Para ambos os testes normativos existem três níveis de graus, sendo eles I, II e III. Conforme premissas estabelecidas pela ABNT NBR 14.653-2, este trabalho atende o grau de fundamentação II e grau de precisão II. Abaixo, encontram-se as informações analisadas em cada um dos itens normativos para a determinação das classificações apresentadas:

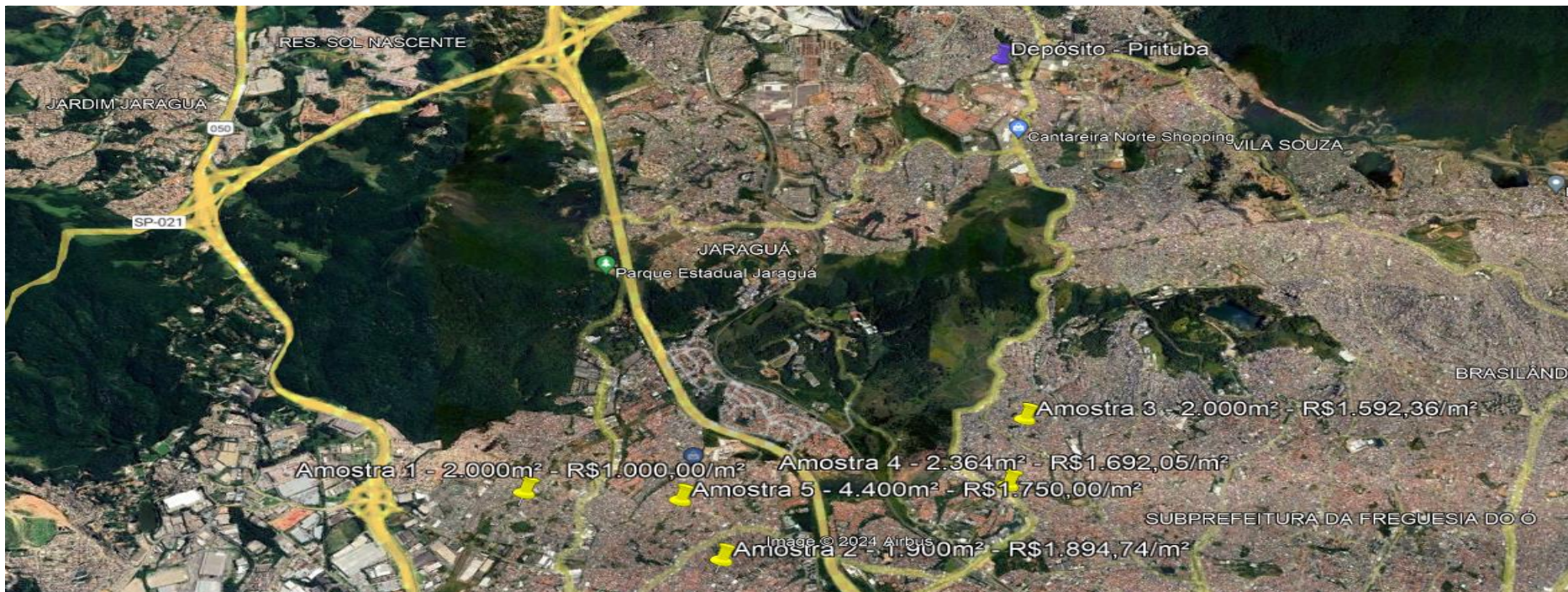
Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto a todos os fatores analisados	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados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

Metodologia (Cont.)

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores			
Descrição	Grau		
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	III	II	I
	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Metodologia (Cont.)

Dispersão dos Comparativos



Metodologia (Cont.)

Método da Quantificação de Custo

Este método reconhece o Custo de reposição Novo ("CRN") das construções e benfeitorias, por meio de orçamentos sintéticos e/ou analíticos, levando em consideração os custos diretos (quantidade de materiais e mão de obra), além dos custos indiretos. Para determinadas construções e benfeitorias, a quantificação do custo é utilizada com base em fontes consagradas da Engenharia da Avaliação.

Após à estimativa do CRN, o Valor Patrimonial é determinado através da aplicação de uma taxa de depreciação calculada, em função da idade, vida útil do bem e estado de conservação dos Ativos.

Obsolescências funcionais e econômicas também são levadas em consideração na estimativa do valor patrimonial das construções, quando aplicáveis.

O método inicia-se em desenvolver modelos matemáticos para estimativa do CRN de cada edificação e benfeitoria, através de um ou mais custos unitários, conforme detalhado a seguir:

- **Custo Unitário Básico ("CUB") R&N:** publicado pelo Sinduscon do estado dos estados onde encontram-se cada um dos objetos: trata-se do principal indicador do setor imobiliário e é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de cada estado;

Para os custos unitários publicados pelo Sinduscon, chamados CUB, realizamos ajustes de acordo com a tipologia e padrão construtivo, de acordo com estudos elaborados pelo IBAPE. Os custos unitários utilizados, referem-se a data-base de avaliação, ou em determinados casos à data mais próxima (quando ainda não divulgadas pelas instituições).

Depreciação Física

Uma vez que os Bens Imóveis foram utilizados ao longo de períodos variáveis, o Valor Patrimonial é estimado através da adequação do CRN à perda de valor devido ao deterioramento físico, tecnológico e arquitetônico, além do efeito de prováveis obsolescências funcionais e/ou econômicas.

Nossa estimativa de depreciação foi realizada tendo como base a perda física de valor em relação a idade, vida útil, estado de conservação e vida útil remanescente em um determinado período no tempo, dos Ativos analisados. As principais definições são:

- **Vida útil ("VU")** – a vida útil, expressada em anos, é a vida técnica que um bem será usado antes de sua deterioração a uma condição inutilizável ou quando este é retirado de serviço.
- **Idade cronológica ("IC")** – o tempo decorrido de vida de um bem desde que foi originalmente iniciado sua operação.

Metodologia (Cont.)

- **Idade efetiva (“IE”)** – a idade do bem indicada pela sua atual condição, o qual pode ser ou não igual a IC.
- **Estado de Conservação** – “situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.”
- **Vida útil remanescente (“VUR”)** – período desde a data-base da análise até a data esperada em que o bem deixará de ser economicamente viável.

As estimativas da vida útil na avaliação dos bens imóveis foram baseadas em publicações de referência e em nossa experiência na avaliação de ativos similares.

Diferentes padrões de deterioração física são reconhecidos e amplamente utilizados nas práticas da Engenharia da Avaliação. Na aplicação da Depreciação Física utilizamos a seguinte curva:

- **Straight Line (“SL”)** – estudo que leva em consideração a idade aparente do bem, ou seja, aquela diferente de IC, onde leva em consideração seu estado de conservação e a vida útil técnica de um Ativo.



5. Resultado e Conclusão

Resultados e conclusão

Em reais:

Descrição do Imóvel	Endereço	Área (m²)	Valor Justo (R\$)
Depósito Pirituba – Terreno	Av. Amador Aguiar s/n esquina Av. Professor Affonso José Fioravante - Pirituba, SP	1.831,00	2.873.000
Depósito Pirituba – Construção		1.831,00	6.700
Depósito Pirituba – Imóvel Total			2.879.700

Tendo em vista os resultados obtidos, entende-se que os Ativos, possuem seu Valor Justo de **R\$ 2.879.700 (dois milhões, oitocentos e setenta e nove mil e setecentos reais).**

6. Limitações de escopo

Limitações de escopo

De acordo com o Contrato do serviço, nossas análises estão sujeitas a certas Cláusulas Limitativas. Portanto, este Relatório, suas conclusões, bem como suas exibições e anexos, não devem ser lidas ou utilizadas sem levar em consideração tais cláusulas contratuais.

Além dos itens listados no Contrato, também deve ser considerado que:

- O presente estudo visa apresentar as metodologias, procedimentos e premissas, assim como as condições limitantes que foram consideradas em seu desenvolvimento, tendo como objetivo fornecer a estimativa de valor justo dos imóveis listados neste relatório.
- A data-base do trabalho foi informada neste relatório. Portanto, não fornece qualquer orientação de resultado para os ativos analisados em outra data-base.
- Os ativos foram avaliados, considerando que estão livres de quaisquer ônus ou gravames, bem como passivos ambientais.
- Não fez parte do escopo a verificação da autenticidade da documentação relativa aos ativos analisados.
- A Grant Thornton não realizou as medições in loco (dos terrenos, construções e benfeitorias) e enfatizamos que todos os profissionais envolvidos nos serviços prestados neste trabalho não têm qualquer interesse financeiro nos bens em estudo, caracterizando, assim, sua independência. Ademais, os honorários estimados para a execução deste trabalho não foram baseados e não têm qualquer relação com os resultados reportados. Adicionalmente, não foi considerado neste estudo eventuais deficiências nos bens avaliados, incluindo aspectos físicos, financeiros e/ou legais.

7. Anexos

Anexo 1 - Fotos



Depósito Pirituba | Fonte: GT



Depósito Pirituba | Fonte: GT



Depósito Pirituba | Fonte: GT



Depósito Pirituba | Fonte: GT



Depósito Pirituba | Fonte: GT



Depósito Pirituba | Fonte: GT

Anexo 2 - Homogeneização

Imóvel: GT0006
Área Ponderada: 1.831,00

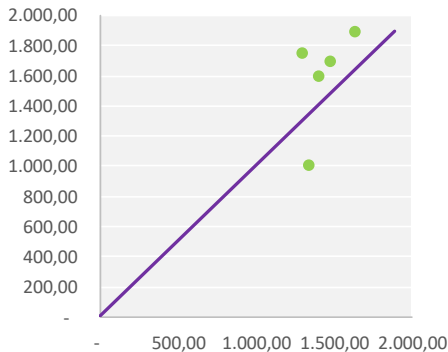
#	Endereço	Área de Terreno (m²)	Preço de Venda/Oferta* (R\$)	R\$/m² de terreno	Fator Oferta
1	Rua Coronel José Venâncio Dias , 4	2.000,00	2.000.009,00	1.000,00	0,90
2	Rua Martinho do Amaral, 42	1.900,00	3.600.000,00	1.894,74	0,90
3	Rua Francisco Xavier de Brito, 283	2.000,00	2.500.000,00	1.592,36	0,90
4	Rua Fragária Rósea, 130	2.364,00	4.000.000,00	1.692,05	0,90
5	Rua Erva de Ferro	4.400,00	7.700.000,00	1.750,00	0,90

Fatores de Ajuste			
Local	Acesso	Área	Frontes Múltiplas
1,00	1,06	1,02	1,10
0,95	1,00	1,01	1,00
1,00	1,00	1,02	1,10
1,00	1,00	1,07	1,00
1,00	1,00	1,12	1,10

Fator de Ajuste Final	Valor Unitário ajustado (R\$/m²)	Valor Unitário Final (R\$/m²)
1,18	1.060,09	1.060,09
0,96	1.639,90	1.639,90
1,12	1.608,42	1.608,42
1,07	1.623,29	1.623,29
1,22	1.914,92	1.914,92

Notas:

- 1 - Valor Unitário Médio: média aritmética dos valores unitários dos comparativos após o tratamento.
- 2 - Desvio Padrão: uma medida da dispersão estatística da amostra analisada.
- 3 - Distribuição T de Student: parâmetro utilizado para determinar o intervalo
- 4 - Intervalo de Saneamento: faixa em torno do valor médio unitário para a exclusão de outliers.
- 5 - Valor Unitário Máximo: valor máximo na gama de amostra.
- 6 - Valor Unitário Mínimo: valor mínimo na faixa de saneamento.
- 7 - Média da Unidade de Saneamento: valores unitários médios aritméticos não diferindo.
- 8 - Campo de Arbitrariedade: Intervalo em torno da estimativa de tendência central, onde o avaliador pode ajustar o valor final se devidamente fundamentado.



Análise Estatística

Média (ajuste de unidade) (R\$/m²) (1)	1.569,32
Número de comparáveis (n)	5,00
Desvio padrão (2)	311,52
T (student) (3)	2,78
Intervalo (4)	±40%
Mínimo (5)	941,59
Máximo (6)	2.197,05
Valor Unitário s/ ajuste (R\$/m²)	1.569,32
Campo de arbitrariedade (8)	-
Valor Unitário (R\$/m²) (7)	1.569,32
Número de comparáveis ajustadas (n)	5,00
Área (m²)	1.831,00
Justo Imóvel s/ Arredondamento (BRL)	2.873.430,75
Valor Justo Imóvel (BRL)	2.873.000,00



Anexo 3 - Construções e Benfeitorias

GT ID	Local ID	Unidade	Descrição Completa	Quantidade	Unidade	Idade Final	Custo Unitário Final	CRN (R\$)	Idade Final	Vida útil Final	VUR	Curva de Dep.	Fator Dep.	Valor Justo (R\$)
79	GT0006	Depósito Pirituba	Depósito Pirituba (Calçamento de Brita)	1.831,00	m²	13	7,65	14.006,01	13	25	12	SL	0,4800	6.700,00



Grant Thornton Corporate Consultores de Negócios Ltda. refere-se à marca sob a qual as firmas-membro da Grant Thornton fornecem serviços aos seus clientes. Grant Thornton Corporate Consultores de Negócios Ltda. é uma empresa membro da Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL e as firmas-membro não são uma parceria mundial. GTIL e cada firma-membro é uma entidade jurídica independente e os trabalhos são prestados e entregues pelas firmas-membro. A GTIL não fornece serviços aos clientes diretamente. GTIL e suas firmas-membros não são agentes, não se obrigam umas às outras e não são responsáveis por atos ou omissões realizadas por outras firmas-membro. Consulte www.GrantThornton.global para obter mais detalhes.

Apresentação Avaliação Imobiliária Manetoni – Taipas

Versão Draft

13 de Outubro de 2023

São Paulo, 13 de outubro de 2023

À: Manetoni – Soluções em Aço

A/C: Sr. Luiz Tresmondi

Prezado,

Atendendo à solicitação da Manetoni Soluções em Aço (“**Manetoni**” ou “**Cliente**”), a GRANT THORNTON Corporate e Consultores de Negócios Ltda. (“**GT**”) apresenta seu Relatório relacionado a Avaliação Imobiliária dos imóveis definidos neste documento como “**Manetoni Taipas**”, localizados no bairro de Taipas, no estado de São Paulo.

Neste Relatório descrevemos os procedimentos executados, bem como os resultados obtidos, de maneira objetiva com finalidade de compartilhar os valores de nossas análises.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

ALEXANDRE
CECCHETTI
MOREIRA:070028357
93

Assinado de forma digital
por ALEXANDRE CECCHETTI
MOREIRA:07002835793
Dados: 2023.12.11 10:48:01
-03'00'

Alexandre Cecchetti

Sócio – Ativo Fixo

S&T – Strategy and Transactions

Índice

Seção	Título	Página
<u>Seção 1</u>	Objetivo e escopo	04
<u>Seção 2</u>	Metodologias	09
<u>Seção 3</u>	Avaliação – Manetoni Taipas	14
<u>Seção 4</u>	Consolidado	25
	Anexos	29



01 Objetivo e escopo

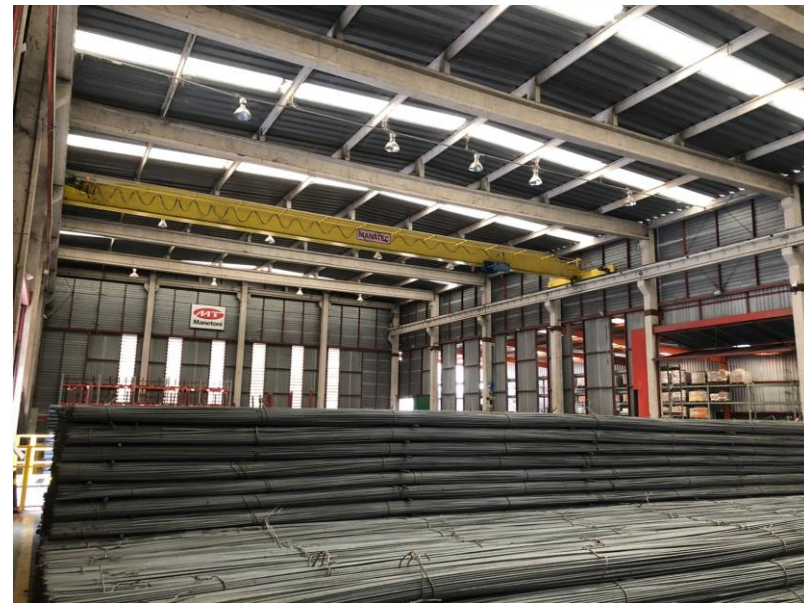
Sumário executivo

Tendo em vista a solicitação por parte da Manetoni Soluções em Aço (“Manetoni” ou “Cliente”), se fez necessário a realização da avaliação imobiliária do imóvel pertencente a Manetoni, para determinação do seu Valor Justo.

Os imóveis estão localizados conforme descrito abaixo:

- Imóvel Taipas
Rua Professor Affonso José Fioravanti, 85 - Lot. City Jaraguá, São Paulo – SP

A Avaliação Patrimonial, levou em consideração os métodos e procedimentos pautados nos preceitos e diretrizes estabelecidos na Norma Brasileira de Avaliações, publicada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (“ABNT”), NBR 14.653. Além de pesquisas com os principais participantes de mercados e especialistas da região analisada.



Manetoni Taipas | Fonte: GT

Escopo dos trabalhos

Imóvel analisado

#	IMÓVEL	ÁREA TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)
GT0001	MANETONI TAIPAS	5.018,00	2.936,70

Escopo dos trabalhos

O Escopo deste trabalho seguiu os procedimentos de avaliação de acordo com as diretrizes da NBR 14.653 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) que regula procedimentos de avaliação de ativos no Brasil.

Para desenvolvimento do escopo do trabalho a GT seguiu os seguintes procedimentos:



DISCUSSÃO INICIAL

Discussões com executivos e funcionários envolvidos;



DADOS E INFORMAÇÕES

Análise de documentação e entendimento sobre as características do imóvel;



VISTORIA IN LOCO

Vistoria presencial para obtenção de diagnóstico preciso e entendimento da realidade de cada imóvel;



VALOR JUSTO

Coleta de dados de mercado para compor a base de dados comparativos e cálculo do valor justo do imóvel;



CONCLUSÃO

Elaboração do relatório de avaliação, contemplando objetivo, escopo, procedimentos e metodologias utilizadas.

A etapa de avaliação foi elaborada seguindo a Norma Brasileira NBR 14.653 e suas partes, publicada pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas):

- 1 – Procedimentos Gerais; e
- 2 – Imóveis Urbanos.

Além de preceitos do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Premissas gerais

Abaixo as principais premissas utilizadas para o escopo proposto:

- **Data-base:** 31 de agosto de 2023;
- **Padrão de valor:** Valor Patrimonial;
- **Metodologia:** Para a conclusão de valor, foram utilizados os Métodos: Evolutivo, Comparativo Direto de Dados de Mercado, Quantificação de Custos, e o da Renda (através do fluxo de caixa descontado);
- **Dados e informações:** As dimensões e características das construções e benfeitorias e bens móveis, quando aplicáveis, foram baseadas em documentos fornecidos pela Administração, bem como coletadas durante a vistoria técnica realizada pela GT;
- **Dados de Mercado:** Nossas estimativas e cálculos apresentados nesse Relatório são baseados em expectativas mercadológicas, bem como em condições macroeconômicas existentes na data-base do trabalho, as quais poderão ser diferentes no futuro e, consequentemente, impactar nos valores definidos.



02 Metodologias

Metodologias aplicadas

Para estimativa do valor patrimonial dos imóveis avaliados, foram realizados procedimentos orientados pelas diretrizes estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14.653, em suas partes:

- 1 – Procedimentos Gerais; e
- 2 – Imóveis Urbanos.

Para a estimativa do valor patrimonial dos imóveis, foram utilizados os métodos: Evolutivo, Comparativo Direto de Dados de Mercado, Quantificação de Custos, e da Renda (através do fluxo de caixa descontado).

Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Fator de Comercialização:

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um) (NBR 14653-1).

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade.

Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação.

Este método é particularmente aplicável quando o imóvel avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares

Método da Quantificação do Custo (Aplicado para parcela Edificações)

Este método reconhece o Custo de reposição Novo (“CRN”) das construções e benfeitorias, por meio de orçamentos sintéticos e/ou analíticos, levando em consideração os custos diretos (quantidade de materiais e mão de obra), além dos custos indiretos. Para determinadas construções e benfeitorias, a quantificação do custo é utilizada com base em fontes consagradas da Engenharia da Avaliação.

Após à estimativa do CRN, o Valor Patrimonial é determinado através da aplicação de uma taxa de depreciação calculada, em função da idade, vida útil do bem e estado de conservação dos Ativos.

Obsolescências funcionais e econômicas também são levadas em consideração na estimativa do valor patrimonial das construções, quando aplicáveis.

O método inicia-se em desenvolver modelos matemáticos para estimativa do CRN de cada edificação e benfeitoria, através de um ou mais custos unitários, conforme detalhado a seguir:

Metodologias aplicadas

Para os custos unitários publicados pelo Sinduscon, chamados CUB, realizamos ajustes de acordo com a tipologia e padrão construtivo, de acordo com estudos elaborados pelo IBAPE. Os custos unitários utilizados, referem-se a data-base de avaliação, ou em determinados casos à data mais próxima (quando ainda não divulgadas pelas instituições).

Depreciação Física

Uma vez que os Bens Imóveis foram utilizados ao longo de períodos variáveis, o Valor Patrimonial é estimado através da adequação do CRN à perda de valor devido ao deterioramento físico, tecnológico e arquitetônico, além do efeito de prováveis obsolescências funcionais e/ou econômicas.

Nossa estimativa de depreciação foi realizada tendo como base a perda física de valor em relação a idade, vida útil, estado de conservação e vida útil remanescente em um determinado período no tempo, dos Ativos analisados. As principais definições são:

- Vida útil (“VU”) – a vida útil, expressada em anos, é a vida técnica que um bem será usado antes de sua deterioração a uma condição inutilizável ou quando este é retirado de serviço.
- Idade cronológica (“IC”) – o tempo decorrido de vida de um bem desde que foi originalmente iniciado sua operação.
- Idade efetiva (“IE”) – a idade do bem indicada pela sua atual condição, o qual pode ser ou não igual a IC.

- Estado de Conservação – “situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.”
- Vida útil remanescente (“VUR”) – período desde a data-base da análise até a data esperada em que o bem deixará de ser economicamente viável.

As estimativas da vida útil na avaliação dos bens imóveis foram baseadas em publicações de referência e em nossa experiência na avaliação de ativos similares.

Diferentes padrões de deterioração física são reconhecidos e amplamente utilizados nas práticas da Engenharia da Avaliação. Na aplicação da Depreciação Física utilizamos a seguinte curva:

- Straight Line (“SL”) – estudo que leva em consideração a idade aparente do bem, ou seja, aquela diferente de IC, onde leva em consideração seu estado de conservação e a vida útil técnica de um Ativo.

Metodologias aplicadas

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Aplicado em testes de sanidade e suporte nas avaliações da parcela terreno)

O método comparativo de dados de mercado foi originalmente aplicado na avaliação dos terrenos dos imóveis objeto de avaliação.

As normas aplicáveis à avaliação em curso estabelecem que esta deva ser a abordagem prioritária para a avaliação, porém, pela falta de amostras consistentes, esta abordagem ficou limitada para teste de sanidade do valor patrimonial aferido no Método Involutivo anteriormente explicado.

A aplicação do método consiste na comparação do terreno analisado, com outros pesquisados em regiões economicamente similares, por meio de pesquisas junto a especialistas do mercado local e sites especializados.

Tratamento por Fatores

Observando que cada amostra comparativa possui ao menos uma característica diferente em relação à propriedade em análise, o emprego do tratamento por fator, indica a utilização de fatores para homogeneizar os valores unitários de ofertas/ transações destes comparativos.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos realizados de acordo com as características da região. Abaixo, apresentamos os fatores utilizados na análise:

Oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação.

Área

Os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, visto que há diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno.

Padrão

Fator que considera o padrão construtivo e qualitativo do imóvel.

Vocação

A vocação de um bairro é a característica ou função principal que ele tem na comunidade local, envolvendo aspectos como ser residencial, industrial, entre outros.

Local e Acesso

Estes fatores consideram a influência da posição e acesso do imóvel.

Conservação

A conservação do imóvel leva em consideração seu estado físico aparente, levando em consideração ao que foi previamente aplicado em seu Padrão Construtivo.

Metodologias aplicadas

Saneamento da Amostra

Com a utilização dos fatores e a realização da homogeneização, as amostras passam por um processo de saneamento afim de retirar os elementos com maior variação entre elas. Para esta estimativa, utilizou-se o desvio de $\pm 30\%$ da média dos elementos comparativos homogeneizados.

Método da renda

O Método da Renda é um dos métodos mais utilizados na avaliação de propriedades imobiliárias, especialmente em situações onde a propriedade está sendo usada para gerar renda, como no caso de imóveis comerciais, industriais ou de aluguel. Esse método é baseado na ideia de que o valor de uma propriedade está relacionado à renda que ela pode gerar ao longo do tempo.

De forma mais detalhada, a abordagem da renda fundamentada por fluxo de caixa projeta rendas previstas futuras trazidas a presente por uma taxa de desconto, esta que reflete o risco associado a operação e investimento imobiliário.

Descontados todos os fluxos de caixa futuros, é somado o valor de cada ano durante período projetivo e então definido o valor total da propriedade.

Tal metodologia nos permite aplicar premissas mercadológicas que representam a melhor realidade de um imóvel comercial, industrial ou de investimento, levando em consideração a composição da sua taxa de desconto e taxa de capitalização.



Manetoni Taipas | Fonte: GT

03 Avaliação | Manetoni - Taipas

Manetoni - Taipas

São Paulo - Capital

A cidade de São Paulo é a maior cidade do Brasil e uma das maiores do mundo em população e economia. É um importante centro financeiro, cultural e industrial, conhecido por sua diversidade, vida noturna agitada e arquitetura marcante.

A cidade abriga uma mistura de culturas e possui uma vasta oferta de restaurantes, museus, parques e eventos culturais. O tráfego intenso e a infraestrutura desafiadora são características marcantes. Além disso, São Paulo é uma cidade cosmopolita, com uma economia dinâmica que abrange diversos setores, incluindo finanças, tecnologia, entretenimento e moda.

O setor econômico de São Paulo é altamente diversificado e representa uma parte significativa da economia brasileira. É conhecido como o principal polo econômico do país. Os principais setores incluem as áreas de serviços, indústrias, agricultura, tecnologia e inovação, cultura e entretenimento, educação e saúde e comércio exterior.

São Paulo tem aproximadamente 12 milhões de habitantes e 1.521km² de área de município.



Manetoni - Taipas

Bairro de Taipas

O bairro de Taipas é uma área situada na zona norte da cidade de São Paulo, Brasil. Pertencente ao distrito de Jaraguá, Taipas possui uma rica história e uma comunidade diversificada.

O nome "Taipas" é uma referência às pequenas cabanas de taipa (um tipo de construção feita de barro socado) que eram comuns na região no passado. A área era originalmente habitada por indígenas e foi colonizada pelos portugueses ao longo dos séculos.

É um bairro predominantemente residencial, com uma mistura de casas térreas, sobrados e prédios de apartamentos. A urbanização tem crescido ao longo dos anos, e o bairro conta com diversas opções de comércio e serviços, como mercados, padarias, escolas e pequenos estabelecimentos comerciais.



Manetoni - Taipas

Galpões Industriais

Topografia	Plana
Área de terreno	5.018,00 m ²
Área Construída	2.936,70 m ²
Acesso	Rua pavimentada, rodovia
Fatores	Transação, Área, Padrão construtivo, Conservação, Acesso, Local, Vocação
Características do imóvel	Perímetro gradeado, acesso por guarita, área administrativa para clientes, pé direito de 9m, pátio para manobras e pisos resistentes a 10t/m ² .
Contrato	Intercompany



Manetoni - Taipas

Resumo da Avaliação

Manetoni - Taipas

#	Metodologia	TERRENO		CONSTRUÇÕES BENFEITORIAS	IMÓVEL TODO		Variação (%)
		Valor Justo (R\$)	Valor Unitário Terreno (R\$)	Valor Justo (R\$)	Valor Justo	Valor Unitário Imóvel (R\$)	Variação s/ média (%)
GT0001	Fluxo de Caixa	n/a	n/a	n/a	11.656.672,93	3.969,31	-9,20%
GT0001	Evolutivo	6.617.000,00	1.318,65	5.312.600,00	11.929.600,00	4.062,25	-7,07%
GT0001	Comparativo Direto	n/a	n/a	n/a	14.926.000,00	5.082,58	16,27%
		n/a	n/a	n/a	12.837.424,31	4.371,38	

Manetoni - Taipas

Fluxo de Caixa

Premissas – Fluxo de caixa

Valor de locação – contrato (R\$/m²)**	27,20
Reajuste de contrato	IGP-M (FGV)
Vacância <i>pós contrato</i> [meses]	3
Carência [meses]	2
IPTU (R\$/m².mês)	1,50
Fundo de Reposição de Ativos (%)	3,00
Crescimento real de locação (%)	0,50
Comissão de locação (meses)	1,00
Taxa de desconto (<i>real</i>) (%)	8,30%
Taxa de capitalização (<i>real</i>) (%)	7,76%
Período Projetivo	144

Premissas de Mercado – Imóvel Principal

Área (m²)	2.936,70 m²
Valor Unit. (R\$/m²/mês)	27,20

ESTIMATIVA DE VALOR JUSTO

Valor total (R\$)	11.656.672,93
--------------------------	----------------------

Manetoni - Taipas

Fluxo de Caixa

	ANO 01	ANO 02	ANO 03	ANO 04	ANO 05	ANO 06	ANO 07	ANO 08	ANO 09	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Total Receita de Locação	319.558	963.468	968.285	973.127	733.494	982.882	987.797	992.736	997.700	752.016	1.007.701	1.012.740
Contrato Atual / Renovações	319.558	963.468	968.285	973.127	733.494	982.882	987.797	992.736	997.700	752.016	1.007.701	1.012.740
Novo Contrato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas operacionais	-	-	-	-	-	(163.814)	-	-	-	-	(167.950)	-
Carência - Contratos Existentes	-	-	-	-	-	(163.814)	-	-	-	-	(167.950)	-
Carência - Novos Contratos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Líquida	319.558	963.468	968.285	973.127	733.494	819.069	987.797	992.736	997.700	752.016	839.751	1.012.740
Custos operacionais	(10.412)	(4.817)	(4.841)	(4.866)	(16.888)	(86.002)	(4.939)	(4.964)	(4.988)	(16.981)	(88.174)	(5.064)
IPTU	(8.814)	-	-	-	(13.221)	-	-	-	-	(13.221)	-	-
Condomínio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comissão de Locação	-	-	-	-	-	(81.907)	-	-	-	-	(83.975)	-
Gestão de Contrato	(1.598)	(4.817)	(4.841)	(4.866)	(3.667)	(4.095)	(4.939)	(4.964)	(4.988)	(3.760)	(4.199)	(5.064)
RECEITA LIQUIDA OPERACIONAL	309.147	958.651	963.444	968.261	716.606	733.067	982.858	987.772	992.711	735.035	751.577	1.007.676
FRA	(9.274)	(28.760)	(28.903)	(29.048)	(21.498)	(21.992)	(29.486)	(29.633)	(29.781)	(22.051)	(22.547)	-
Lucro Líquido	299.872	929.891	934.541	939.213	695.108	711.075	953.372	958.139	962.930	712.984	729.030	-

Fluxo de Caixa	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado
R\$ mil	ANO 01	ANO 02	ANO 03	ANO 04	ANO 05	ANO 06	ANO 07	ANO 08	ANO 09	ANO 10	ANO 11
Lucro líquido	299.872	929.891	934.541	939.213	695.108	711.075	953.372	958.139	962.930	712.984	729.030
Fluxo de Caixa Livre	299.872	929.891	934.541	939.213	695.108	711.075	953.372	958.139	962.930	712.984	729.030
Taxa de Desconto	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%
Período	3,00	15,00	27,00	39,00	51,00	63,00	75,00	87,00	99,00	111,00	123,00
Fator de desconto	0,98	0,91	0,84	0,77	0,71	0,66	0,61	0,56	0,52	0,48	0,44
Fluxo de Caixa Descontado	293.984	842.110	781.779	725.771	496.177	468.866	580.692	539.090	500.468	342.303	323.315

Soma dos fluxos de caixa 5.894.556
Taxa de crescimento real (g) 0,50%

Valor da operação (R\$) 11.656.672,93
Valor Unitário (R\$/m²) 3.969,31

Valor Terminal	
NOI do último ano	1.007.676
Taxa de Capitalização	7,76%
Valor no último período	12.992.761
Fator de Desconto	0,44
Valor presente do valor terminal	5.762.117

Manetoni - Taipas

CDDM

#	Área de Construída (m²)	Preço de Venda/Oferta* (R\$)	R\$/m² de construção	Fator Oferta	Fatores de Ajuste						Fator de Ajuste Final	Valor Unitário ajustado (R\$/m²)	Valor Unitário Final (R\$/m²)
					Local	Acesso	Área	Padrão	Conservação	Vocação			
1	4.048,00	18.000.000,00	4.446,64	0,85	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	0,85	3.204,06	3.204,06
2	3.000,00	16.000.000,00	5.333,33	0,85	0,89	1,00	0,94	0,93	1,00	1,00	0,75	3.415,92	3.415,92
3	500,00	1.200.000,00	2.400,00	0,85	1,33	1,00	0,75	1,29	1,11	1,00	1,49	3.029,90	3.029,90
4	5.258,00	19.000.000,00	3.613,54	0,85	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	0,91	2.800,44	2.800,44
5	2.000,00	5.000.000,00	2.500,00	0,85	1,00	1,00	0,89	1,14	1,11	1,00	1,14	2.421,88	2.421,88

Análise Estatística

Média (ajuste de unidade) (R\$/m²) (1)	2.974,44
Número de comparáveis (n)	5,00
Desvio padrão (2)	382,85
T (student) (3)	2,78
Intervalo (4)	±30%
Mínimo (5)	2.082,11
Máximo (6)	3.866,77
Valor Unitário s/ ajuste (R\$/m²)	2.974,44
Campo de arbitrariedade (8)	0,00%
Valor Unitário (R\$/m²) (7)	2.974,44
Número de comparáveis ajustadas (n)	5,00
Área (m²)	5.018,00
Valor Justo Imóvel s/ Arredondamento (BRL)	14.925.740,42
Valor Justo Imóvel (BRL)	14.926.000,00

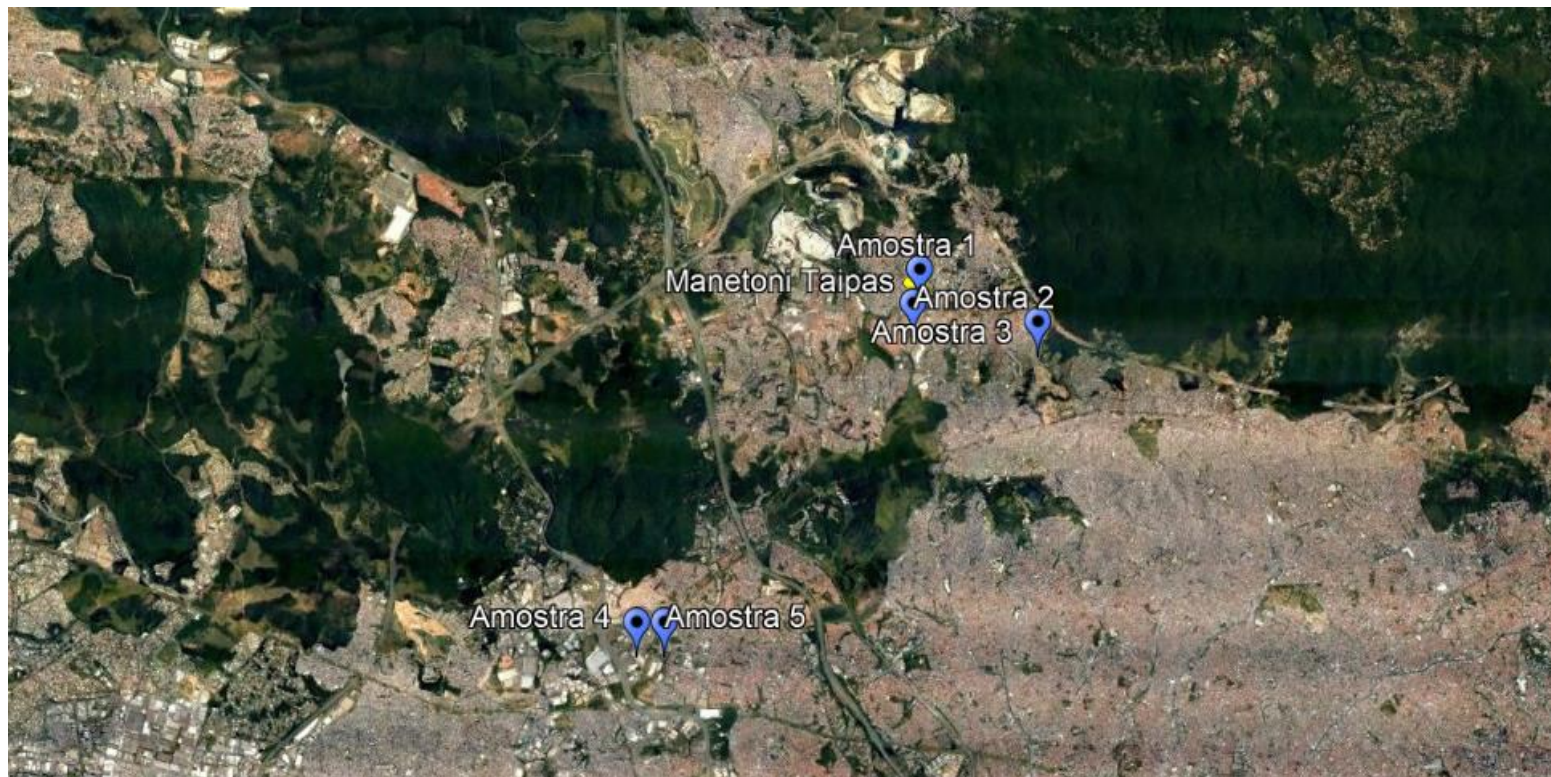
ESTIMATIVA DE VALOR JUSTO

Valor total (R\$)

14.926.000,00

MANETONI - TAIPAS

Evolutivo - Terreno



Manetoni - Taipas

Evolutivo - Terreno

#	Área de Terreno (m²)	Preço de Venda/Oferta* (R\$)	R\$/m² de terreno	Fator Oferta
1	300,00	450.000,00	1.500,00	0,90
2	300,00	350.000,00	1.166,67	0,90
3	3.395,00	5.750.000,00	1.693,67	0,90
4	1.000,00	1.200.000,00	1.200,00	0,90
5	7.000,00	10.000.000,00	1.428,57	0,90

Fatores de Ajuste		
Local	Área	Vocação
1,00	0,70	1,18
1,00	0,70	1,18
1,14	0,95	1,00
1,00	0,82	1,18
1,14	1,04	1,00

Fator de Ajuste Final	Valor Unitário ajustado (R\$/m²)	Valor Unitário Final (R\$/m²)
1,00	1356,29	1356,29
1,17	1223,65	1223,65
0,90	1364,54	1364,54
1,28	1381,95	1381,95
0,99	1266,87	1266,87

Análise Estatística

Média (ajuste de unidade) (R\$/m²) (1)	1.318,66
Número de comparáveis (n)	5,00
Desvio padrão (2)	69,35
T (student) (3)	2,78
Intervalo (4)	±30%
Mínimo (5)	923,06
Máximo (6)	1.714,26
Valor Unitário s/ ajuste (R\$/m²)	1.318,66
Campo de arbitrariedade (8)	-
Valor Unitário (R\$/m²) (7)	1.318,66
Número de comparáveis ajustadas (n)	5,00
Área (m²)	5.018,00
Valor Justo Imóvel s/ Arredondamento (BRL)	6.617.035,39
Valor Justo Imóvel (BRL)	6.617.000,00

Manetoni - Taipas

Evolutivo – Construções e Benfeitorias

ID GT	Local ID	Cidade	UF	Descrição Completa	Quantidade	Unidade	CRN (R\$)	CRN (R\$/m²)	Idade Final	Vida útil Final	Curva de Dep.	Fator Dep.	Valor Justo (R\$)	Valor Justo (R\$/m²)	VUR
1	0	São Paulo	SP	Galpão de concreto	1.674,80	m²	3.655.514,11	2.182,66	10	60	SL	0,83	3.050.000,00	1.821,11	50
2	0	São Paulo	SP	Galpão de estrutura metá	779,20	m²	1.700.726,41	2.182,66	10	60	SL	0,83	1.420.000,00	1.822,38	50
3	0	São Paulo	SP	Vestiário	171,30	m²	373.889,16	2.182,66	10	60	SL	0,83	312.000,00	1.821,37	50
4	0	São Paulo	SP	Portaria	6,60	m²	14.405,54	2.182,66	10	60	SL	0,83	12.000,00	1.818,18	50
5	0	São Paulo	SP	Guarita-Caminhões	7,00	m²	15.278,60	2.182,66	10	60	SL	0,83	12.600,00	1.800,00	50
6	0	São Paulo	SP	Caseiro	103,20	m²	225.250,21	2.182,66	10	60	SL	0,83	188.000,00	1.821,71	50
7	0	São Paulo	SP	Balança	91,40	m²	199.494,86	2.182,66	10	60	SL	0,83	166.000,00	1.816,19	50
8	0	São Paulo	SP	Pátio	1.100,00	m²	305.767,75	277,97	10	20	SL	0,50	152.000,00	138,18	10
					3.933,50		6.490.326,64	1.650,01					5.312.600,00	1.350,60	

ESTIMATIVA DE VALOR JUSTO

Valor total (R\$)

11.929.600,00

08 Consolidado

AVALIAÇÃO CONSOLIDADA

Resumo da Avaliação

#	Metodologia		Imóvel	Valor Justo (R\$)
GT0001	Fluxo de Caixa	Contrato Intercompany	Manetoni - Taipas	11.656.672,93
GT0002	Comparativo Direto	Valor Justo - Galpão	Manetoni - Taipas	14.926.000,00
GT0003	Evolutivo	Valor Justo - Terreno + Benfeitorias	Manetoni - Taipas	11.929.600,00

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO

Múltiplas Aplicações

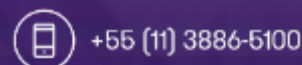
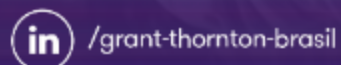
Amostras FIIs		
https://www.clubefii.com.br/fiis/BRLA11	BRLA11	8,94%
https://www.clubefii.com.br/fiis/BTLG11	BTLG11	8,54%
https://www.clubefii.com.br/fiis/EURO11	EURO11	8,97%
https://www.clubefii.com.br/fiis/FIIB11	FIIB11	8,15%
Média		8,65%

Área do Imóvel (m ²)	Preço Venda (R\$)	Preço Locação/Mês (R\$)	Valor m ² do Imóvel (R\$/m ²)	Cap. Rate
3.000	16.000.000	75.000	25,00	5,63%
3.350	8.381.000	50.000	14,93	7,16%
1.000	5.000.000	20.000	20,00	4,80%

Esteja onde estiver, **conte com a gente.**



**Go
Beyond**



grantthornton.com.br

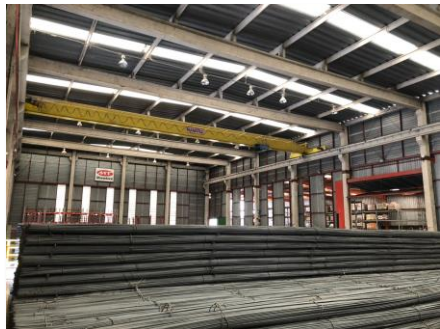
© 2023 Grant Thornton Brasil. All rights reserved.

'Grant Thornton' refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Grant Thornton International Ltd (GTIL) and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.

Anexos

Manetoni - Taipas

Fotos do imóvel



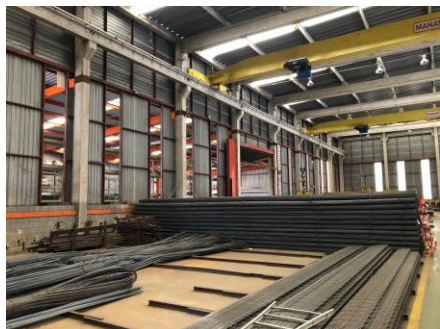
Manetoni Taipas | Fonte: GT



Manetoni Taipas | Fonte: GT



Manetoni Taipas | Fonte: GT



Manetoni Taipas | Fonte: GT



Manetoni Taipas | Fonte: GT



Manetoni Taipas | Fonte: GT

Manetoni - Taipas

Fotos do imóvel



Manetoni Taipas | Fonte: GT



Manetoni Taipas | Fonte: GT



Manetoni Taipas | Fonte: GT



Manetoni Taipas | Fonte: GT



Manetoni Taipas | Fonte: GT



Manetoni Taipas | Fonte: GT



LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

**MANETONI DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS SIDERÚRGICOS
IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.
IDEAL SOLUÇÕES EM TRANSPORTES E LOGÍSTICA LTDA.
SANTA CLARA INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.
INDÚSTRIA METALÚRGICA SUL FLUMINENSE LTDA.**

Processo nº 4000943-46.2026.8.26.0354

1ª Vara Regional Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da 4ª e da 10ª Regiões
Administrativas Judiciárias do Estado de São Paulo.

Setembro de 2026

SUMÁRIO

1.	CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	4
2.	OBJETIVO DO LAUDO	4
3.	RESPONSABILIDADE TÉCNICA E LIMITAÇÕES DE ESCOPO	5
4.	DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÕES UTILIZADAS.....	5
5.	CONTEXTUALIZAÇÃO DO GRUPO MANETONI	6
5.1.	Histórico e evolução das atividades	6
5.2.	Modelo de negócios.....	6
5.3.	Estrutura societária e operacional.....	7
5.4.	Importância econômica e social	7
6.	CONTEXTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL	8
7.	CAUSAS DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	8
7.1.	Crescimento do endividamento.....	8
7.2.	Elevação do custo financeiro	9
7.3.	Compressão do capital de giro.....	9
7.4.	Restrição de garantias e crédito.....	9
7.5.	Estrangulamento financeiro.....	10
8.	MEDIDAS DE REESTRUTURAÇÃO E MEIOS DE RECUPERAÇÃO.....	10
8.1.	Readequação da estrutura operacional.....	10
8.2.	Recomposição do capital de giro	10
8.3.	Reestruturação da governança	10
8.4.	Reestruturação do passivo.....	11
8.5.	Novos recursos e capitalização	11
8.6.	Alienação de ativos e/ou UPI	11
8.7.	Regularização do passivo tributário	11
9.	PROPOSTA DE AMORTIZAÇÃO DOS CREDORES	11
10.	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DA VIABILIDADE.....	11
11.	PREMISSAS ECONÔMICO-FINANCEIRAS	12
11.1.	Horizonte temporal.....	12
11.2.	Receita.....	12
11.3.	Capital de giro.....	12
11.4.	Custos e despesas operacionais.....	13
11.5.	Margem operacional.....	13
11.6.	CAPEX	13
11.7.	Estrutura de financiamento.....	13

11.8.	Aportes e novos recursos.....	14
11.9.	Obrigações tributárias.....	14
12.	FLUXO DE CAIXA PROJETADO.....	15
13.	CAPACIDADE DE PAGAMENTO DO PLANO	16
13.1.	Continuidade operacional.....	16
13.2.	Liquidez mínima	16
13.3.	Serviço da dívida compatível.....	16
14.	PRINCIPAIS RISCOS E FATORES MITIGADORES.....	16
14.1.	Principais riscos	16
14.2.	Fatores mitigadores	17
15.	CONCLUSÃO	17

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira tem por objetivo analisar a capacidade econômico-financeira das sociedades integrantes do Grupo Manetoni, doravante denominadas em conjunto “Recuperandas”, considerando a continuidade de suas atividades operacionais, a implementação das medidas de reestruturação previstas no Plano de Recuperação Judicial e o cumprimento das obrigações nele estabelecidas.

O documento é elaborado como subsídio ao Plano de Recuperação Judicial apresentado no âmbito do processo nº 4000943-46.2026.8.26.0354, tendo por finalidade demonstrar, sob a perspectiva econômica e financeira, que a continuidade das atividades empresariais, associada à reestruturação de seu passivo e às demais medidas previstas no Plano, apresenta condições de proporcionar a superação da situação de crise.

O presente Laudo deverá ser analisado em conjunto com o Plano de Recuperação Judicial, não substituindo, modificando ou se sobrepondo às condições jurídicas, financeiras e comerciais nele estabelecidas.

As análises desenvolvidas têm natureza prospectiva e são fundamentadas em informações históricas, financeiras, contábeis, operacionais e gerenciais disponibilizadas pelas Recuperandas, bem como nas premissas adotadas por sua administração para o período de projeção.

As projeções econômico-financeiras representam estimativas baseadas nas condições conhecidas na data-base deste Laudo e, conseqüentemente, estão sujeitas a riscos, incertezas, variações mercadológicas, alterações macroeconômicas e eventos não controláveis pelas Recuperandas.

2. OBJETIVO DO LAUDO

O objetivo central deste Laudo é demonstrar a viabilidade econômico-financeira da continuidade das atividades do Grupo Manetoni, considerando:

- sua capacidade operacional instalada;
- seu histórico de atuação no mercado siderúrgico;
- a geração operacional de caixa esperada para os próximos exercícios;
- a recomposição gradual de seu capital de giro;
- a adequação da estrutura de custos e despesas ao novo nível de atividade;
- o reescalonamento do passivo existente;
- as condições de pagamento estabelecidas no Plano de Recuperação Judicial;
- a eventual obtenção de novos recursos financeiros e/ou aportes;
- a alienação ou monetização de ativos eventualmente prevista no Plano;
- a manutenção das obrigações correntes e não sujeitas à Recuperação Judicial; e

- a comparação entre a manutenção da empresa em funcionamento e um eventual cenário de descontinuidade.

O propósito não é determinar o valor econômico das empresas, mas avaliar se a geração futura de recursos é compatível com a manutenção da atividade empresarial e com o cumprimento das obrigações assumidas no Plano.

3. RESPONSABILIDADE TÉCNICA E LIMITAÇÕES DE ESCOPO

O presente Laudo foi elaborado sob responsabilidade de:

Responsável: Felipe Vieira Gonçalves Santos, Contador - CRC 1SP325218/O-8

As informações históricas e prospectivas utilizadas foram fornecidas pelas Recuperandas, seus administradores, colaboradores e assessores.

O trabalho não possui natureza de auditoria independente e, salvo quando expressamente indicado, não teve por finalidade:

- auditar as demonstrações contábeis;
- realizar confirmação externa de saldos;
- certificar a existência de direitos ou obrigações;
- emitir parecer sobre contingências jurídicas;
- revisar a validade jurídica das condições previstas no PRJ;
- realizar avaliação individual dos bens e ativos das Recuperandas.

O Laudo de Avaliação de Bens e Ativos, exigido conjuntamente pelo art. 53, III, da Lei nº 11.101/2005, deverá integrar o Plano de Recuperação Judicial como documento próprio ou anexo específico.

4. DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÕES UTILIZADAS

Para elaboração deste Laudo deverão ser considerados, entre outros:

- demonstrações contábeis das Recuperandas dos exercícios de 2022, 2023, 2024 e 2025;
- balancetes mensais de 2026 até a data-base;
- demonstrações e relatórios financeiros gerenciais;
- histórico de faturamento e tonelagem comercializada;
- posição de estoque;
- posição de contas a receber;

- posição de fornecedores;
- posição de empréstimos e financiamentos;
- operações de desconto de recebíveis;
- posição de caixa e bancos;
- relação de credores apresentada no processo de Recuperação Judicial;
- relação posteriormente consolidada pelo Administrador Judicial, quando disponível;
- posição das obrigações tributárias;
- fluxo de caixa realizado em 2025 e 2026;
- orçamento e fluxo de caixa projetado;
- Plano de Recuperação Judicial;
- contratos financeiros relevantes;
- informações sobre garantias constituídas;
- informações sobre eventuais novos financiamentos e aportes;
- informações relativas à reestruturação societária e de governança;
- indicadores macroeconômicos e setoriais aplicáveis.

5. CONTEXTUALIZAÇÃO DO GRUPO MANETONI

5.1. Histórico e evolução das atividades

O Grupo Manetoni iniciou suas atividades em 1982, na cidade de Piracicaba/SP, desenvolvendo-se no segmento de distribuição de produtos siderúrgicos e prestação de serviços relacionados ao aço.

Ao longo de mais de quatro décadas de atuação, o Grupo expandiu sua estrutura comercial, operacional e logística, passando a atender clientes dos setores da construção civil, indústria, infraestrutura e demais segmentos consumidores de produtos siderúrgicos.

A evolução do Grupo foi acompanhada da ampliação de estoques, estruturas de armazenagem, logística, processamento e distribuição, permitindo o atendimento de clientes em diferentes regiões e consolidando a Manetoni como participante relevante da cadeia brasileira de distribuição de aço.

A atividade desenvolvida caracteriza-se pela necessidade de elevada disponibilidade de estoques e, conseqüentemente, por significativa demanda de capital de giro.

5.2. Modelo de negócios

O modelo operacional do Grupo Manetoni está fundamentado essencialmente na aquisição, armazenagem, beneficiamento, comercialização e distribuição de produtos siderúrgicos.

Ciclo operacional

Fornecedores / Usinas Siderúrgicas → Aquisição de aço → Estoque → Processamento e/ou comercialização → Venda → Logística → Recebimento dos clientes

O modelo exige administração permanente dos seguintes fatores:

- volume e preço dos estoques;
- limites de crédito de fornecedores;
- prazo médio de pagamento;
- prazo médio de recebimento;
- disponibilidade de linhas de financiamento;
- operações de antecipação de recebíveis;
- custo de capital;
- margem comercial;
- capacidade logística.

Por essa razão, a disponibilidade de capital de giro constitui elemento essencial à manutenção do nível operacional e à geração de resultado.

5.3. Estrutura societária e operacional

O Grupo Manetoni é composto por sociedades com funções complementares, incluindo atividades de comercialização de produtos siderúrgicos, operações logísticas, prestação de serviços e titularidade de ativos utilizados na operação.

Empresa	CNPJ	Atividade	Participação no Grupo
Manetoni Distribuidora de Produtos Siderúrgicos Imp. e Exp. Ltda.	49.795.800/0015-30	Distribuição de aço	Operacional
Indústria Metalúrgica Sul Fluminense Ltda	11.701.126/0005-33	Industrialização	Operacional
Santa Clara Incorporação e Administração de Bens Imóveis Ltda	07.924.406/0001-00	Holding Patrimonial	Operacional
Ideal Soluções em Transporte e Logística Ltda	31.702.006/0001-34	Transportadora	Operacional

5.4. Importância econômica e social

A preservação das atividades do Grupo Manetoni deve ser analisada também sob a perspectiva de sua função econômica e social, considerando a manutenção dos empregos, a circulação de mercadorias, a relação com fornecedores e clientes, a geração de tributos e a preservação de uma estrutura empresarial construída ao longo de décadas.

6. CONTEXTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Em 21 de julho de 2026, foi deferido o processamento da Recuperação Judicial do Grupo Manetoni no processo nº 4000943-46.2026.8.26.0354, tendo sido reconhecida a estrutura de litisconsórcio ativo e consolidação processual/substancial das sociedades abrangidas pela decisão.

A medida foi requerida diante da deterioração da liquidez do Grupo, da concentração de vencimentos financeiros e do comprometimento crescente do capital de giro necessário à continuidade de suas operações.

A Recuperação Judicial tem como finalidade proporcionar ambiente organizado para a reestruturação do passivo e permitir a continuidade das atividades produtivas, preservando a fonte geradora de empregos, tributos, renda e circulação econômica.

7. CAUSAS DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

A crise enfrentada pelo Grupo Manetoni decorreu da combinação de fatores financeiros, operacionais e conjunturais que, cumulativamente, produziram significativa pressão sobre sua estrutura de capital e liquidez.

7.1. Crescimento do endividamento

No período compreendido entre 2023 e 2025, verificou-se aumento relevante do endividamento financeiro. Os valores abaixo são preliminares e deverão ser conciliados com as demonstrações contábeis e a data-base definitiva do Laudo.

Indicador	Período inicial	2025	Evolução
Endividamento bancário	R\$ 448,4 milhões	R\$ 637,5 milhões	+42%
Passivo circulante	R\$ 501,9 milhões	R\$ 693,8 milhões	+38%
Capital de giro líquido	R\$ 337,6 milhões	R\$ 167,5 milhões	-50%
Patrimônio líquido	R\$ 121,0 milhões	-R\$ 5,4 milhões	Deterioração

Paralelamente, o saldo de disponibilidades, que era de aproximadamente R\$ 50,1 milhões em 2022, reduziu-se para aproximadamente R\$ 12,8 milhões em 2025.

Essa evolução demonstra que parcela crescente dos recursos gerados pela operação passou a ser direcionada ao serviço do endividamento, reduzindo a liquidez disponível para financiamento das atividades ordinárias.

7.2. Elevação do custo financeiro

A atividade de distribuição siderúrgica possui significativa necessidade de capital de giro, decorrente principalmente do financiamento de estoques e contas a receber.

Nesse contexto, a elevação das taxas de juros e o aumento da dependência de operações bancárias e de antecipação de recebíveis contribuíram para elevar significativamente o custo financeiro do Grupo.

O progressivo comprometimento da geração de caixa com encargos financeiros reduziu a capacidade de autofinanciamento da atividade.

7.3. Compressão do capital de giro

Com o aumento da dívida e a redução da disponibilidade de novas linhas de crédito, verificou-se redução relevante do capital de giro disponível.

A restrição de liquidez impactou diretamente:

- reposição de estoques;
- negociação com fornecedores;
- capacidade de manutenção do nível de vendas;
- contratação de fretes e serviços;
- manutenção de máquinas e equipamentos;
- aproveitamento de oportunidades comerciais.

Criou-se, portanto, um ciclo no qual a limitação financeira passou a restringir o nível operacional, diminuindo simultaneamente a capacidade futura de geração de caixa.

7.4. Restrição de garantias e crédito

Parte significativa dos ativos operacionais encontra-se vinculada a garantias constituídas em operações financeiras, limitando a disponibilidade de novos ativos livres para obtenção de crédito adicional.

O aumento do endividamento, somado às restrições de garantias disponíveis, provocou redução do acesso a novas linhas e encurtamento dos prazos de financiamento.

7.5. Estrangulamento financeiro

Síntese da crise

Necessidade elevada de capital de giro + aumento do endividamento + custo financeiro elevado + restrição de crédito + concentração de vencimentos = estrangulamento do caixa

Consequentemente, verificaram-se dificuldades no cumprimento simultâneo das obrigações financeiras, comerciais e operacionais, tornando necessária a reorganização coletiva do passivo por meio da Recuperação Judicial.

8. MEDIDAS DE REESTRUTURAÇÃO E MEIOS DE RECUPERAÇÃO

A viabilidade futura do Grupo não está fundamentada simplesmente no alongamento do passivo. O processo de recuperação contempla um conjunto de medidas voltadas à recomposição estrutural da capacidade financeira e operacional das Recuperandas.

8.1. Readequação da estrutura operacional

A administração vem adequando a estrutura de custos e despesas ao novo nível de faturamento e de atividade operacional, objetivando reduzir o ponto de equilíbrio e elevar a geração operacional de caixa.

8.2. Recomposição do capital de giro

A Recuperação Judicial possibilita que recursos anteriormente direcionados à amortização imediata do passivo sujeito sejam temporariamente preservados na operação.

A recomposição do capital de giro possibilita:

- regularização do abastecimento;
- recomposição dos estoques;
- regularidade operacional;
- recuperação do volume comercial;
- melhoria da negociação com fornecedores;
- redução da dependência de linhas financeiras de curtíssimo prazo.

8.3. Reestruturação da governança

As Recuperandas vêm promovendo mudanças em sua estrutura de administração e governança, com foco em maior disciplina financeira, acompanhamento de indicadores, controle de caixa e profissionalização da tomada de decisões.

8.4. Reestruturação do passivo

A reorganização dos vencimentos financeiros proporcionará melhor compatibilização entre geração de caixa e serviço da dívida.

8.5. Novos recursos e capitalização

Está inserida na estratégia de recuperação a obtenção de novos recursos, seja mediante aporte de capital, instrumentos de financiamento, parceiros financeiros ou outras estruturas permitidas pelo Plano.

8.6. Alienação de ativos e/ou UPI

Caso prevista no PRJ, a Recuperanda poderá proceder à alienação, monetização ou constituição de Unidades Produtivas Isoladas envolvendo ativos considerados não essenciais ou estruturas específicas, visando à obtenção de recursos destinados à recomposição do capital de giro, redução do endividamento ou antecipação do pagamento de credores.

8.7. Regularização do passivo tributário

Os créditos tributários não sujeitos aos efeitos ordinários da Recuperação Judicial serão tratados por mecanismos próprios permitidos pela legislação, inclusive parcelamentos e/ou transações tributárias aplicáveis.

9. PROPOSTA DE AMORTIZAÇÃO DOS CREDORES

Este capítulo apresenta, sob a perspectiva econômica, as condições constantes do Plano de Recuperação Judicial, que está ilustrada com detalhes no Plano de Recuperação Judicial.

As condições de pagamento acima apresentadas são incorporadas integralmente ao fluxo de caixa projetado, de forma que a conclusão deste Laudo considera os desembolsos correspondentes ao Plano de Recuperação Judicial nos respectivos períodos de vencimento.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DA VIABILIDADE

Para fins deste Laudo, a análise da capacidade de cumprimento das obrigações é realizada predominantemente por meio da metodologia de Fluxo de Caixa Livre.

O Fluxo de Caixa Livre permite identificar os recursos gerados pela atividade empresarial após os desembolsos necessários à manutenção da operação, variações de capital de giro e investimentos.

O foco da análise não é, portanto, exclusivamente o resultado contábil, mas a efetiva capacidade de geração de caixa disponível para:

- manutenção das atividades;
- reposição e financiamento do capital de giro;
- investimentos mínimos necessários;
- pagamento dos passivos não sujeitos;
- cumprimento das obrigações tributárias;
- pagamento dos credores sujeitos ao PRJ.

11. PREMISSAS ECONÔMICO-FINANCEIRAS

11.1. Horizonte temporal

As projeções consideram horizonte de 15 anos, compatível com o período de amortização estabelecido no Plano de Recuperação Judicial. O Ano 1 compreende os primeiros 12 meses contados de [homologação / data definida no PRJ].

11.2. Receita

As projeções de faturamento são elaboradas a partir da capacidade operacional, do faturamento recente, do volume de vendas, da carteira de clientes, do histórico da Companhia, do comportamento esperado da demanda, da disponibilidade de capital de giro e da retomada gradual dos níveis de estoque.

Considerando o processo de reorganização financeira e operacional, a projeção adota trajetória gradual de recuperação do faturamento, sem utilizar imediatamente os picos históricos como referência para o primeiro exercício projetado.

A recuperação do volume operacional está diretamente relacionada à recomposição do capital de giro e dos estoques, razão pela qual o crescimento projetado acompanha gradualmente a normalização financeira da Companhia.

11.3. Capital de giro

A distribuição de produtos siderúrgicos caracteriza-se por relevante necessidade de capital de giro, principalmente em razão dos recursos necessários à formação de estoque e ao financiamento do prazo concedido aos clientes.

Necessidade de Capital de Giro

$$\text{NKG} = \text{Contas a Receber} + \text{Estoques} - \text{Fornecedores} - \text{Demais fontes operacionais espontâneas}$$

Os históricos gerenciais considerados têm como referência a data-base do Laudo:

Indicador	Histórico	Premissa projetada
Prazo médio de recebimento	~42 dias	~42 dias
Prazo médio de pagamento	~53 dias	~53 dias

11.4. Custos e despesas operacionais

As projeções distinguem custos variáveis e estrutura fixa. Os custos variáveis são projetados em percentual da receita ou tonelagem, conforme o comportamento histórico e a expectativa operacional. Os custos e despesas fixas refletem a estrutura pós-reestruturação e são atualizados pelos índices aplicáveis.

A projeção considera a estrutura operacional posterior à Recuperação Judicial, incorporando as adequações promovidas pela administração à nova realidade operacional, em substituição à simples reprodução da estrutura histórica anterior.

11.5. Margem operacional

A projeção de margem considera o histórico de margens, o mix de produtos, a redução da pressão financeira sobre compras, a recomposição do estoque, a capacidade de negociação e a otimização das despesas fixas.

A premissa adotada é conservadora e consistente com a efetiva capacidade de geração operacional de caixa.

11.6. CAPEX

Os investimentos são segregados entre CAPEX de manutenção e CAPEX de expansão. O CAPEX de manutenção contempla os recursos indispensáveis à conservação de máquinas, equipamentos, estruturas operacionais, veículos, sistemas e instalações. O CAPEX de expansão é considerado quando há expectativa concreta de crescimento que exija investimento adicional.

11.7. Estrutura de financiamento

A projeção considera a estrutura financeira pós-RJ, incluindo operações correntes de capital de giro e antecipação de recebíveis quando compatíveis com a capacidade de pagamento e com as condições efetivamente disponíveis à Companhia.

11.8. Aportes e novos recursos

O planejamento financeiro contempla, quando aplicável, a entrada de novos recursos relacionados à estrutura de investidores, destinados prioritariamente à recomposição do capital de giro e ao suporte à retomada operacional.

Para fins da conclusão do presente Laudo, são considerados apenas os recursos cuja materialização apresenta grau de razoabilidade compatível com os documentos e compromissos existentes na data-base.

11.9. Obrigações tributárias

As projeções refletem o pagamento dos tributos correntes e a estratégia de regularização do passivo fiscal não sujeito à Recuperação Judicial, utilizando as condições efetivamente disponíveis e formalizadas ou, quando ainda em negociação, premissas conservadoras devidamente destacadas.

12. FLUXO DE CAIXA PROJETADO

O Fluxo de Caixa Projetado constitui o principal demonstrativo financeiro do presente Laudo. Sua estrutura permite visualizar, de forma transparente, a geração operacional de recursos, as necessidades de capital de giro, os investimentos, as obrigações não sujeitas e o cronograma de pagamentos do PRJ.

R\$ milhões	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
Volume venda (t.)	217.267	217.267	217.267	217.267	217.267	217.267	217.267	217.267	217.267	217.267	217.267	217.267	217.267	217.267	217.267
Receita Bruta	1.199.315.019	1.244.289.333	1.290.950.183	1.339.360.814	1.389.586.845	1.441.696.352	1.495.759.965	1.551.850.963	1.610.045.375	1.670.422.076	1.733.062.904	1.798.052.763	1.865.479.742	1.935.435.232	2.008.014.053
(-) Deduções/Tributos	20.388.355	21.152.919	21.946.153	22.769.134	23.622.976	24.508.838	25.427.919	26.381.466	27.370.771	28.397.175	29.462.069	30.566.897	31.713.156	32.902.399	34.136.239
(-) Custos Operacionais Caixa	1.029.994.334	1.068.619.122	1.108.692.339	1.150.268.302	1.193.403.363	1.238.155.989	1.284.586.839	1.332.758.845	1.382.737.302	1.434.589.951	1.488.387.074	1.544.201.589	1.602.109.149	1.662.188.242	1.724.520.301
(-) Despesas Operacionais Caixa	85.200.000	88.920.000	92.805.750	96.864.778	101.104.960	105.534.537	110.162.130	114.996.760	120.047.867	125.325.326	130.839.473	136.601.123	142.621.593	148.912.727	155.486.920
Geração Operacional de Caixa	63.732.330	65.597.292	67.505.940	69.458.601	71.455.545	73.496.987	75.583.076	77.713.892	79.889.435	82.109.625	84.374.288	86.683.154	89.035.844	91.431.864	93.870.593
(+/-) Variação da NKG	29.738.382	52.934.320	43.406.143	31.686.484	22.180.539	24.398.593	75.635.638	22.690.691	24.959.761	38.188.434	68.739.180	84.549.192	48.193.039	65.205.182	80.495.798
(-) CAPEX	3.105.283	3.043.177	2.982.314	2.922.668	2.864.214	2.806.930	2.750.791	2.695.775	2.641.860	2.589.023	2.537.242	2.486.497	2.436.768	2.388.032	2.340.272
Fluxo antes das dívidas	30.888.664	9.619.794	21.117.484	34.849.449	46.410.792	46.291.464	2.803.353	52.327.425	52.287.814	41.332.168	13.097.865	352.535	38.406.037	23.838.649	11.034.524
(-) Passivo fiscal	6.287.081	6.207.926	6.129.769	6.052.595	5.976.393	5.901.150	5.826.854	5.753.494	5.681.058	5.609.533	5.538.909	5.469.174	5.400.318	5.332.328	5.265.194
(-) Serviço da dívida (Plano)	198.049	9.434.485	20.156.255	21.274.661	24.797.955	28.099.932	27.357.779	26.615.626	25.873.473	25.131.320	24.389.167	23.647.014	22.904.861	20.168.178	19.499.463
Geração Líquida	24.403.534	6.022.617	5.168.540	7.522.193	15.636.444	12.290.382	35.987.986	19.958.304	20.733.283	10.591.315	16.830.211	29.468.724	10.100.859	1.661.856	13.730.132
Caixa Inicial	213	24.403.747	18.381.130	13.212.590	20.734.783	36.371.228	48.661.610	12.673.623	32.631.928	53.365.211	63.956.526	47.126.314	17.657.591	27.758.450	26.096.593
Caixa Final	24.403.747	18.381.130	13.212.590	20.734.783	36.371.228	48.661.610	12.673.623	32.631.928	53.365.211	63.956.526	47.126.314	17.657.591	27.758.450	26.096.593	12.366.461

13. CAPACIDADE DE PAGAMENTO DO PLANO

A análise da capacidade de pagamento observa, de forma cumulativa, três condições:

13.1. Continuidade operacional

O fluxo projetado preserva caixa suficiente para a manutenção de fornecedores, empregados, tributos correntes, logística e demais custos necessários à atividade.

13.2. Liquidez mínima

Os pagamentos previstos no Plano são compatibilizados com a liquidez projetada, de modo a não provocar insuficiência estrutural de caixa ou necessidade de endividamento incompatível com a geração operacional da Companhia.

13.3. Serviço da dívida compatível

As amortizações são dimensionadas de acordo com a capacidade de geração de caixa livre projetada.

Índice de Cobertura das Obrigações do Plano – ICOP

$$\text{ICOP} = \text{Fluxo de Caixa disponível para pagamento} \div \text{Obrigações do PRJ no período}$$

Como referência analítica, ICOP superior a 1,00x indica cobertura do pagamento projetado, sendo recomendável margem de segurança adicional, idealmente superior a 1,10x/1,20x, para absorção de oscilações operacionais e financeiras.

O quadro acima considera os valores do Laudo de Avaliação de Bens e Ativos e respeita a ordem legal aplicável em eventual cenário liquidatório.

14. PRINCIPAIS RISCOS E FATORES MITIGADORES

14.1. Principais riscos

Mercado siderúrgico: Oscilações no preço e na demanda por aço podem impactar volumes, estoque e margens.

Capital de giro: A recomposição em velocidade inferior à projetada poderá limitar a recuperação das vendas.

Crédito de fornecedores: Redução de prazos ou limites comerciais poderá elevar a necessidade de recursos próprios.

Custo financeiro: Taxas de juros superiores às previstas poderão aumentar o custo das operações não sujeitas e de eventuais novos financiamentos.

Execução do plano: Atrasos na implementação das medidas de reorganização poderão reduzir a geração de caixa prevista.

Novos recursos: A não concretização de aportes ou linhas consideradas no cenário-base poderá exigir redução do ritmo de crescimento.

Risco tributário: Obrigações fiscais devem ser tratadas de forma compatível com a geração de caixa, inclusive por meio das modalidades de regularização disponíveis.

14.2. Fatores mitigadores

- experiência histórica do Grupo no mercado siderúrgico;
- estrutura operacional já instalada;
- carteira e relacionamento comercial existentes;
- possibilidade de adequação da operação ao nível de demanda;
- reorganização administrativa e financeira;
- suspensão e reescalonamento das obrigações concursais;
- recomposição do capital de giro;
- eventual entrada de novos recursos;
- eventual monetização de ativos;
- renegociação de passivos não sujeitos;
- regularização fiscal por mecanismos próprios;
- monitoramento permanente de fluxo de caixa e indicadores operacionais.

15. CONCLUSÃO

Com base nas informações disponibilizadas, nas premissas econômico-financeiras adotadas, nas medidas de reestruturação em curso e nas condições previstas no Plano de Recuperação Judicial, verifica-se que o Grupo Manetoni mantém atividade operacional economicamente relevante e dispõe de capacidade potencial de geração de caixa suficiente para justificar a preservação de suas atividades.

A crise econômico-financeira identificada decorre, em grande medida, do desequilíbrio entre a estrutura de capital, a elevada necessidade de capital de giro, o crescimento do endividamento e a concentração das obrigações financeiras, situação que comprometeu a liquidez necessária à manutenção do nível normal das operações.

A reestruturação proposta busca corrigir esse desequilíbrio por meio do reescalonamento das obrigações, recomposição do capital de giro, adequação da estrutura operacional, redução do custo financeiro, reorganização da governança, obtenção de novos recursos e demais medidas previstas no Plano de Recuperação Judicial.

As projeções demonstram que, sob as premissas consideradas no presente Laudo e as medidas de reestruturação previstas, a geração operacional de caixa apresenta capacidade para suportar a manutenção das atividades correntes e os pagamentos estabelecidos no Plano, preservando nível mínimo de liquidez compatível com a continuidade operacional.

O período de carência e o alongamento das obrigações mostram-se necessários para permitir a recomposição do capital de giro e a estabilização da operação antes da intensificação dos pagamentos aos credores.

Sob a perspectiva econômica, a manutenção da atividade empresarial preserva não apenas os ativos físicos das Recuperandas, mas também elementos de valor associados ao negócio em funcionamento, incluindo carteira de clientes, estrutura comercial, know-how, relacionamento com fornecedores e capacidade de geração futura de caixa, elementos que sofreriam significativa perda de valor em eventual cenário de liquidação.

Assim, considerando as premissas descritas no presente Laudo e as medidas previstas no Plano de Recuperação Judicial, conclui-se que a continuidade das atividades do Grupo Manetoni e a execução do Plano de Recuperação Judicial mostram-se economicamente viáveis e constituem alternativa potencialmente mais favorável aos credores do que a descontinuidade e liquidação das atividades.

Ressalta-se, entretanto, que as projeções econômico-financeiras constituem estimativas baseadas nas condições existentes na data-base do presente Laudo, estando sujeitas às variações inerentes à atividade empresarial, às condições macroeconômicas, ao mercado siderúrgico e à execução das medidas de recuperação.

Piracicaba/SP, 18 de setembro de 2026.

FELIPE VIEIRA
GONCALVES
SANTOS:41901241840

Assinado de forma digital por FELIPE
VIEIRA GONCALVES
SANTOS:41901241840
Dados: 2026.09.18 20:34:34 -03'00'

FELIPE VIEIRA GONÇALVES SANTOS
Contador | CRC 1SP325218/O-8

ANTONIO GOMES
PERIANES
NETO:01596099844

Assinado de forma digital
por ANTONIO GOMES
PERIANES
NETO:01596099844
Dados: 2026.09.18
20:34:50 -03'00'

JOSE
MANOEL
MIRANDA:722
61633815

Assinado de forma digital
por JOSE MANOEL
MIRANDA:72261633815
Dados: 2026.09.18
20:35:42 -03'00'

**MANETONI DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS SIDERÚRGICOS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA. –
Em Recuperação Judicial**

ANTONIO GOMES
PERIANES
NETO:01596099844
4

Assinado de forma digital
por ANTONIO GOMES
PERIANES
NETO:01596099844
Dados: 2026.09.18
20:35:02 -03'00'

JOSE MANOEL
MIRANDA:722
61633815

Assinado de forma digital
por JOSE MANOEL
MIRANDA:72261633815
Dados: 2026.09.18
20:35:53 -03'00'

IDEAL SOLUÇÕES EM TRANSPORTES E LOGÍSTICA LTDA. – Em Recuperação Judicial

ANTONIO GOMES
PERIANES
NETO:01596099844
4

Assinado de forma digital
por ANTONIO GOMES
PERIANES
NETO:01596099844
Dados: 2026.09.18 20:35:25
-03'00'

JOSE MANOEL
MIRANDA:722
61633815

Assinado de forma digital
por JOSE MANOEL
MIRANDA:72261633815
Dados: 2026.09.18
20:36:04 -03'00'

SANTA CLARA INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA. – Em Recuperação Judicial

ANTONIO GOMES
PERIANES
NETO:01596099844

Assinado de forma digital
por ANTONIO GOMES PERIANES
NETO:01596099844
Dados: 2026.09.18 20:35:25
-03'00'

JOSE MANOEL
MIRANDA:7226
1633815

Assinado de forma digital
por JOSE MANOEL
MIRANDA:72261633815
Dados: 2026.09.18
20:36:15 -03'00'

INDÚSTRIA METALÚRGICA SUL FLUMINENSE LTDA. – Em Recuperação Judicial