BONACCORSO, CAVALCANTE, OLIVEIRA e RISTOW
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Doc. 01

Rerratificação do

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

de Ventiladores Bernauer S.A.

1. Visando rerratificar o Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial ("APRJ"), apresentado nos autos às fls. 2.799/2.871, bem como diante dos documentos acostados às fls. 2.891/2.971, que comprovam a propriedade dos ativos que serão alienados nesses autos, esclarece-se as medidas que a Ventiladores Bernauer S.A. ("Recuperanda") adotará para gerar liquidez suficiente para adimplir a sua dívida, nas seguintes condições:

I – DA ALIENAÇÃO DO ATIVO, SUA FORMA E VALORES:

2. Visando gerar a liquidez necessária ao adimplemento das obrigações relacionadas à presente Recuperação Judicial, a Recuperanda, na forma do artigo 66 da Lei 11.101/05 ("LFR") relaciona os seguintes imóveis que serão alienados, cujas matrículas atualizadas se encontram às fls. 2.891/2.971 dos autos, os quais foram avaliados pelos valores indicados na tabela abaixo:

LAUDOS DE AVALIAÇÃO - IMÓVEIS NÃO OPERACIONAIS DA EMPRESA

MATRÍCULA	NOME	ENDEREÇO	CIDADE	ESTADO	VALOR AVALIAÇÃO
11.591	Terreno Badenfurt	Rua Bernardino José de Oliveira Rua Johannes Brahms s/n	Blumenau	SC	R$ 1.473.000,00
10.787 10.786	Apartamento	Rua Benjamim Constant, 1213 - Edifício Danúbio Apto 406 - Vaga 21	Blumenau	SC	R$ 186.300,00
12.693 12.694	Sitio Piratuxa	Acesso pela Estrada Geral Alto do Baú	Ilhota	SC	R$ 258.000,00 R$ 127.000,00
2.969	Gaspar	Terreno em área rural - 208.359,73m²	Gaspar	SC	R$ 1.628.000,00
100.059	Casa Residencial	Rua Dona Maria Cândida de Lima, 133	São Paulo	SP	R$ 386.000,00
1.881	Miracatu 1, 2, 3 & 4 - Fazenda São João	1.366.167,85 m²	Miracatu	SP	R$ 5.858.817,72
3.335	Miracatu 4 – Fazenda Cauvy I	580.000m²	Miracatu	SP	R$ 585.881,77
10.664	Miracatu 4 – Sitio Vovó Conceição	88.733,33m²	Miracatu	SP	R$ 5.274.209,44
Total					**R$ 15.777.208,93**

3. A venda deverá ocorrer por meio de leilões, na forma do inciso I do artigo 142 da LFR, imediatamente depois que for homologado o presente APRJ, sendo facultado apenas o tempo necessário para ser proferida a decisão deferindo a realização dos leilões, a publicação dos anúncios em jornal de ampla circulação, com 30 (trinta) dias corridos de antecedência (parágrafo 1º do artigo 142 da LFR), e o procedimento administrativo do leiloeiro, incluindo o prazo necessário para a realização das duas hastas públicas.

4. Os leilões serão eletrônicos, por meio de leiloeiro oficial, na forma do artigo 882 do Código de Processo Civil, que deverá ser nomeado pelo D. Juízo Universal quando do deferimento da realização das hastas públicas.

5. Deverão ser realizados 02 (dois) leilões de cada imóvel colocado à venda, sendo que no primeiro deverão ser oferecidos lanços por valor não inferior ao equivalente a 80% do valor de avaliação e, no segundo, lanços a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação de cada um dos imóveis, com pagamento à vista em qualquer hipótese.

6. Os valores depositados nos autos, auferidos com a alienação dos imóveis, depois de esgotadas as hastas públicas, serão imediatamente levantados diretamente pela Recuperanda, que deverá pagar os credores, conforme prazos e condições previstos nesse APRJ, nas cláusulas próprias, mediante prestação de contas e fiscalização da Administradora Judicial.

7. A Recuperanda, caso não logre êxito em atingir o valor de, ao menos, R$ 12 milhões com as alienações nos leilões, poderá realizar *lease back* de seu parque fabril (avaliado em 10/2013, acrescido de INCC) e respectivo terreno, constituído das matrículas nº. 34.171, 34.172 e 34.173, lotes 13, 14 e 15A da quadra "E", respectivamente, localizados em Capivari/SP, Avenida Moisés Forti, 1.830, Distrito Industrial I, ora avaliados em R$ 21 milhões, o que deverá ser realizado no prazo de 200 (duzentos) dias corridos a contar da decisão que homologar o presente APRJ **(anexo I)**.

II – DOS PAGAMENTOS:

8. Abaixo é apresentada a proposta da Recuperanda para pagamento aos credores observando: **(i)** a legislação vigente; **(ii)** a viabilidade financeira; e **(iii)** a decisão proferida pela 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Agravo de Instrumento que tramita sob o nº. 2127565-20.2017.8.26.0000.

9. Os juros e correção monetária dos valores, de todas as Classes, seguirão o previsto no plano original homologado, constante às fls. 943/976 e fls. 1.101/1.298 dos autos, de forma que os valores serão reajustados a partir da data da homologação do plano original, ou seja, agosto de 2015, sendo que o índice aplicado será o IPC-BRASIL (FGV) calculado até o mês anterior ao pagamento, conforme já decidido pela 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça do Estado de São

Paulo, nos autos do Agravo de Instrumento que tramitou sob o nº. 2169523-54.2015.8.26.0000.

10. Os valores devidos aos credores serão pagos por meio de transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo credor. Os credores deverão indicar uma conta corrente bancária de sua titularidade, nome completo e CPF/CNPJ, diretamente para a Recuperanda através do e-mail rj@bernauer.com.br, imediatamente depois da homologação do APRJ, ou em até 10 (dez) dias antes da data de início dos pagamentos, para que sejam efetuados os créditos devidos.

11. Não havendo a indicação desta conta, os valores ficarão disponíveis no departamento administrativo-financeiro da Recuperanda, na cidade de São Paulo - SP pelo prazo de até 30 (trinta) dias úteis da data prevista para o pagamento. Os valores não resgatados pelo credor no prazo estipulado, por qualquer motivo, não serão considerados vencidos para fins de descumprimento deste APRJ e serão provisionados pela Recuperanda, devendo o credor procurar o departamento financeiro para o agendamento de uma nova data de recebimento do seu crédito, que deverá ocorrer em até 30 dias, sem correção monetária, juros moratórios ou quaisquer encargos.

II.A. – DO FGTS E INSS RETIDOS E EM ATRASO DOS EMPREGADOS:

12. No que concerne à dívida de FGTS e INSS retidos dos segurados ("INSS retidos") e em atraso, a r. decisão liminar proferida no agravo de instrumento nº 2127565-20.2017.8.26.0000 determinou que:

> *"Caso se delibere e se efetivem as vendas, os valores resultantes terão de ser integralmente depositados nos autos da recuperação para a **quitação dos valores de FGTS e INSS retidos e em atraso, conforme constatado pela administradora judicial (fls. 2.414 item 16)**, além do pagamento de todo passivo trabalhista, de uma só vez, diante do decurso do prazo de um ano previsto no art. 54 da Lei nº 11.101/05." **(original sem grifos)***

13. A dívida de FGTS indicada pela Administradora Judicial, às fls. 2.414, item 16 do agravo de instrumento, perfaz a quantia de R$ 1.167.295,51 (um milhão, cento e sessenta e sete mil, duzentos e noventa e cinco reais e cinquenta e cinco centavos), atualizada até o mês de março/2017.

14. Contudo, a Administradora Judicial apresentou, em 16.08.2017, relatório de prestação de contas, que se encontra encartado às fls. 3.005/3.247 dos autos recuperacionais, no qual aponta quantias atualizadas, relativas a FGTS e INSS retidos dos funcionários, conforme indicado abaixo:

Origem	Valor total indicado pela Administradora Judicial	Fls. do relatório da Administradora Judicial
FGTS sobre folha de pagamento mensal	R$ 1.274.437,99	3.199/3.200
FGTS Ativos – 2016 e 2017	R$ 263.154,40	3.084
FGTS Inativos – 2016/2017	R$ 136.263,18	3.079/3.083
INSS retidos dos segurados entre aos anos de 2011/2017	R$ 3.367.153,06	3.203/3.204
TOTAL	**R$ 5.041.008,63**	

15. Diante disso, visando dar integral cumprimento à ordem emanada do Tribunal de Justiça, assim que for realizada a venda dos imóveis que serão leiloados, **os valores advindos da alienação serão destinados para o imediato pagamento do débito de FGTS e INSS retidos e em atraso**, conforme indicado no relatório da Administradora Judicial e individualizado no quadro acima, que serão atualizados até a data do efetivo pagamento, conforme legislação específica.

16. O pagamento do FGTS e do INSS indicados acima deverá ocorrer imediatamente após o levantamento dos valores, conforme item 6 desse instrumento, sendo admitido um prazo de até 10 (dez) dias úteis contados do dia em que os valores levantados entrarem na conta corrente da Recuperanda, para o processamento administrativo dos pagamentos.

17. Na hipótese do valor arrecadado com os imóveis alienados não suprir a quantia necessária para integral adimplemento da dívida, o montante arrecadado será prioritariamente destinado ao pagamento do FGTS e do INSS retidos e em atraso, sendo que a Recuperanda, no prazo elencado no item 16 desse instrumento, arcará, mediante recursos próprios, com o pagamento de eventual diferença necessária para o integral adimplemento.

II.B – CLASSE I - TRABALHISTA:

18. No que concerne a dívida trabalhista da Recuperanda, submetida à recuperação judicial, de acordo com o relatório apresentado pela Administradora Judicial, às fls. 3.014 dos autos recuperacionais, montaria a quantia de R$ 2.492.955,43

(dois milhões, quatrocentos e noventa e dois mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e três centavos), conforme indicado abaixo:

Origem	Valor total indicado pela Administradora Judicial	Fls. do relatório da Administradora Judicial
Classe I – Trabalhista	R$ 2.492.955,43	3.014 – item 40

19. Esses são os valores referentes às dívidas trabalhistas líquidas e certas apontadas pela Administradora Judicial, sendo que as Reclamações Trabalhistas que ainda não possuem valores apurados, serão adimplidos imediatamente depois da efetiva liquidação.

20. Os processos informados pela Administradora Judicial, que tramitam sob os números 0002592-52.2012.5.02.0027, 0002523-53.2012.5.02.0011 e 0002598-56.2012.02.0023, ainda não possuem valores líquidos e estão sendo discutidos perante a Justiça do Trabalho, sendo que o seu adimplemento está assegurado com garantia real prestada pelos sócios das reclamadas, conforme relatório elaborado pelos patronos dos feitos **(anexo II)**.

21. Diante disso, visando dar integral cumprimento à ordem emanada do Tribunal de Justiça, assim que for realizada a venda dos imóveis que serão leiloados, os valores advindos da alienação serão igualmente destinados para o imediato pagamento de todo o passivo trabalhista submetido à recuperação judicial.

22. O pagamento da integralidade dos créditos trabalhistas submetidos à recuperação judicial deverá ocorrer imediatamente após o levantamento dos valores, conforme item 6 desse instrumento, sendo admitido um prazo de até 10 (dez) dias úteis contados do dia em que os valores levantados entrarem na conta corrente da Recuperanda, para o processamento administrativo dos pagamentos.

23. Depois de pagos o FGTS e o INSS retidos e em atraso, caso o fruto dos leilões não seja suficiente para o pagamento da dívida trabalhista, será rateada entre os trabalhadores a quantia auferida na proporção de seus créditos, e o restante será adimplido mediante a distribuição de quotas – a todos os credores que expressamente concordarem através do e-mail rj@bernauer.com.br em até 20 (vinte) dias úteis contados da realização do último leilão dos imóveis - de Sociedade de Propósito Específico ("SPE") ou Sociedade em Conta de Participação ("SCP") que será constituída, com a

transferência de quantos imóveis cujas avaliações bastem para adimplemento das obrigações remanescentes.

24. A SPE ou SCP deverá ser constituída pela Recuperanda mediante pedido administrativo cujo protocolo deverá ocorrer em até 10 (dez) dias úteis contados da realização do último leilão dos imóveis.

25. O adimplemento ocorrerá imediatamente depois da transferência dos imóveis para a SPE ou SCP, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados do registro da transferência do último imóvel, mediante a entrega do instrumento de cessão das quotas, devidamente assinado pela Recuperanda, aos credores que enviarem os seus dados para tanto.

26. Não havendo a indicação dos dados dos credores necessários para a cessão de quotas, a ausência de cessão não será considerada vencida para fins de descumprimento deste APRJ, sendo que as quotas ficarão disponíveis junto à Recuperanda, devendo o credor procurar o departamento financeiro para o agendamento de uma nova data de recebimento de suas quotas, que deverá ocorrer em até 30 dias, sem correção monetária, juros moratórios ou quaisquer encargos.

27. Caso a SPE ou SCP logre êxito em alienar os imóveis, os valores devidos aos credores que não indicaram os seus dados, serão reservados e provisionados pela Recuperanda, devendo o credor procurar o departamento financeiro para o agendamento de uma nova data de recebimento do seu crédito, que deverá ocorrer em até 30 dias, sem correção monetária, juros moratórios ou quaisquer encargos, sendo que, não resgatados pelo credor no prazo estipulado, por qualquer motivo, não serão considerados vencidos para fins de descumprimento deste APRJ.

28. Para os credores que não se manifestarem pelo recebimento de seu crédito por meio da SPE ou SCP, a Recuperanda arcará, mediante recursos próprios, com o seu pagamento imediato, sendo admitido o período de 10 (dez) dias úteis, contados do dia em que os valores tratados no item 6 desse instrumento entrarem na conta corrente da Recuperanda, para o processamento administrativo dos pagamentos.

II.C – CLASSE II - GARANTIA REAL:

29. No que concerne a dívida com garantia real da Recuperanda, submetida à recuperação judicial, de acordo com o relatório apresentado pela Administradora

Judicial, às fls. 2.412 dos autos do agravo de instrumento, montaria a quantia de R$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), conforme indicado abaixo:

Origem	Valor total indicado pela Administradora Judicial	Fls. do relatório da Administradora Judicial
Classe II – Garantia Real	R$ 48.000,00	2.412 do agravo de instrumento

30. Diante disso, elucida-se que não será imposto deságio sobre os créditos devidamente inscritos na classe de Credores com Garantia Real (Classe II).

31. Caso o fruto do leilão dos imóveis exceda o montante necessário para adimplir a integralidade da dívida prevista nos itens "II.A", "II.B" e "II.E" desse instrumento, o excedente será rateado entre os credores da presente classe, na proporção de seus créditos, em até, no máximo, 20 (vinte) dias contados do dia em que os valores tratados no item 6 desse instrumento entrarem na conta corrente da Recuperanda, para o processamento administrativo dos pagamentos.

32. O montante que não for adimplido com o fruto do leilão dos imóveis, deverá ser pago mediante parcelas anuais de 20% (vinte por cento) do total da dívida arrolada para cada credor, tendo a primeira parcela vencimento em 23 (vinte e três) meses contados do levantamento dos valores de que trata o item 6 desse instrumento, sendo o saldo integralmente adimplido na quinta e última parcela anual.

II.D – CLASSE III – QUIROGRAFÁRIOS:

33. No que concerne a dívida quirografária da Recuperanda, submetida à recuperação judicial, de acordo com o relatório apresentado pela Administradora Judicial, às fls. 2.412 dos autos do agravo de instrumento, montaria a quantia de R$ 15.298.322,00 (quinze milhões, duzentos e noventa e oito mil, trezentos e vinte e dois reais), conforme indicado abaixo:

Origem	Valor total indicado pela Administradora Judicial	Fls. do relatório da Administradora Judicial
Classe III – Quirografária	R$ 15.298.322,00	2.412 do agravo de instrumento

34. Diante disso, visando compatibilizar o valor da dívida com a capacidade de pagamento da Recuperanda, será necessário deságio de 50% (cinquenta por cento)

sobre os créditos devidamente inscritos na classe de Credores Quirografários (Classe III).

35. Após a aplicação do deságio, caso o fruto do leilão dos imóveis exceda o montante necessário para adimplir a integralidade da dívida prevista nos itens "II.A", "II.B", "II.C" e "II.E" desse instrumento, o excedente será rateado entre os credores da presente classe, sendo que 50% (cinquenta por cento) do valor será rateado de forma proporcional ao valor da dívida e a outra metade paga em parcelas iguais a todos os credores, em até, no máximo, 40 (quarenta) dias contados do dia em que os valores tratados no item 6 desse instrumento entrarem na conta corrente da Recuperanda, para o processamento administrativo dos pagamentos.

36. O montante que não for adimplido com o fruto do leilão dos imóveis, deverá ser pago mediante parcelas anuais de 7% (sete por cento) do total da dívida, tendo a primeira parcela vencimento em 36 (trinta e seis) meses contados do levantamento dos valores de que trata o item 6 desse instrumento, sendo o saldo integralmente adimplido até a 15ª (décima quinta) parcela anual.

37. No prazo de 96 (noventa e seis) meses contados do levantamento dos valores de que trata o item 6 desse instrumento, será realizado pagamento equivalente a 34% (trinta e quatro por cento) do valor total da dívida.

II.E – <u>CLASSE IV – ME/EPP</u>:

38. No que concerne a dívida ME/EPP da Recuperanda, submetida à recuperação judicial, de acordo com o relatório apresentado pela Administradora Judicial, às fls. 2.412 dos autos do agravo de instrumento, montaria a quantia de R$ 1.996.932,00 (um milhão, novecentos e noventa e seis mil, novecentos e trinta e dois reais), conforme indicado abaixo:

Origem	Valor total indicado pela Administradora Judicial	Fls. do relatório da Administradora Judicial
Classe IV – ME/EPP	R$ 1.996.932,00	2.412 do agravo de instrumento

39. Visando compatibilizar o valor da dívida com a capacidade de pagamento da Recuperanda, será necessário deságio de 40% (quarenta por cento) sobre os créditos devidamente inscritos na classe de Credores ME/EPP (Classe IV).

40. Caso o fruto do leilão dos imóveis exceda o montante necessário para adimplir a integralidade da dívida prevista nos itens "II.A" e "II.B" desse instrumento, o excedente será rateado entre os credores da presente classe, na proporção de seus créditos, em até, no máximo, 15 (quinze) dias contados do dia em que os valores tratados no item 6 desse instrumento entrarem na conta corrente da Recuperanda, para o processamento administrativo dos pagamentos.

41. Caso o fruto dos leilões não seja suficiente para o pagamento da presente classe, a parcela do saldo da dívida que puder ser contemplada com os imóveis remanescentes será adimplida mediante a distribuição de quotas - a todos os credores que expressamente concordarem através do e-mail rj@bernauer.com.br em até 20 (vinte) dias úteis contados da realização do último leilão dos imóveis - de SPE ou SCP que será constituída, com a transferência de quantos imóveis ainda estiverem disponíveis até o limite que baste para adimplemento das obrigações remanescentes.

42. A SPE ou SCP deverá ser constituída pela Recuperanda mediante pedido administrativo cujo protocolo deverá ocorrer em até 10 (dez) dias úteis contados da realização do último leilão dos imóveis.

43. O adimplemento ocorrerá imediatamente depois da transferência dos imóveis para a SPE, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados do registro da transferência do último imóvel, mediante a entrega do instrumento de cessão das quotas, devidamente assinado pela Recuperanda, aos credores que enviarem os seus dados para tanto.

44. Não havendo a indicação dos dados dos credores, a ausência de cessão não será considerada vencida para fins de descumprimento deste APRJ, sendo que as quotas ficarão disponíveis junto à Recuperanda, devendo o credor procurar o departamento financeiro para o agendamento de uma nova data de recebimento de suas quotas, que deverá ocorrer em até 30 dias, sem correção monetária, juros moratórios ou quaisquer encargos.

45. Caso a SPE ou SCP logre êxito em alienar os imóveis, os valores devidos aos credores que não indicaram os seus dados, serão reservados e provisionados pela Recuperanda, devendo o credor procurar o departamento financeiro para o agendamento de uma nova data de recebimento do seu crédito, que deverá ocorrer em até 30 dias, sem correção monetária, juros moratórios ou quaisquer encargos, sendo que, não resgatados pelo credor no prazo estipulado, por qualquer motivo, não serão considerados vencidos para fins de descumprimento deste APRJ.

46. Para os credores que não manifestarem interesse no recebimento de seu crédito por meio da SPE ou SPC, bem como para o montante que não for adimplido com o fruto do leilão dos imóveis, ou com a cessão de quotas, deverá ser pago mediante parcelas anuais de 20% (vinte por cento) do total da dívida remanescente de cada credor, tendo a primeira parcela vencimento em 23 (vinte e três) meses contados do levantamento dos valores de que trata o item 6 desse instrumento, sendo o saldo integralmente adimplido na quinta e última parcela anual.

III – QUADRO RESUMO DOS VALORES ADVINDOS DA ALIENAÇÃO DOS IMÓVEIS E SUA DESTINAÇÃO:

VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	R$ 15.777.208,93	VALOR TOTAL DE VENDA FORÇADA DOS IMÓVEIS (80% DA AVALIAÇÃO)	R$ 12.621.767,14	VALOR TOTAL DE VENDA FORÇADA DOS IMÓVEIS (50% DA AVALIAÇÃO)	R$ 7.888.604,47
Valor do FGTS e INSS retidos, conforme decisão do TJSP	R$ 5.041.008,63	Valor do FGTS e INSS retidos, conforme decisão do TJSP	R$ 5.041.008,63	Valor do FGTS e INSS retidos, conforme decisão do TJSP	R$ 5.041.008,63
Valor total da classe I - trabalhista	R$ 2.492.955,43	Valor total da classe I - trabalhista	R$ 2.492.955,43	Valor total da classe I - trabalhista	R$ 2.492.955,43
SUBTOTAL	R$ 7.533.964,06	SUBTOTAL	R$ 7.533.964,06	SUBTOTAL	R$ 7.533.964,06
SALDO REMANESCENTE	R$ 8.243.244,87	SALDO REMANESCENTE	R$ 5.087.803,08	SALDO REMANESCENTE	R$ 354.640,40

47. Cumpre ressaltar que os valores apontados acima, se tratam dos valores indicados pela Administradora Judicial no Relatório de Prestação de Contas, acostado às fls. 3.005/3.247 dos autos, de forma que serão atualizados até a data do efetivo pagamento, conforme previsão constante neste instrumento.

IV – ESCLARECIMENTOS ACERCA DA DÍVIDA DE FGTS, INSS E IR INDICADA PELA ADMINISTRADORA JUDICIAL EM SUA PRESTAÇÃO DE CONTAS:

48. Em 16.08.2017, a Administradora Judicial apresentou relatório de prestação de contas, que se encontra encartado às fls. 3.005/3.247 dos autos recuperacionais, no qual aponta que, em consonância com a r. determinação do Tribunal de Justiça de São Paulo ("TJSP"), o montante devido pela Recuperanda a título de FGTS, IR e INSS retidos montaria a quantia de R$ 18.242.703,00.

49. Aprioristicamente, cumpre ressaltar que a r. determinação do TJSP indica que deverá ser realizado o **imediato pagamento dos valores relativos ao FGTS e INSS retidos** e em atraso, **não abarcando o IR**, transcreve-se:

> *"Caso se delibere e se efetivem as vendas, os valores resultantes terão de ser integralmente depositados nos autos da recuperação para a* ***quitação dos valores de FGTS e INSS retidos e em atraso, conforme constatado pela administradora judicial (fls. 2.414 item 16)****, além do pagamento de todo passivo trabalhista, de uma só vez, diante do decurso do prazo de um ano previsto no art. 54 da Lei nº 11.101/05."* ***(original sem grifos)***

50. Diante disso, com espeque nas informações prestadas pela Administradora Judicial e em consonância com a determinação do E. TJSP, denota-se que a dívida da Recuperanda relativa a FGTS e INSS retidos e em atraso, perfaz a quantia atualizada de R$ 5.046.008,63 (cinco milhões, quarenta e seis mil, oito reais e sessenta e três centavos), conforme indicado abaixo:

DÉBITOS DE FGTS E INSS RETIDOS QUE SERÃO ADIMPLIDOS COM RECURSOS OBTIDOS COM A ALIENAÇÃO DOS IMÓVEIS		
Origem	**Valor total atualizado indicado pela Administradora Judicial**	**Fls. do relatório da Administradora Judicial**
FGTS sobre folha de pagamento mensal	R$ 1.274.437,99	3.199/3.200
FGTS Ativos – 2016 e 2017	R$ 263.154,40	3.084
FGTS Inativos – 2016/2017	R$ 136.263,18	3.079/3.083
INSS retidos dos segurados entre aos anos de 2011/2017	R$ 3.367.153,06	3.203/3.204
TOTAL	**R$ 5.041.008,63**	

51. No que concerne o saldo remanescente da dívida apontada pela Administradora Judicial, denota-se que se tratam de débitos relativos a INSS patronal e IR, não abarcados pela determinação do E. TJSP, conforme demonstrado abaixo:

Origem	**Valor total atualizado indicado pela Administradora Judicial**	**Fls. do relatório da Administradora Judicial**
INSS Patronal relativo ao período de 2011/2017	R$ 8.264.398,68	3.203/3.204
IR relativo ao período de 07/2011 até 06/2017	R$ 4.976.889,51	3.201/3.202
TOTAL	**R$ 13.241.288,19**	

52. Vale recordar que o INSS patronal não te trata de imposto retido, tanto que pode ser parcelado junto Programa Especial de Regularização Tributária – PERT.

53. Mesmo não abarcado pela determinação do E. TJSP, a Recuperanda possui o intuito de realizar a sua regularização, informando desde logo que os débitos de INSS patronal que não possuam contestação judicial ou administrativa, poderão ser objeto de parcelamento junto ao Programa Especial de Regularização Tributária – PERT que se encontra aberto até o dia 31.08.2017, ou na sua prorrogação, caso haja.

V – DAS MEDIDAS JÁ IMPLEMENTADAS PELA RECUPERANDA PARA SANEAMENTO DAS DÍVIDAS FISCAIS INCONTROVERSAS:

54. Como forma de sanear seu endividamento fiscal, a Recuperanda informa que realizou, no dia 15.08.2017, a adesão ao Programa Especial de Parcelamento, relativo aos seus débitos estaduais incontroversos, decorrentes de ICMS, conforme indicado pela Administradora Judicial, à fl. 3.012, item 30 do relatório de prestação de contas apresentado nos autos recuperacionais.

55. Ademais, a Recuperanda esclarece que está finalizando estudos acerca da composição de sua dívida tributária federal, e que realizará a compensação com um crédito de aproximadamente R$ 3,3 milhões de Tributos Federais, bem como poderá realizar o parcelamento dos débitos remanescentes que não possuam contestação administrativa ou judicial, portanto, incontroversos, mediante adesão ao Programa Especial de Regularização Tributária – PERT, que se encontra aberto até o dia 31.08.2017, ou na sua prorrogação, caso haja.

VI – BAIXA DOS PROTESTOS:

56. Em consonância com a jurisprudência dos Tribunais, e visando possibilitar o integral soerguimento econômico da Recuperanda, os credores concordam com a imediata suspensão dos protestos e negativações referentes a créditos sujeitos à Recuperação Judicial, incluindo Cartórios, Serasa, SCPC, SPC e demais órgãos de proteção ao crédito, enquanto a recuperação estiver sendo cumprida, na forma do artigo 17 da Lei 9.492/1997.

VII – ENCERRAMENTO ANTECIPADO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL:

57. Em consonância com as alterações legislativas que tramitam no Congresso Nacional e atual entendimento jurídico das Varas Especializadas da Capital de São Paulo, e visando dar efetividade à Recuperação Judicial, bem como ao soerguimento da Recuperanda, os credores concordam em encerrar a Recuperação Judicial no prazo de

60 dias contados da comprovação do cumprimento da ordem proferida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, consistente na satisfação da integralidade dos créditos relacionados nos itens II.A e II.B desse instrumento.

58. Na hipótese da presente cláusula ser rejeitada, revogada, anulada, permanecem-se incólumes as demais cláusulas constantes do presente instrumento, não caracterizando descumprimento das obrigações da Recuperanda.

VIII – RATIFICAÇÃO:

59. O Aditivo ao Plano de Recuperação original, apresentado nos autos às fls. 2.799/2.871 e fls. 2.891/2.971, permanece inalterado no que tange ao conteúdo não retificado neste Documento.

São Paulo, 21 de agosto de 2017

VENTILADORES BERNAUER S.A.

ANEXO I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Laudo de Avaliação

Avaliação de Imóvel de Uso Industrial
Consistindo de Terreno e Edificações
Avenida Moises Forti, 1830 – Capivari – SP.

Data Base de valores outubro de 2013

VETILADORES BERNAUER S.A.

BEDRAN E SANTOS ASSESSORIA ESPECIAL LTDA
Rua José Getulio nº 130 – Cj. 13
Cep 01509-000 – São Paulo – Brasil
Tel: 11 5572-1110

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE:
VENTILADORES BERNAUER S.A.

CATEGORIA:
Imóvel urbano industrial

LOCALIZAÇÃO:
Avenida Moisés Forti nº 1.830
Bairro Distrito Industrial de Capivari – DIC (Lotes 13, 14 e 15-A da Quadra E)
Município de Capivari – SP
CEP: 13360-000

OBJETIVO:
Determinar o Valor de Mercado, separando valores de terreno, benfeitorias e edificações.

DATA BASE DE VALORES: OUTUBRO DE 2.013

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

1 - PREMISSAS

O imóvel, objeto desse Laudo de Avaliação, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos (títulos, hipotecas, ações, contratos de locação, etc.) que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, sendo considerado como possuidor de documentação pública legalizada.

As informações, documentação e demais elementos fornecidos pelo solicitante contratante (ou por seus representantes credenciados) foram admitidas como verdadeiras e confiáveis.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos.

As informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram também consideradas como honestas e confiáveis.

Este Laudo de Avaliação constitui-se de peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

Os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas, medidas, vagas de veículos, etc.) foram informados por escrito / documental ou verbalmente pelo solicitante ou seus prepostos, sendo considerados como verdadeiros.

As medidas e áreas são superficialmente checadas “in loco”, quando possível.
O imóvel e bens de conteúdo foram vistoriados para o fim específico de avaliação, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se que toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica encontra-se em bom estado, utilizável, salvo observações no corpo do presente trabalho.
Para a parte civil do imóvel (terreno, construções e demais benfeitorias inerentes), a aplicação de diferentes metodologias não se sobrepõe à visão geral

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

do imóvel como um todo dentro do mercado, onde a Lei da Oferta e da Procura nem sempre segue a lógica das diferentes metodologias técnicas propostas ou a soma de valores específicos e / ou individualizados.

A avaliação analisa sempre o imóvel como um todo, sensível à Lei da Oferta e da Procura, podendo adotar ou não o que é proposto pelas metodologias citadas abaixo.

2 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Esta Avaliação foi desenvolvida também, em conformidade com os conceitos, métodos e procedimentos gerais da Norma Brasileira NBR-14.653-2 / 5:2004 “Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos”, relativa aos Serviços Técnicos de Avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A modalidade do trabalho está definida como laudo de avaliação simplificado e de uso restrito, conforme determinações normativas.

3 - METODOLOGIA

De acordo com as referencias normativas, atendendo à finalidade e objetivo da avaliação dos bens imóvel, conforme definido pelo solicitante, adotou-se o “**Método do Custo de Reposição**”, conjugado com o “**Método Comparativo Direto**”.

Por esse processo, o valor do terreno será obtido pelo “Método Comparativo de Dados de Mercado”, através do qual o valor é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados (dimensões, características físicas, valor, etc.) estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações às características do imóvel avaliando, ponderando-se todos os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Para as edificações e benfeitorias, será utilizado o “Método do Custo de Reposição”, baseado em índices oficiais do SINDUSCON, corroborados por informações de empresas construtoras e publicações especializadas. Para a determinação do valor depreciado ou atual, serão considerados os fatores idade, estado de conservação e obsolescência do projeto.

No que diz respeito à vida útil de uma construção e/ou benfeitoria, esta é estipulada, pelo critério adotado (Ross/Heidecke), sendo admitida em função do tipo, materiais e técnicas empregadas, destinação / ocupação, funcionabilidade, estado de conservação e, principalmente, pela idade aparente ou que aparenta ter.
Em termos de custos ou patrimoniais / contábeis, após a “vida útil” pela idade aparente, as benfeitorias resguardam somente o denominado “valor residual”, que para construções em concreto armado e alvenaria, giram entorno de 20% a 25% do inicial e, para estruturas metálicas giram entorno de 35% a 40%.

As principais razões anuais de depreciação e vidas úteis a considerar são:

- escritórios padrão médio e superior: 2,00% a 2,50% aa
  (Vida útil de 40 a 50 anos)
- Armazém e indústrias padrão médio e superior: 1,00% a 1,50% aa
  (Vida útil de 60 a 80 anos)
- Cozinhas, banheiros, vestiários: 2,50% a 3,50% aa
  (Vida útil de 25 a 40 anos)

Toda avaliação de bens reflete uma convicção de valor, vale dizer, de certo grau de subjetividade do avaliador. A sensibilidade do técnico em captar os fatores que valorizam ou desvalorizam um determinado bem, num momento específico, constitui condição inicial para uma boa avaliação.

Nessa avaliação, vamos aliar a metodologia proposta pelas normas específicas, focando sempre a inexorável Lei da Oferta e da Procura.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

4 - DOCUMENTAÇÃO

Foram compulsados os seguintes documentos:

- Imagem de satélite do Distrito Industrial de Capivari (DIC)
- Cópia de Planta do Imóvel, de Arquitetura, de Projeto Completo, prancha 03 / 05 (vista baixa)
- Cópia de boletim de Informação cadastral do Imóvel, exercício 2013, emitido pela PMC
- Cópia de Memorial Descritivo do Imóvel, efetuado pela PMC.
- Cópia das Matrículas nºs 34.171 (Lote 13), 34.172 (Lote 14) e 34.173 (Lote 15, citando desdobro em Lotes 15-A e 15-B) do CRI de Capivari/SP.

Como rotina dos trabalhos de Avaliação, coletamos, selecionou e armazenou informações provenientes de diversas origens, tais como: matéria veiculada pela imprensa, publicações especializadas, índices de preços da construção civil, consultas a construtores, incorporadores e operadores de mercado imobiliário de cada região, dados coletados "in-loco" e informações do nosso próprio cadastro, o qual é mantido permanentemente atualizado.

Na vistoria do imóvel são levantadas suas principais particularidades, de forma a permitir aos integrantes da Comissão de Avaliações, um contato tão próximo quanto possível com o objeto em Avaliação. Por tal razão, a documentação disponível, principalmente plantas e fotografias, são de fundamental importância.

5 - CLASSIFICAÇÃO DO BEM

Trata-se de imóvel urbano industrial, formando as instalações do ora consulente **“Ventiladores Bernauer S/A”**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

6 - IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO

Após vistoria realizada no imóvel no dia 23/10/2013, visitas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, as principais características do imóvel são as seguintes:

6.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel localiza-se com frente principal e endereço pela Avenida Moisés Forti nº 1.830, fazendo frente secundária aos fundos, para o trecho de retorno da mesma avenida (frente secundária), na ampla quadra ou região delimitada por esta via, no Bairro ou Distrito Industrial de Capivari (conhecido também, como Distrito Industrial Um / DIC-1 ou Distrito Industrial SP-308), zona urbana expandida da Sede, Município de Capivari, Estado de São Paulo, CEP: 13360-000.
O imóvel engloba os Lotes 13, 14 e 15-A da Quadra E do Distrito Industrial e, para efeitos fiscais municipais, encontra-se na Zona Administrativa 8 (ZN-8), Setor 7, Quadra 80, Lote 807.
O Distrito Industrial – DIC, situa-se à margem da Rodovia do Açúcar (SP-308) Km 124, trecho entre Capivari – Elias Fausto, lado direito da pista sentido à Piracicaba, distando cerca de 2,50 km do trevo com a Rodovia SP-101 (Campinas – Tietê), 10 km do centro da sede / Capivari, 55 km da Rodovia Pres. Castello Branco (SP-280, saída km 78 para Itú e Salto) e, 120 km da Capital (Marginais / Cebolão), dentre outras.

Situa-se no extremo sudeste do município, em divisa com o Município de Elias Fausto (existe um rio junto ao DIC, separando os municípios e, lado contrário imediato – Município de Elias Fausto, também, apresenta um distrito industrial).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

6.2 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL E CIRCUNVIZINHANÇA

A Rodovia SP-308 é uma rodovia importante da malha estadual, classificação Classe II, em pista única asfaltada, via pedagiada.

A Avenida Moisés Forti é a principal via estrutural do DIC, se desenvolvendo deste a entrada (SP-308) até os fundos do loteamento e, retornando até entroncar novamente em si, no intermediário. Desenvolve-se inicialmente em 02 pistas asfaltadas separadas por canteiro central (extensão de 600 metros), após, se desenvolve em pista única cascalhada (trecho frontal ao avaliando), sendo via de trânsito perene, em regular conservação. A numeração de endereço do imóvel em estudo acompanha o distanciamento em metros da SP-308, distando então, cerca de 1.800 metros.

O distrito industrial desenvolve-se em local com topografia em altiplano natural, sendo empreendimento implantado há cerca de 25 a 30 anos, com infraestrutura e urbanização praticamente completa, com rede elétrica trifásica e iluminação pública, rede de abastecimento de água potável, telefonias fixa e móvel, limpeza urbana, redes de captação pluviais e de esgotos prediais, linha regular de coletivo / ônibus interligando à Sede / Capivari, outras. Ocupa uma área total estimada em 1.000.000 m², de 30% a 35% ocupado por vias, áreas públicas e áreas verdes e, o restante (cerca de 65% a 70%) formando os lotes industriais, propriamente ditos (cerca de 100 a 110 lotes originais, em modal médio entre 5.000 m² a 8.000 m²). O Distrito forma local homogêneo, apresentando diversas empresas/indústrias instaladas (cerca de 50% a 60% dos lotes encontra-se ocupados).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

6.3 - TERRENO

Tipo:	gleba, formada pela união de 2 ½ lotes originais do loteamento (Lotes 13, 14 e 15-A da Quadra E)
Configuração geométrica:	irregular, longilíneo.
Topografia:	planificada mecanicamente por corte e aterro em pequenas montas (provavelmente, sem bota-fora e necessitando de alguma importação de terra), platô único efetuado ao nível médio da Avenida pelo frontal e, um pouco elevado da mesma via, pela outra testada aos fundos
Medidas perimetrais:	de quem da Avenida, pelo frontal / endereço vê: 64,80 metros de frente para a Avenida Moisés Forti (Avenida 1) nº 1.830, em 03 segmentos consecutivos, parte curvo suave (16,68 m + 39,02 m + 9,10 m) 185,77 metros pela divisa lateral direita em 02 segmentos consecutivos retos (97,88 m + 87,79 m) 227,06 metros, aproximadamente, pela divisa lateral esquerda, em 03 segmentos retos, praticamente ortogonais entre si, o segundo segmento estreitando os fundos do terreno (101,88 m + 31,27 m + 93,91 m) 96,54 metros pela divisa de fundos, aproximadamente, em 02 segmentos consecutivos, parte curvo suave (72,71 m + 23,83 m), fazendo novamente frente para a Avenida Moisés Forti (Avenida 1)

Área: 16.545,18 m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Nota: A área do terreno é o resultante do somatório dos 2 ½ lotes referenciados nas Matrículas fornecidas (Lote 13: 8.272,80 m² + Lote 14: 5.221,85 m² + Lote 15-A, desdobro do Lote 15: 3.050,53 m²). As medidas perimetrais, em geral foram obtidas pelos somatórios das Matrículas, exceção às medidas referentes ao desdobro / Lotes 15-A e 15-B (3.000,78 m²), estimados pelas médias das medidas do lote original.

6.4 - EDIFICAÇÕES

Trata-se de conjunto de construções concebidas ao industrial, podendo ser adaptada a outros usos e ocupações, dentre estes ao logístico /depósito. A edificação principal formando no frontal, áreas administrativas em 02 pisos e, no restante, basicamente, amplo galpão corrido industrial com pé-direito de 12 metros e vão de 30 metros x 145 metros de extensão, ainda, galpão este, recebendo anexos internos em térreos e mezaninos (almoxarifado, mezanino de depósito/cargas e subestação auxiliar), anexos em fundos (02 salões: pintura e jateamento) e, anexos em lateral (conjuntos sanitários coletivo masculino e feminino, ambulatório, salão de refeitório e área de descanso). Complementa o conjunto, construções menores de utilidades, avulsas (casa de força / subestação de entrada, casa de bombas d'água do reservatório e, 02 depósitos / tintas) e, um reservatório d'água elevado em torre tronco-cilíndrica metálica (40 m³).

Trata-se de imóvel totalmente beneficiado ou urbanizado, de implantação recente (de 2 a 3 anos, informado como concluído em 2.010), praticamente novo, sem que tenham sido detectados problemas de projeto ou execução, em muito bom estado de conservação.

Importante: foi informado o montante total de área construída de 6.284,42 m² (a regularizar) por cadastro municipal (Memorial do Departamento de Obras Particulares) e, de 6.170,85 m² (lançada pelo Cadastro / Inscrição Imobiliária). Porém, ao que podemos observar por Planta, refere-se a áreas de pisos ou áreas internas / úteis das construções, não considerando paredes, mezanino do

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

galpão e outras. A área construída por nós levantada em Planta pela escala referenciada 1:125 e, descontado porção menor do galpão de Pintura não executado (5,50 x 13,50 m: 74,25 m²), resultou na área construída total de 6.702,10 m², mais condizente e, adotada para fins do presente trabalho, devendo esta ser tomada como aproximada. Para cada construção, na descrição à seguir, dentro do possível, foi descriminado as dimensões, incluindo paredes. Obs: Na Planta, o galpão de jateamento, na realidade, forma ou é ocupado pela Pintura e vice-versa (o de Pintura é ocupado pelo jateamento).

Visando simplificar a descrição, basicamente o conjunto de construções e demais benfeitorias pode assim ser descrito:

Construção 01 / A – Principal (parte administrativa)

Finalidade:	administrativo / escritórios
Posicionamento:	parte frontal em anexo ao galpão, voltada à via
Elevação/estruturas:	concreto armado e alvenaria, com cobertura em telhas trapezoidais de alumínio (pré-pintadas eletrolíticamente, telhas duplas, com “sanduiche” em lã de vidro, isolantes termo-acústicas, tipo “Pekon 70” ou similar), sobre estruturas metálicas, conjunto escamoteado em platibandas
Fechamentos / Fachadas:	alvenaria revestida tipo texturizado, dotada de caixilhos padronizados em alumínio e vidros, de correr (tipo anodizado ou pintado eletrolítico), além de partes em fechamentos panorâmicos em vidros temperados. As fachadas são complementadas por linhas de abate-sol ou brise soleils, tipo beirais, em estruturas de concreto armado.
Número de pavimentos:	02, térreo e superior
Dependências:	Térreo: salão de entrada e recepção dotado de escada ao vão e área com jardim; hall de distribuição e interligação ao industrial, salão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

	corrido destinado à subdivisão em escritórios (hoje utilizado como área de arquivo morto) e, 02 sanitários individuais Superior: hall de escada, vazio ao térreo (projeção sobre área de jardim: 3,40 x 2,50 m = 8,50 m²), distribuição, 02 conjuntos sanitários coletivos (mas. e fem., com ante-câmara e 02 boxes cada) e, salão de escritórios, parte menor subdividido em 06 salas de escritórios (executadas em paredes removíveis, tipo “dry wall”), parte maior corrido
Circulação vertical:	01 escadaria principal, 01 escadaria auxiliar (junto à projeção do galpão) e, 01 fosso prevento elevador ou plataforma para deficiente físico
Padrão:	superior comercial, com emprego de materiais de boa qualidade, acabamentos em esmero, arquitetura harmônica, moderna e funcional. Sistema de ar condicionado por aparelhos individuais. Destacam-se pisos cerâmicos tipo porcelanato, forros rebaixados termo-acústico tipo “Forrovid” ou similar, iluminação artificial intensiva embutida nos forros, sistemas de iluminação de emergência e de alarme de incêndio (sensores de calor / fumaça), caixilhos em alumínio anodizado e vidros anti-acústicos voltados ao interno / galpão. Facilidade para “lay out’s” com posicionamento de pontos de força, telefonia, informática distribuídos nos pisos, outros
Estado de conservação:	muito bom a bom
Idade aparente:	00 a 05 anos

Vida útil remanescente: 50 anos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Área construída:	**Térreo:**	**600,00 m² (20 x 30 m)**
	Superior:	**591,50 m² (20 x 30 m – vão 8,50 m²) Total: 1.191,50 m²**

Construção 01 / B – Principal (parte industrial - galpão)

Finalidade:	industrial e apoios
Posicionamento:	centrada no terreno, longilíneo frente-fundos, bastante recuado de todas as divisas, porém, mais próximo à divisa lateral direita
Elevação/estruturas:	estruturas metálicas laminadas “robustas”, em pórticos consecutivos (em geral a cada 10 metros), sem pilares intermediários (vão de 30 metros), capacidade aportada no vão para ponte rolante (instalada, com capacidade de 10 toneladas). Cobertura em 01 água de pequena inclinação, sobre os pórticos e estruturas metálicas complementares, cobrimento em telhas trapezoidais de alumínio (pré-pintadas eletrolíticamente, telhas duplas, com “sanduiche” em lã de vidro, isolantes termo-acústicas, tipo “Pekon 70” ou similar), dotada de isolamento complementar e intercalada por 06 linhas transversais de lanternis para ventilação e iluminação zenital. Conjunto escamoteado em platibandas dos painéis de fechamentos. Estruturas metálicas de elevação / pórticos, ao que se pode observar, tendo recebido tratamentos anti-oxidantes por fosfatização e aterramento
Fechamentos / Fachadas:	parte inicial (até altura de cerca de 4 metros) em alvenaria de blocos de concreto aparentes e pintados; restante com fechamentos em painéis de telhas trapezoidais de alumínio pré-pintadas,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

	com contraventamentos e travamentos metálicos. Nas 02 faces maiores o galpão apresenta caixilhos em linha corrida tipo venezianas metálicas para ventilação
Número de pavimentos:	02, térreo básico/maior e partes em superior ou mezanino
Dependências:	galpão principal e 02 mezaninos ou pisos superiores (frontal e lateral), assim compostos: Térreo Galpão principal: salão corrido industrial, vão de 30 metros x 145 metros de extensão. O galpão, em cada oposto e no intermediário, é servido por 01 sanitário (total 03 sanitários) Mezaninos e/ou pisos superiores do galpão: Frontal: junto ao vão frontal do galpão situa-se 01 área em mezanino, executado em estruturas de CA “robustas”, parte principal destinada à cargas / depósito (13,50 x 15,50 m²: 209,25 m², capacidade estimada em 3 t/m²) e, parte complementar, interligando o 2º piso do administrativo (1 x 7 m: 7 m²), acesso por escadaria estrutural em hall próprio; Intermediário (sob área de testes), em piso superior, (5,50 x 11 m: 60,50 m²), também estruturado em CA, formando área de utilidades (subestação auxiliar e saletas), acesso por escadaria metálica junto ao vão.
Padrão:	superior industrial, com piso industrial em concreto com dupla armação (tipo tela de aço soldada “Telcon”, capacidade estimada para 8 ton/m²), ainda com revestimento resistente tipo “Oxicret” ou similar; sistema de iluminação artificial intensiva, portões metálicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

	automatizados, pé-direito elevado (12 m), capacidade aportada para ponte rolante (10 ton.), telhas e cobertura com isolamentos termo-acústicos, conjunto arquitetônico definido / homogêneo, etc.
Estado de conservação:	muito bom a bom
Idade aparente:	00 a 05 anos

Vida útil remanescente : 80 anos

Área construída:	**Térreo: 4.350,00 m² (30 x 145 m)**
	Mezanino fro.: 216,25 m² (209,25 m² + 7,00 m²)
	Mezanino int.: 60,50 m² (5,50 x 11 m)
	Total: 4.626,75 m²

Construção 02 – Galpão Auxiliar (Pintura) – ex Jateamento

Finalidade:	industrial / apoios
Posicionamento:	imediato junto aos fundos do galpão principal / Construção 1-B (interligado a este interno, por portão metálico)
Elevação/estruturas:	estruturas metálicas, semelhante à do galpão principal, porém, com pé-direito menor (cerca de 7 metros)
Fechamentos / Fachadas:	semelhante ao galpão principal. Parte inicial (até altura de cerca de 4 metros) em alvenaria de blocos de concreto aparentes e pintados; restante com fechamentos em painéis de telhas trapezoidais de alumínio pré-pintadas, com contraventamentos e travamentos metálicos
Número de pavimentos:	01 térreo
Dependências:	salão corrido industrial (8 m vão x 13,50 m extensão) com piso concretado resistente (8 ton/m²). Amplos portões metálicos de acessos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Padrão:	superior industrial
Estado de conservação:	muito bom a bom
Idade aparente:	00 a 05 anos
Vida útil remanescente:	50 anos
Área construída:	**108,00 m² (8 x 13,50 m)**

Notas importantes: parte do galpão, previsto em Planta (5,50 x 13,50 m: 74,25 m²), não foi executado.

Construção 03 – Galpão Auxiliar (Jateamento e Compressores) – ex Pintura

Finalidade:	industrial / apoios
Posicionamento:	ladeando o galpão de pintura, no pátio e aos fundos do galpão principal
Elevação/estruturas:	estruturas metálicas, semelhante à do galpão principal, porém, com pé-direito menor (cerca de 7 metros). Parte (mezanino, sobre casa dos compressores), executado em laje CA sobre estruturas metálicas
Fechamentos / Fachadas:	semelhante ao galpão principal. Parte inicial (até altura de cerca de 4 metros) em alvenaria de blocos de concreto aparentes e pintados; restante com fechamentos em painéis de telhas trapezoidais de alumínio pré-pintadas, com contraventamentos e travamentos metálicos
Número de pavimentos:	02, térreo básico/maior e parte em superior ou mezanino
Dependências:	Térreo: salão corrido industrial - jateamento (14,50 m vão x 15,50 m extensão), pé-direito 7 metros, dotado no piso de grelhas de aço reforçadas e sob estas, fosso em tanque de CA,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

	profundidade estimada em 2 metros (para receber areia e resíduos do jateamento); complemento – casa dos compressores (4,60 x 14,50 m), pé-direito 3 metros, forma salão de máquinas e hall de escada ao mezanino Mezanino: piso técnico em mezanino junto a uma face do galpão e voltado ao vão, sobre a casa dos compressores, formando sala ou salão corrido, acessado por escadaria interna enclausurada em hall próprio (4,60 x 14,50 m)
Padrão:	superior industrial
Estado de conservação:	muito bom a bom
Idade aparente:	00 a 05 anos
Vida útil remanescente:	60 anos
Área construída:	**Térreo / jateamento: 224,75 m² (14,50 x 15,50 m)** **Térreo/ compressores: 66,70 m² (4,60x 14,50 m)** **Mezanino: 66,70 m² (4,60 x 14,50 m)** **Total: 358,15 m²**

Construção 04 – Refeitório, Ambulatório e Conjuntos Vestiários/Sanitários

Finalidade:	funcionários / apoio
Posicionamento:	ladeando o galpão principal (Construção 01-B)
Elevação/estruturas:	concreto armado e alvenaria, com cobertura em telhas trapezoidais metálicas (tipo “Pekon 70”, semelhante a do galpão principal), sobre estruturas metálicas. Na face corrida, junto ao galpão industrial, apresenta cobertura em pergolado, com cobrimento em telhas translúcidas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Fechamentos / Fachadas:	estruturas de CA e alvenaria revestida / pintada (tipo texturizado), dotadas de caixilhos em alumínio pré-pintado (eletrolítico) e vidros, sendo o fechamento panorâmico com vidros nas aberturas do salão de refeitório. Complementa, parte em terraço/cobertura semi-aberto em 03 faces (descanso)
Número de pavimentos:	01, térreo
Dependências:	amplo conjunto sanitários/vestiários masculino dotado de sala de armários (área útil 68,69 m²); conjunto sanitário/vestiário feminino (área útil 16,23 m²); área de ambulatório com 02 sanitários, sala, espera, saleta de depósito e saleta de internet (área útil de 36,72 m²); salão corrido de refeitório (área útil de 123,67 m²); terraço coberto de área de lazer / descanso (área coberta 5 x 8,50 m: 42,50 m²). Complementa, área de interligação com o Galpão em pergolado coberto (área útil, cerca de 57,95 m² = 1,90 x 30,50 m, não computável em área construída)
Padrão:	superior comercial
Estado de conservação:	muito bom a bom
Idade aparente:	00 a 05 anos
Vida útil remanescente:	40 anos
Área construída:	**Corpo: 270,75 m²** **Terraço coberto: 42,50 m²** **Total: 313,25 m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Construção 05 – Depósitos (Tintas e Marcenaria)

Finalidade:	utilidades / apoio
Posicionamento:	isolado no pátio interno, intermediário, lado esquerdo.
Elevação/estruturas:	concreto armado e alvenaria, com cobertura em telhas trapezoidais metálicas (tipo “Pekon 70”), sobre estruturas metálicas.
Fechamentos / Fachadas:	estruturas de CA e alvenaria de blocos de concreto, dotada de portões em gradil metálico / tela, venezianas metálicas de ventilação e, elementos vazados de concreto.
Número de pavimentos:	01, térreo.
Dependências:	02 salas ou depósitos contíguos, piso concretado, com pé-direito de 3,50 m.
Padrão:	médio industrial
Estado de conservação:	muito bom a bom
Idade aparente:	00 a 05 anos
Vida útil remanescente:	50 anos
Área construída:	**62,00 m² (4 x 15,50 m)**

Construção 06 – Subestação de entrada

Finalidade:	utilidades / apoio
Posicionamento:	isolado no pátio aos fundos, próximo à outra testada para a via.
Elevação/estruturas:	concreto armado e alvenaria, com cobertura em laje impermeabilizada.
Fechamentos / Fachadas:	estruturas de CA e alvenaria de blocos de concreto, dotada de venezianas metálicas de ventilação e, elementos vazados de concreto
Número de pavimentos:	01, térreo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Dependências:	sala subdividida em circulação e 05 nichos / equipamentos. Piso concretado, com pé-direito de 4 m.
Padrão:	médio industrial
Estado de conservação:	muito bom a bom
Idade aparente:	00 a 05 anos
Vida útil remanescente:	50 anos
Área construída:	**31,15 m² (4,45 x 7 m)**

Construção 07 – Casa de bombas d'água da Caixa / Torre

Finalidade:	utilidades / apoio
Posicionamento:	isolado na lateral direita, junto à torre d'água metálica.
Elevação/estruturas:	concreto armado e alvenaria, com cobertura em laje impermeabilizada.
Fechamentos / Fachadas:	estruturas de CA e alvenaria de blocos de concreto, dotada de elementos vazados de concreto.
Número de pavimentos:	01, térreo.
Dependências:	sala / casa de bombas com piso concretado e, pé-direito de 3 m
Padrão:	médio industrial
Estado de conservação:	muito bom a bom
Idade aparente:	00 a 05 anos
Vida útil remanescente:	40 anos
Área construída:	**8,16 m² (2,40 x 3,40 m)**

Construção 08 – Torre metálica de caixa d'água

Finalidade:	utilidades / apoio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Posicionamento:	isolado na lateral direita, parte mais alta do terreno.
Características:	reservatório metálico tronco-cilíndrico marca “Dipawa”, rés ao solo, altura estimada de 9 metros, diâmetro estimado de 2 metros, capacidade nominal indicada de 40.000 litros.
Estado de conservação:	muito bom a bom – nova / operacional
Idade aparente:	00 a 05 anos
Vida útil remanescente:	30 anos

Área construída / ocupada: 3,14 m² (R = 1 m)

6.5 – DEMAIS BENFEITORIAS PRINCIPAIS

Complementa o imóvel as seguintes benfeitorias principais, todas em boa conservação:

Urbanização

- Áreas externas de acesso, estacionamento, manobras de veículos e pátios, pavimentadas em cascalho e brita sobre solo compactado, totalizando cerca de 6.000 m²;
- Guias e sarjetas em CA padronizadas, tipo PMSP, totalizando cerca de 550 metros de extensão;
- Áreas externas em jardins e contenções de taludes, gramadas e arborizadas (mudas em processo de crescimento), totalizando cerca de 3.500 m²;
- Calçadas externas em concreto armado desempenado (e = 0,08 m), totalizando cerca de 400 m²;
- Rede elétrica subterrânea com caixas de passagens para vistoria;
- Sistema de iluminação das áreas externas por posteamento metálico e luminárias de vapor de mercúrio;
- Rede de captação de águas pluviais;
- Rede de captação de esgotos prediais;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

- Sistema de para-raio tipo “Gaiola de Faraday”, protegendo todo o conjunto / edificações;
- Sistema de prevenção e combate a incêndios, por rede de hidrantes e extintores.

Delimitação

- Fechamentos divisórios em alambrados de tela metálica encapada (2”), sobre montantes tubulares metálicos, altura de 2 metros, totalizando cerca de 550 metros;
- Portões metálicos de acessos de veículos e pessoas, totalizando cerca de 30 m²;
- Extensão de divisa (fundos / via) executada em muro de arrimo de pequena monta (entre 1 a 2 m de altura), perfazendo cerca de 20 metros de extensão.

6.6 - RESUMO DE ÁREAS

ITEM	ÁREA
TERRENO:	**16.545,18 m²**
TOTAL CONSTRUIDO:	**6.702,10 m²**

Nota: A área de terreno é o somatório das áreas dos Lotes 13, 14 e 15-A, constante nas matrículas fornecidas; já o montante de área construída total, foi obtido por escala na Planta fornecida e verificações simples efetuadas in loco, devendo ser tomado como aproximado (vide nota importante no início do Item 7.4).

7 - PLANEJAMENTO URBANO

Segundo consulta informal à Prefeitura de Capivari (Setor de Planejamento), nos foi informado que o Município ainda não dispõe de legislação específica e/ou Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (que se encontra em pré-estudos e elaboração há 02 anos) e, no que diz respeito ao Distrito Industrial de Capivari (DIC), os imóveis deverão obedecer o Código de Obras do Município e Estado e,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

a legislação estadual de referência para áreas industriais, onde os principais índices permitidos são:

- Taxa de Ocupação máxima de 0,70 ou 70%
- Índice de Aproveitamento máximo de 1,00 x terreno
- construções com atividades de risco ambiental, deverão manter distanciamento mínimo de 100 metros de rios, cursos d'águas e mananciais (o imóvel em estudo, pela sua face de fundos, encontra-se a cerca de 70 metros da margem de Rio).

8 - ESTUDO DE VALORES

Dada à especificidade do imóvel e tendo em vista a insuficiência de elementos diretamente comparáveis no mercado imobiliário da micro-região (DIC) que pudessem consubstanciar a presente avaliação, o valor de venda do imóvel, será determinado através da conjugação dos métodos "Comparativo de Dados do Mercado" e o da "Reposição", conforme metodologia inicialmente proposta.

- TERRENO

Inicialmente cumpre-nos salientar que, praticamente todos os municípios da região apresentam polos ou distritos industriais, com "Doação" ou "Concessão Real de Uso" de áreas e, com isenção de impostos / incentivos fiscais, havendo neste sentido, disponibilidade de áreas.

O Município de Capivari, além do DIC ou DIC-1 / SP308, dispõe de + 01 ou 02 distritos industriais, um deles em implantação / liberação ambiental sito na Rodovia SP-101 (Campinas – Tietê), denominado Distrito Industrial Dois (DIC-2 / SP101) ou Distrito Industrial Novo Tempo.

O Distrito Industrial de Capivari (DIC-1), por intermédio da Prefeitura, ao que nos foi dado a conhecer, licitou no ano de 2012, os poucos lotes ainda disponíveis para "concessão real de uso", praticamente não existindo então, mais lotes disponíveis neste Distrito. Neste contexto, com a grande maioria dos imóveis ainda vinculados à posse definitiva e Prefeitura, o mercado imobiliário "livre" no local (imóveis com "posse plena"), praticamente inexiste, tendo sido detectado somente 02 ofertas, mesmo assim, 01 para locação (imóvel semi-abandonado e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

depredado/dilapidado, Elemento Comparativo 02 a seguir) e, 01 ofertado em leilão público (Elemento Comparativo 03, a seguir).
A valoração dos terrenos pela Prefeitura no DIC-1, em geral, resume-se ao Valor Venal, lançado para fins de IPTU / 2013 e, que em grande maioria, os imóveis são ainda isentos (não havendo então, grandes interesses municipais de atualização de valores).

Elemento Comparativo 01: Como um parâmetro para o imóvel em estudo, é auferido pela PMC o Valor Venal de Terreno, exercício 2013, de R$194.571,32 (R$11,76/m²), que segundo operadores imobiliários do mercado local e região, encontra-se bem aquém dos valores de mercado "reais" praticados em parâmetros com outras regiões e terrenos industriais no Município e vizinhos (mesmo considerado comparado para terrenos em áreas brutas, usuais na região, necessitando nivelamentos, terraplenagem, limpeza e outros). Os operadores imobiliários consultados opinam, para o terreno em questão, do imóvel em estudo, inserido no DIC, considerado como livre, limpo, nivelado mecanicamente, valores unitários girando entre R$60/m² a R$80/m²;

Elemento Comparativo 02: Distrito Industrial de Capivari (DIC-1), sito na Avenida Caetano Soraggi alt. nº 600 (boa localização no contexto do DIC-1, via pavimentada, circunvizinhança imediata bastante estabelecida, etc.), imóvel industrial desativado (não chegou a ser implantado / ocupado totalmente), com 13.000 m² de terreno (nivelado mecanicamente) e 2.300 m² de construção (galpão pré-moldado CA, pé-direito de 8 metros), ofertado para locação por R$25.000,00/mês. Fonte Terra Imóveis S/C Ltda., fone (19) 3253.4633. O imóvel não está ofertado para venda, porém, corretor informa que "pedida" de locação gira entorno de 1,00% a.m. do valor de mercado para venda do imóvel (então +/- R$2.500.000,00) e, que construções e demais benfeitorias, por estarem algo dilapidadas, devam girar valor de "pedida" entorno de 1.150.000,00 (+/- R$500/m²), restando então ao terreno R$1.350.000,00 (R$103,84/m²). Como este diz também, que há boa margem para "negociação", supomos aplicar-se um "Fator de Oferta" da ordem de 0,80 a 0,85 (valor do terreno, no entorno de R$83/m² a R$88/m²);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Elemento Comparativo 03: Distrito Industrial de Capivari (DIC-1), Lote 07 da Quadra D, com 6.458,88 m², área bruta necessitando melhoramentos / terraplenagem. Foi posto em leilão público em Dezembro / 2012, lance inicial de R$186.135,60 (R$28,82/m²), Fonte Site Leilão Auro Maluf, fone (11) 2361.6222 (leiloeiro, Sr. Maurício, não sobe informar se o imóvel foi arrematado);

Elemento Comparativo 04: Rodovia SP-308, Km 123,50 a 124 x trevo/passagem sob nível da rodovia, praticamente frontal ao DIC-1, área industrial / comercial com 300.000 m² (testada de 500 m para a via x 600 metros de profundidade), onde +/- 100.000 m² encontram-se nivelado mecanicamente (+/- 200 m frente x 500 m profundidade), restante em topografia basicamente em altiplano natural ou pouco acidentada, ainda, área com lago / represa aos fundos (+/- 2 alqueires = 50.000 m²); inclui um galpão com 3.000 m² (padrão médio, pé-direito 7 metros, boa conservação), além de algumas benfeitorias: balança de caminhões 60 ton., acessos, pavimentações, cercas, poço artesiano, outros. Em oferta por R$ 45.000.000,00 (R$150/m², se considerado direto no terreno). Fonte Sr. Marcelo, fone (19) 7803.6676. O intermediador / corretor autônomo informa, em sua opinião, que construção e benfeitorias significar entorno de 10% do valor de “pedida” do imóvel e, se o terreno fosse “livre”, deveria ter valor girando entorno de R$110/m² a R$120/m²;

Elemento Comparativo 05: Rodovia SP-101, a 1,50 km do trevo com a SP-308 e, fundos, não muito distante do DIC-1, Município de Capivari, área industrial / comercial com 18.000 m² (testada +/- 150 m), basicamente plana natural / seca, necessitando alguma terraplenagem, em oferta por R$1.500.000,00 (R$83/m²), fonte Adeplan Imóveis, fone (19) 3491.2454;

Elemento Comparativo 06: Rodovia interligação da SP-308 (alt. Km 116) x sede de Elias Fausto, a 2 km da sede / Elias Fausto e a 7 km do DIC-1, área industrial / comercial com 23.000 m² (130 m de frente), necessitando alguma terraplenagem, em oferta por R$750.000,00 (R$32,61/m²), fonte Gazeta Imóveis Indaiá, fone (19) 3936.4943;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Elemento Comparativo 07: Distrito Industrial Cardeal, em Elias Fausto, a 7 km sede, 9 km de Indaiatuba / SP-075 e 15 km do Aeroporto Viracopos, área industrial com 12.000 m², nivelada mecanicamente, delimitada / alambrados, infraestrutura completa, próximo a núcleo urbano, em oferta por R$1.800.000,00 (R$150/m²). Fonte Sra. Lilian, fone (19) 99129.1359;

Elemento Comparativo 08: Rodovia Marechal Rondon Km 134,50 em Porto Feliz, a 3 km centro da Cidade, 03 áreas industriais / comerciais contíguas (6.745,96 m² + 7.745,54 m² + 8.238,58 m² = 20.143,08 m²), cada uma com testada de 50 m (testada total = 150 m), topografia em altiplano (necessita algum nivelamento), em oferta por R$100/m² (ao todo ou qualquer um dos lotes). Fonte Imobiliária Porto Feliz, fone (19) 3262.8900;

Elemento Comparativo 09: Rodovia SP-101 (Campinas/Monte Mor – Capivari), entre Monte Mor (a 5 km) e o trevo com a SP-308 (a 11 km), área industrial com 20.000 m² (100 x 200 m), nivelada mecanicamente, delimitada por alambrados, em oferta por R$ 3.000.000,00 (R$150/m²). Fonte XR Imóveis – Monte Mor, fone (19) 7801.6460.

Outras informações;

- Imobiliária Roque (Capivari), fone (19) 3492.2332, Sr. Lourenço Roque. Imobiliária com alguma especialização em imóveis / áreas industriais na região. Informa que já procedeu avaliação de mercado de diversas áreas dentro do DIC-1, com as dificuldades de aferir mercado citadas, valores variando em função da localização específica / acessibilidade, topografia natural ou terraplenagem, porte de área, outros, valores variando entre R$40/m² a R$80/m²;
- Terraplenagem: consulta a empresas empreiteiras de terraplenagem, nos informam estimativa para o presente caso / imóvel, para corte/nivelamento terreno 1ª. categoria sem bota-fora (+/- 8.250 m³) e aterro/compactação com importação de terra (+/- 4.125 m³), resultaria em custo atual equivalente a algo entorno de R$37,50/m² no terreno.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Assim, após análises efetuadas, corroboradas por ponderações relativas aos fatores intrínsecos ou extrínsecos, propomos a adoção de um valor unitário de **R$72,50/m²**, assim temos:

Valor do terreno (Vt)
Vt = 16.545,18 m² x R$ 72,50/m²
Vt = R$1.199.525,50 ou arredondado R$ 1.200.000,00

- EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Para o valor das edificações / benfeitorias, adotou-se o custo médio (material, mão-de-obra e despesas indiretas), obtido através de estudos consubstanciados por índices do SINDUSCON, empresas construtoras e publicações especializadas, obedecendo a seguinte expressão:
Vc = Vu (Valor unitário adotado) x S (área) e/ou quantidade x Fd (depreciação)

Importantes:
- Como no presente caso, trata-se de imóvel novo ou praticamente novo, não cabe aplicação de depreciação, sendo Fk = 1,00, sendo então, o Valor do Novo, também o Valor do Depreciado ou Útil;
- Os serviços ou obras de terraplenagem, limpeza / desmatamento, assim como levantamento planimétrico, efetuados, estão considerados como integrantes do terreno, ou seja, no seu valor de mercado considerado como livre;
- A composição de custo das construções, cada uma, foi efetuada por área equivalente de custos, ou seja, cada porção ponderada por admissão de peso proporcional ao unitário principal.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Item / Descrição	Un.	Quantidade	Valor Unitário/R$	Valor Novo/R$
EDIFICAÇÕES				
01-A – Administração	m²	1.191,50	2.400,00	2.859.600,00
01-B – Galpão principal	m²	4.626,75	2.000,00	9.253.500,00
02 – Galpão Pintura	m²	108,00	1.100,00	118.800,00
03 – Galpão Jateamento e Compressores	m²	358,15	1.100,00	393.965,00
04 – Refeitório / Ambulatório / Vºs e Sºs	m²	313,25	2.500,00	783.125,00
05 – 02 Depósitos tintas / marcenaria	m²	62,00	900,00	55.800,00
06 – Entrada de força / subestação	m²	31,15	1.100,00	34.265,00
07 – Casa de Bombas D'água	m²	8,16	1.000,00	8.160,00
08 – Torre metálica Cx. D'água – 40 m³	Vb	1	60.000,00	60.000,00
Subtotal				**13.567.215,00**
URBANISMO				
Pavimentação em lastro cascalho / brita	m²	6.000	38,00	228.000,00
Guias e sarjetas CA padronizadas	M	550	122,00	67.100,00
Gramados e paisagismo	m²	3.500	11,25	39.375,00
Calçadas em concreto (e = 0,08 m)	m²	400	65,00	26.000,00
Rede elétrica subterrânea / força	m²	16.545,18	5,40	89.343,97
Sistema de iluminação externa	m²	16.545,18	4,50	74.453,31
Rede captação de águas pluviais	m²	16.545,18	4,00	66.180,72
Rede captação esgotos prediais	m²	16.545,18	2,70	44.671,99
Rede de proteção por para-raios	Vb	1	75.000,00	75.000,00
Rede de combate a incêndios	Vb	1	180.000,00	180.000,00
Alambrados tela 2" e arames farpados	m	550	200,00	110.000,00
Portões metálicos em tela	m²	30	790,00	23.700,00
Subtotal				**1.023.824,99**
TOTAL				**14.591.039,99**
TOTAL (arredondado)				**14.591.000,00**

Nota: Na presente estimativa de custos estão previstos, as preliminares, tais como: licenciamento ambiental, aprovação, taxas e emolumentos em órgãos públicos, projetos executivos, sondagens / furos, locação de construções e canteiro de obras, limpeza do terreno, taxas de administração, locação de máquinas e equipamentos, materiais, assim como mão de obra, leis sociais e riscos de trabalho (126 % sobre mão de obra) e benefícios de despesas indiretas (15% sobre o total), vigente para o período médio do mês de **outubro de 2.013**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

- VALOR DO IMÓVEL

Valor do Imóvel (VI)
VI = Vt (terreno considerado como livre) + Va (adotado benfeitorias e edificações)
VI = R$1.200.000,00 + R$14.591.000,00
VI = R$15.791.000,00

O valor total acima encontrado não expressa, necessariamente, o valor de mercado, devendo-se para tanto, após análises e estudos efetuados, apropriar-se fatores inerentes à subjetividade e condições mercadológicas, que podem ser tanto negativos como positivos.
Desta forma, conforme as considerações gerais adiante, adotamos para o imóvel em epígrafe um fator de comercialização (fc) igual a 1,00.

9 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

Este item do trabalho procura posicionar o imóvel dentro do mercado imobiliário, no intuito de informar quanto à sua potencialidade de liquidez em caso de eventual negociação.

QUANTO A LOCALIZAÇÃO

Trata-se de boa localização para as finalidades e destinações industriais existentes, no contexto do Distrito Industrial, relativamente próximo à Sede do Município, acessado por rodovia importante, que interliga diretamente rodovias tronco estaduais (Castello Branco, Anhanguera e dos Bandeirantes) e por consequência restante do Estado e País. Local com infraestrutura urbana praticamente completa, transporte público, etc.
A localização, no extremo fundos do loteamento, não chega a afetar ou prejudicar o imóvel, pois a acessibilidade é boa (mesmo em trecho de chão batido cascalhado), assim como a distância à rodovia ser curta (1.800 metros).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Destaca-se ainda, em termos de localização, ainda, a classificação de zoneamento industrial exclusivo do local / DIC, permitindo bom regime urbanístico, diversos usos e ocupações, até mesmo alguns considerados perigosos ou inconvenientes, assim como a circunvizinhança ser homogênea, não causando incômodos deste ou de vizinhos.

QUANTO AO IMÓVEL

Trata-se de imóvel industrial bem planejado e estruturado, adequado à finalidade / ocupação existente, funcional. Pode ser adaptado a diversos usos e ocupações, assim como o montante construído ser ampliado, se necessário for.

QUANTO AO MERCADO

Praticamente todos os municípios da região apresentam polos ou distritos industriais, com “doação ou concessão real de uso” de áreas e isenção de impostos / incentivos fiscais, havendo neste sentido, disponibilidade de áreas. Porém, para imóveis estabelecidos, como no caso do em estudo, o mercado procura imóveis bem planejados, estruturados e versáteis, que então, apresentem uma “vantagem da coisa feita” e condições de ocupação ou funcionamento imediato. Neste segmento a disponibilidade de imóveis é mais rarefeita e, o imóvel em estudo, também por ser praticamente novo, apresenta boas condições de mercado e liquidez, se ofertado à venda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

10 - AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos, na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, **A V A L I A M O S** o imóvel industrial do ora consulente: **"Ventiladores Bernauer S/A"**, localizado na Avenida Moisés Forti nº 1.830, no DIC- Distrito Industrial de Capivari (união dos lotes 13, 14 e 15-A da Quadra E), com portaria e acesso sito à margem da Rodovia do Açúcar / SP-308, Km 124, Bairro DIC, zona urbana expandida de sede, Município de Capivari / SP, composto por terreno com 16.545,18 m² e cerca de 6.700 m² de área construída, objeto do presente laudo, em **R$15.791.000,00 (quinze milhões e setecentos e noventa e um mil reais)**. Concluindo, solicitamos o obséquio de ser informados sobre qualquer impugnação dúvida ou contestação ao valor apontado, para que possa justificar e defender a proficiência e probidade de seu trabalho.

11 – ANEXOS

Integram o presente Laudo de Avaliação, os seguintes anexos:
- Fotografias
- Fotos de satélite
- Cópia do Boletim de Informação cadastral da PMC – exercício 2013
- Cópia das 03 Matrículas do CRI de Capivari/SP, que compõem o imóvel.

São Paulo, 28 de outubro de 2.013.

Responsáveis Técnicos:

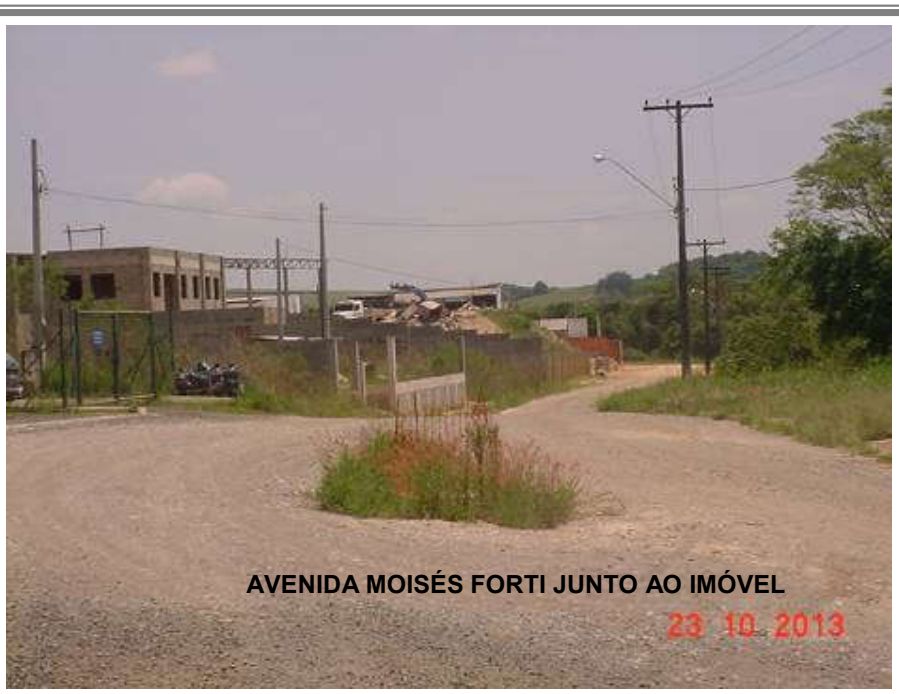
ANTONIO BEDRAN	**CYRO CAMACHO GONÇALVES**
Coordenação de Avaliações	Engenheiro Civil - CREA 71340-D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

SITUAÇÃO DO IMÓVEL

PORTARIA / ACESSO AO DIC PELA SP-308, KM 124

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

VISTAS FRONTAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

RECUO LATERAL DIREITO

RECUO LATERAL ESQUERDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

VISTAS DAS DIVERSAS EDIFICAÇÕES

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 3666289.

ANEXO II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 366628E.

Novelli Sociedade de Advogados

São Paulo, 21 de agosto de 2017

A VENTILADORES BERNAUER S/A
Somente por e-mail

Referencia: relatório sobre andamento processual de ações trabalhistas em tramite Ajuizadas por Valdir Folkas e Valdemir Morgao.

1. **Ação trabalhista nº. 0002492.52.2012.5.02.0037, em tramite perante a 37ª Vara do Trabalho de São Paulo – Capital, ajuizada por Valdir Folkas em face de Ventiladores Bernauer S/A e outras.**

   Ação Julgada procedente em parte e transitada em julgado em 29.07.2015.
   Em 28.11.2016, iniciada execução.
   Fixado o valor da execução em R$ 2.530.718,54 (dois milhões, quinhentos e trinta mil, setecentos e dezoito reais e cinquenta e quatro reais), atualizada ate 01.08.2016.
   A Reclamada, em junho de 2017, impugnou cálculos de liquidação e apresentou cálculos no valor de R$ 1.487.649,17 (um milhão, quatrocentos e oitenta e sete mil, seiscentos e quarenta e nove mil e dezessete reais), e interpôs Embargos a Execução, oferecendo imóvel em garantia.
   Fora concedido ao reclamante prazo para se manifestar sobre os Embargos a Execução e estes não foram ainda julgados ou as partes não foram intimadas de decisão.

2. **Ação trabalhista no. 000.2598.56.2012.5.02.0023, em tramite perante a 23ª Vara do Trabalho de São Paulo -Capital, ajuizada por Valdemir Morgao em face de Ventiladores Bernauer S.A e outras .**

   Ação Julgada procedente em parte e transitada em julgado em 27.11.2015.
   Em 11.01.2016, iniciada execução.

Rua Rafel Correia Sampaio, 743 | Santa Paula | São Caetano do Sul/SP
Tel.: 11.4221-9685 - isabelleen@adv.oabsp.gov.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferência original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 366628E.

Novelli Sociedade de Advogados

Fixado o valor da execução em R$ 1.715.194,70 (um milhão, setecentos e quinze mil, cento e noventa e quatro reais e setenta centavos), atualizada ate 01.08.2016.

Em junho de 2017, a Reclamada Ventiladores Bernauer S.A apresentou bem imóvel como garantia a execução e não houve, ate o momento, despacho referente a aceitação ou rejeição deste bem.

Em 14.08.2017 fora publicado edital a fim de intimar a Reclamada Topázio Administradora de Bens Ltda (CNPJ 07.675.434.0001-30) sobre prazo para pagamento da execução e expedida Carta Precatória as Comarcas de Pouso Alegre (MG) e Blumenau (SC).

Sem mais para o momento, permaneço a disposição.

Att.,

Isabelle Novelli

OAB/SP 145.213

Rua Rafel Correia Sampaio, 743 | Santa Paula | São Caetano do Sul/SP
Te.: 11.4221-9685 - isabellecn@advoabsp.gov.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferência do original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 366628E.

Novelli Sociedade de Advogados

São Paulo, 21 de agosto de 2017

A VENTILADORES BERNAUER S/A
Somente por e-mail

Referencia: relatório sobre andamento processual de ação trabalhista ajuizada por Ezequiel Rodrigues Andrade

1. **Ação trabalhista nº. 000.2523.53.2012.5.02.0011, em tramite perante a 11ª Vara do Trabalho de São Paulo – Capital, ajuizada por Ezequiel Rodrigues Andrade e outras.**

   Ação Julgada procedente em parte e transitada em julgado em 31.01.2017.
   Em 19.07.2017, iniciada execução e intimado apenas o autor para apresentação de cálculos.
   A Reclamada aguarda despacho para se manifestar sobre os cálculos do reclamante e apresentar os que entende devidos, o que não ocorreu ate a presente data.
   Não houve acesso aos cálculos apresentados pelo reclamante, razão pela qual, deixo de indicar o valor do passivo.

Sem mais para o momento, permaneço a disposição.

Att.,

Isabelle Novelli
OAB/SP 145.213

Rua Rafel Correia Sampaio, 743 | Santa Paula | São Caetano do Sul/SP
Te.: 11.4221-9685 - isabelleen@adv.oabsp.gov.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BONACCORSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/08/2017 às 16:56 , sob o número WJMJ17409494883
Para conferência do original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108062-26.2014.8.26.0100 e código 366628E.