

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA JUIZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE ITAJAI – SANTA CATARINA.**

**Autos: FALÊNCIA nº 033.14.001141-5 (0001141-24.2014.8.24.0033)  
Massa Falida de Guedes Importação e Distribuição Ltda.**

**MASSA FALIDA DE GUEDES IMPORTAÇÃO E  
DISTRIBUIÇÃO LTDA**, através seu administrador Judicial ao final firmado,  
vem com o devido acato perante V.Exa., em atendimento ao r. despacho  
de ev.984 e demais atos no processo, manifestar-se nos seguintes  
termos:

### **1. DA AVALIAÇÃO DO ATIVO**

O Juízo Universal da Falência, determinou  
na Decisão de Ev.911, a venda antecipada do Ativo da Massa Falida pela  
Leiloeira Elisabete Ubiali, conforme bens descritos no item 6 do pedido  
de ev. 892 *petição*4004/4005 (as matrículas dos móveis encontram-se no  
ev.906).

Antes de proceder a venda do ativo, a Sra. Leiloeira apresentou no ev.957 a avaliação dos bens.

Considerando o lapso temporal desde aquela avaliação, apresenta em anexo (DOC I) Avaliação atualizada dos Bens imóveis e da motocicleta ducati, sendo que os demais bens não tiveram alteração de preço, a fim de dar o devido andamento a alienação do ativo.

Requer que seja publicada a avaliação de ev. 957, bem como as reavaliações que seguem em anexo, para conhecimento dos credores.

Seja ainda determinado que, inexistindo oposição a avaliação (mediante certificação da Sra. Escrivã), a Sra. Leiloeira deverá proceder imediatamente ao leilão eletrônico dos bens, na forma dos procedimentos previstos no artigo 142 da Lei Falimentar, independente de novo despacho.

Em anexo (DOC II) apresenta fotografias atuais da situação dos imóveis, ou seja, desocupados e preservados.

## **2. DA NOMEAÇÃO DO PERITO**

Restou determinado na decisão de ev.984, item 3, a nomeação de perito para análise da documentação

contábil da Recuperanda, inclusive os créditos após o pedido de recuperação judicial.

No ev.1039 item 2, a Sra. Escrivã informou do falecimento da perita nomeada.

Assim, requere seja nomeado novo profissional contábil de confiança do Juízo para análise da documentação contábil e de crédito após pedido de recuperação judicial.

### **3. DA VENDA APARTAMENTO**

No Despacho de ev.911 letra "H" o Juízo Falimentar reconheceu o negócio realizado em data anterior a falência, no qual o apartamento e garagens localizado no Ed. Florence, foi alienado pela Falida à Alexandra Moraes.

No ev. 943 a Sra. Alexandra requereu parcelamento das parcelas impagas, o que foi autorizado pelo Juízo (ev.955).

Conforme Certidão de ev.1039, item 4, a Sra. Escrivão informa que foi depositado pela Sra. Alexandra a quantia atualizada de R\$ 306.623,90, entre junho/19 a abril/21, estando assim

quitado o valor devido pela mesma na aquisição dos imóveis (apto e garagem).

Dessa forma, considerando o pedido da Sra. Alexandra de ev.1005, concorda com a quitação informada, podendo ser atendido ao pedido de expedição de carta de adjudicação dos imóveis matrículas n. 31.403 (apto. 801) e n. 31.427 (garagens 22a e 22/b) do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí-SC (matrículas no ev. 916), inclusive com o levantamento das restrições decorrentes de dívidas da empresa Falida.

#### **4. DAS HABILITAÇÕES DE CRÉDITO**

Informa ao Juízo que está ciente das habilitações extraídas destes autos, conforme Certificado no ev.1039, item 1, já tendo sido inclusive realizado manifestação naqueles autos.

Informa que o pedido de Reatores Brasil S/A no ev.1015, já constitui autos de habilitação.

Observa-se ainda, que há outras habilitações de crédito apresentadas nesse processo, assim identificadas:

- Ev. 1006 e ev.1017 - Eldsmar Alves Soares
- Ev. 1018 – Moises Moreira da Silva

- Ev. 1021 - HAK Fábrica de Fusos e Passmanaria Ltda.

Excelência, esses pedidos não necessitam ter instalados o incidente de habilitação de créditos, eis que será iniciado o procedimento do artigo 7º da Lei de Regência, no qual os pedidos de divergência e habilitação a relação de credores devem ser encaminhados ao administrador judicial.

Assim, após a publicação da relação de credores da Falida (que se pede logo abaixo) e no prazo estabelecido para apresentação da relação de credores do administrador judicial, por economia processual, requer que a Sra. Escrivã encaminhe ao administrador judicial as habilitações ou divergências por ventura foram protocoladas nos autos desde o último despacho de ev. 984.

### **Habilitação dos procuradores**

Os peticionantes abaixo identificados tão somente apresentaram a habilitação de seus procuradores, eis que ele já se encontra devidamente habilitado (o crédito) ao tempo da Recuperação Judicial, sendo desnecessário promover incidente próprio.

- Ev.985 – Banco Safra
- Ev.992 e 994 – CONACENTRO
- Ev. 1024 - Trombini Embalagens S/A

## **5. CESSÃO DE CRÉDITO**

No ev.1007, o Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizados NPL II, informa a cessão de crédito realizada pela credora Fundo de Investimos em Direitos Creditórios não Padronizados em seu favor, requerendo assim a substituição processual.

Os documentos apresentados pela requerente demonstram efetivamente a realização de uma cessão de crédito no qual foram firmados mediante assinatura digital – conferido o código do documento – não havendo assim objeção ao pedido.

A cessão de crédito é um procedimento comum no meio empresarial, e não há na lei falimentar qualquer óbice a sua realização.

Dessa forma, não se opõe ao pedido de ev. 1007 apresentado pelo FUNDO NPL II.

## **6. ESTADO DE MATO GROSSO**

No ev.997, o Estado de Mato Grosso do Sul, informa as dívidas tributárias da empresa Falida junto àquele Estado.

Talvez por equívoco, verifica-se que as Certidões de Dívida Ativa não se encontram presentes nos autos, motivo pelo qual será necessária a intimação do Estado para apresentar os documentos de crédito.

Entretanto, seja cumprido esse pedido em consonância como o pedido de instauração de incidentes de habilitação de crédito tributário – ao final requerido - para cada órgão fazendário que a Falida teve relação.

## **7. RELAÇÃO DE CREDORES**

Em anexo (DOC III) segue relação de credores da presente falência para a devida publicação nos termos do artigo 7º da Lei de Falências, abrindo-se prazo para apresentação de divergências e habilitações ao Administrador Judicial, que terá o prazo de 60 dias para apresentar a relação de credores “verificada”.

Importante registrar que essa Relação de Credores é a relação de credores da empresa Falida (art.52 §1º e art. 99 §1º).

A relação contém a discriminação de todos os credores verificado pelo Administrador Judicial ao tempo do

pedido de Recuperação Judicial, acrescido ou retificado por decisões decorrentes de pedidos de habilitação ou impugnação de créditos já julgadas, e mais a relação de credores extraconcursal apresentada pela Falida (ev.893, *infor4013*).

Assim, seja recebida e publicada a relação de credores e iniciado o procedimento falimentar do artigo 7º da Lei de Regência.

#### **8. DAS DESPESAS DA MASSA FALIDA**

Conforme informação constante no ev. 1002 pela Sra. Escrivã, e termo de arrecadação complementar que segue em anexo, a Massa Falida possui valores suficientes para cobrir despesas geradas até o presente momento.

Trata-se da restituição as despesas realizadas pelo Administrador Judicial e devidamente demonstradas nos autos, as quais inclusive, o Juízo Falimentar já autorizou a pagar, conforme Decisão de ev. 955, item 6.

As despesas mencionadas na decisão dizem respeito a petição de ev. 952, *petição 4242*, letra "h".



Com a atualização que segue em anexo (DOC IV), o valor total a ser restituído é de R\$ 138.175,83.

A atualização foi realizada tendo como termo inicial a apresentação das contas nesses autos:

- R\$ 94.000,00 em jan/17..... R\$ 126.961,83
- R\$ 8.900,00 em fev/19..... R\$ 11.214,00
- TOTAL..... R\$ 138.175,83

## **9. VALENCIANA ARGENTINA ...**

No ev.979 (antigas folhas 3354/3355), a empresa Valencianda Argentina informa que remeteu o ofício que segue como anexo (ev.979, *petição4411*) aos presentes autos, requerendo seja excluída dos bens da empresa Falida a máquina descrita às fls. 71 dos autos 033.12.010879-0.

Inicialmente informa que apesar das buscas junto aos sistemas eletrônicos do TJSC, não se conseguiu visualizar a máquina a qual se refere o ofício em questão.

Em segundo lugar, aquele ofício foi remetido no início do ano de 2015 quando a empresa Falida ainda se

encontrava em recuperação judicial, ou seja, sob a responsabilidade dos falidos.

Assim, informa que, não foi possível identificar o maquinário em questão, e requer a intimação da peticionante de ev. 979 para que apresente cópia dos documentos alusivos ao maquinário a ser excluído da arrecadação.

Por fim, e mais importante, seja informado ao mesmo peticionante, que a Massa Falida não possui nenhum maquinário em seu poder, seja por que foi objeto de busca e apreensão ou de furto junto a unidade de Campo Grande-MS.

#### **10. TERMO JUNTO AOS AUTOS BB**

Em anexo (DOC V), apresenta o termo de arrecadação que instruiu o pedido de restituição do Banco do Brasil.

#### **11. BUSCA E APREENSÃO ENIO TEXTIL**

Em anexo (DOC VI), apresenta o Auto de Constatação e Reintegração de Posse dos bens apreendidos por Enio Textil junto a unidade de Campo Grande-MS no dia 24 de agosto de 2016.

Necessário esclarecer que o Auto em questão não fez constar o equipamento Axi-fio marca Trutzschler, ano 1996, nº 052-2502, RO745296-00.

Essa ausência de informação somente foi verificada após acesso aos autos da Reintegração de Posse para obter o Termo do Oficial de Justiça, eis que o ato foi acompanhado pelo vigilante Jhony na cidade de Campo Grande.

Em contato com os procuradores da empresa Enio Textil naquela ocasião, foi confirmada sim a retirada total das máquinas do "setor de abertura de algodão", pois elas haviam sido o objeto da aquisição de maquinários para substituir as máquinas retiradas pela empresa POLY.

A fim de evitar a devolução da máquina axi-fio, e a Enio Textil ter que realizar novo pedido de reintegração de posse, gerando ainda mais custo a todos, restou confirmada a entrega total dos bens objeto do contrato de compra e venda, nada mais havendo a pleitear.

Assim, segue também em anexo o contrato de compra e venda da totalidade das máquinas localizadas no "setor de abertura de algodão" - comprovando que a máquina axi-fio fez parte do contrato – e a Declaração formal da Enio Textil declarando que

realmente levou a totalidade dos maquinários objeto do contrato, evitando assim nova medida judicial de busca e apreensão – complementar - daquela única máquina.

## **12. OBJETO DE DEVOLUÇÃO**

Informa que os bens devolvidos através de medida judicial à Enio Textil – conforme item 8 acima - e que constavam na arrecadação apresentada nos autos da ação de restituição do Banco do Brasil, são os seguintes:

- 01 - RSK MARCA TRUTZSCHLER, ano 1986, largura 1,20, RY 6836
- 01 – MPM c/ 6 câmaras, marca Trutzschler, ano 1991, RY 3870 – nº 2332001
- 01 – Abridor GBR 1000, larg. 1,00 m, marca Trutzschler, ano 1981, RY 1524
- 01 – DX marca Trutzschler, ano 1989, RY 2681
- 01 – Axi-flo, marca Trutzschler, ano 1996, nº 052-2502, RO 745296-00
- 01 – Painelelétrico marca Trutzschler, ano 2005, R3010605-00
- 01 – Asta marca Trutzschler, ano 2004, tipo 1510301, R 2608004

## **13. IMISSÃO DE POSE – POLY**

Em anexo (DOC VI) apresenta a Certidão do Oficial de Justiça relativa a entrega de bens à empresa POLY.

Registre-se que esse ato ocorreu em data anterior a Falência.

#### **14. BOBINADEIRA FADIS**

A máquina bobinadeira de fios marca FADIS sincro RFM SW – ano 2010, que se encontra na relação apresentada junto aos autos de restituição do Banco do Brasil, efetivamente foi objeto de arrecadação.

Entretanto, ao início do segundo semestre de 2016, procuradores do Banco Safra fizeram contato com o Administrador Judicial pedindo informações a respeito de diversos bens da empresa falida, e dentre eles estava essa bobinadeira.

Mediante os documentos apresentados nos autos de busca e apreensão nº0501649-44.2013.8.24.0033, restou comprovando que a máquina bobinadeira constituía garantia fiduciária ao banco.

Mas que isso, os procuradores informaram que iriam providenciar imediatamente a busca e a apreensão do bem, eis que já existia ordem judicial para tanto (verificar nos autos 0501649-44.2013.8.24.0033 o ev.41), o que inclusive caracterizava irregular a cobrança dos alugueis.

Assim, o fato de estar alienado fiduciariamente ao Banco Safra e o banco possuir ordem de busca e apreensão daquela máquina – o que tornava irregular a cobrança de aluguel por parte da Massa Falida - foi o motivo pelo qual aquela máquina foi retirada do rol de bens da Massa Falida.

Quanto a locação da bobinadeira, essa locação efetivamente ocorreu a partir do momento que foi identificada a existência desse bem (fev/2016).

Os valores decorrentes da locação foram direcionados a conta única vinculada ao processo de Falência, e seus pagamentos foram realizados mediante emissão de guias de depósitos pela assessora do Administrador Judicial, e remetidos ao locatário.

Dessa forma, o período que foi cobrado o aluguel da bobinadeira até a informação do Banco Safra de que a máquina bobinadeira lhes pertencia (set/2016), tiveram seus valores depositados diretamente na subconta 16.03306002 – conforme certificado pela Sra. Escrivã no ev.1002 destes Autos.

Ainda que tenha num primeiro momento havido o esquecimento quanto a bobinadeira alugada (que foi lembrado recentemente pela ex-assessora do Administrador Judicial,

que agora vive nos Estado Unidos da América e para lá se mudou em dez/2016 – inclusive as fotos estavam no seu laptop), e pede-se desculpas desde já aos órgãos da falência pelo equívoco cometido, verifica-se que os valores dos aluguéis eram depositados em juízo e que a retirada desse bem do ativo da Massa decorreu da informação de que não mais lhe pertencia.

#### **15. TERMO DE ARRECADAÇÃO**

Em anexo (DOC VIII) apresenta o TERMO DE ARRECADAÇÃO DE BENS atualizado, fazendo a devida identificação dos bens furtados, restituídos ou apreendidos, e incluídos os bens não arrolados naquela ocasião.

#### **16. RESTITUIÇÃO BANCO DO BRASIL**

Informa ao Juízo Falimentar, assim como já restou informado na ação de restituição promovida pela Banco do Brasil, que os maquinários objeto da ação de restituição permaneceram junto a unidade de Campo Grande no momento da entrega do imóvel ao Município, e que foram objeto de furto juntamente com todos os demais bens (objeto de furto parcial), nada mais restando no imóvel.

#### **17. NOMEAÇÃO DE ADVOGADO**

Verifica-se junto a presente falência um conjunto de demandas envolvendo a empresa Falida em conflito com a empresa POLY Exportação e Incorporação Ltda, sendo:

- 0302107-74.2015.8.24.0033
- 0013302-37.2012.8.24.0033
- 0016139-31.2013.8.24.0033
- 0143902-78.2014.8.24.0033

Conforme pode ser constatado no ano de sua proposição, trata-se de discussões de longa data, inclusive anteriores ao pedido de Recuperação Judicial, na qual a POLY busca os bens ofertados em garantia em contratos de mútuo, e de outro lado a Falida busca desconstituir essa dívida/garantia.

Considerando que se trata de assuntos de caráter cíveis/contratual que ultrapassam a esfera falimentar das habilitações e impugnações, entende-se necessária a nomeação de advogado que bem represente a Massa Falida nessa discussão.

Para tanto, e na forma do artigo 22, III, "n" da Lei de Falências, apresenta em anexo proposta de contratação de escritório de advocacia nessa comarca, deixando a critério do Juízo a nomeação/contratação de outros profissionais.



## **18. INCIDENTE DE CLASSIFICAÇÃO DE CRÉDITO PÚBLICO.**

Considerando a alteração da Lei 11.101/05, que estipulou a possibilidade de instaurar incidente de classificação de crédito público (art. 7º-A) e considerando a Falência está próximo do seu encerramento e assim zerar seus ativos.

Vem requerer na forma do Art. 7ºA da Lei 11.101/05, a expedição de ofício para as Fazendas Públicas credoras, para que no prazo de 30 (trinta) dias, apresente em juízo, a relação completa de seus créditos inscritos em dívida ativa, acompanhada dos cálculos, da classificação e das informações sobre a situação atual, evitando futuras nulidades e responsabilidades.

Em especial a União, Estado de Santa Catarina, Município de Imbituba-SC.

### **DOS PEDIDOS**

Ante o exposto, vem com o devido acato perante V.Exa.:

a) informar que a Sra. Leiloeira apresentou a avaliação do Ativo da Massa Falida, conforme Auto de Avaliação no ev.957, e reavaliação dos imóveis e da motocicleta dukati que segue em anexo (DOC I), compondo assim a Avaliação do Ativo;

**b)** requer a intimação dos interessados no presente processo quanto a Avaliação de ev. 957 e reavaliação que segue em anexo (DOC I) para a devida análise;

**c)** inexistindo oposição a avaliação (mediante certificação da Sra. Escrivã), requerer seja determinado que a Sra. Leiloeira proceda imediatamente ao leilão eletrônico dos bens, na forma dos procedimentos previstos no artigo 142 da Lei Falimentar, independente de novo despacho;

**d)** considerando a Certidão de ev.1039, item 2, requer a nomeação de novo profissional para análise da documentação contábil da Falida e dos créditos apresentados;

**e)** considerando a quitação dos imóveis matrículas n. 31.403 (apto. 801) e n. 31.427 (garagens 22a e 22/b) do 1º Registro de Imóveis de Itajaí-SC (ev.916) pela adquirente Alexandra Moraes (certidão de ev.1039, item 4), entende-se que deva ser atendido o pedido de ev.1005 para liberação dos bens;

**f)** considerando a abertura de procedimento de verificação de créditos na forma do artigo 7º da Lei de Falências, seja remetido ao Administrador Judicial as habilitações de ev. 1006/1017, 1018 e 1021, além de outras habilitações que por ventura

venham a ser apresentadas nos autos até o encerramento do prazo da verificação dos créditos, ou seja: 60 dias após a publicação da relação de credores;

**g)** informar que não se opõe a substituição de credor junto a relação de credores, requerida no ev.1007 pelo FUNDO – NPL II, diante da cessão de crédito apresentada com aquele pedido;

**h)** informa ciência do pedido de ev. 997 do Estado do Mato Grosso do Sul, e requer seja intimado para apresentar seus créditos na presente falência – incidente a ser instaurado;

**i)** apresentar em anexo (DOC III), a relação de credores da empresa Falida, a fim de iniciar os procedimentos do artigo 7º da Lei de Falências, abrindo-se prazo para divergências e habilitações dos credores;

**j)** considerando a existência de valores vinculadas a presente Falência, e a decisão de ev. 955, item 6, que autorizou a restituição de despesas ao Administrador Judicial, requer a restituição da quantia de R\$138.175,83, atualizada desde a apresentação dos pedidos de restituição nesses Autos (DOC IV), eis que se trata de créditos extraconcursais;

**k)** informar que, não foi possível identificar o maquinário mencionado no ev. 979 por Valenciana Argentina, requerendo seja intimada para apresentar cópia dos documentos a ser excluído da arrecadação.

**k.1.)** seja ainda informado ao mesmo peticionante, que a Massa Falida não possui nenhum maquinário em seu poder, considerando as busca e apreensão ocorridas e os furtos junto a unidade de Campo Grande-MS;

**l)** apresentar em anexo (DOC V) o termo de arrecadação enviado aos autos de restituição do Banco do Brasil;

**m)** apresentar em anexo (DOC VI ) o Auto de Constatação e Reintegração de Posse dos bens apreendidos por Enio Têxtil Ltda., acompanhando da declaração e contrato dos maquinários que foram objeto de busca e apreensão, sendo:

- 01 - RSK MARCA TRUTZSCHLER, ano 1986, largura 1,20, RY 6836
- 01 – MPM c/ 6 câmaras, marca Trutzschler, ano 1991, RY 3870 – nº 2332001
- 01 – Abridor GBR 1000, larg. 1,00 m, marca Trutzschler, ano 1981, RY 1524
- 01 – DX marca Trutzschler, ano 1989, RY 2681
- 01 – Axi-flo, marca Trutzschler, ano 1996, nº 052-2502, RO 745296-00
- 01 – Painel elétrico marca Trutzschler, ano 2005, R3010605-00
- 01 – Asta marca Trutzschler, ano 2004, tipo 1510301, R 2608004

**n)** apresentar em anexo (DOC VII) apresenta a Certidão do Oficial de Justiça relativa a entrega de bens à empresa POLY;

**o)** informar que, referente a bobinadeira marca Fadis, os valores decorrentes do aluguel (fev a set 2016), foram depositados diretamente na conta única vinculada a esse Falência (extrato no ev. 1002);

**p)** apresentar em anexo (DOC VIII) o TERMO DE ARRECAÇÃO DE BENS - atualizado, trazendo a totalidade dos bens localizados na empresa e fazendo a devida identificação dos bens furtados, restituídos ou apreendidos, incluindo ainda bens não arrolados naquela ocasião;

**q)** informar, assim como já restou informado nos autos da restituição do Banco do Brasil, que os maquinários objeto da ação de restituição permaneceram junto a unidade de Campo Grande no momento da entrega do imóvel ao Município, e que foram objeto de furto juntamente com todos os demais bens (alguns já objeto de furto parcial), nada mais restando no imóvel;

**r)** requerer a nomeação de escritório de advocacia para representar a Massa Falida nas demandas abaixo

apresentadas, considerando a peculiaridade das demandas envolvendo a empresa Falida e a empresa POLY, sendo:

- 0302107-74.2015.8.24.0033
- 0013302-37.2012.8.24.0033
- 0016139-31.2013.8.24.0033
- 0143902-78.2014.8.24.0033

s) requerer na forma do Art. 7ºA da Lei 11.101/05, a expedição de ofício às Fazendas Públicas credoras, para que no prazo de 30 (trinta) dias, apresente em juízo, a relação completa de seus créditos inscritos em dívida ativa, acompanhada dos cálculos, da classificação e das informações sobre a situação atual, evitando futuras nulidades e responsabilidades

Nestes Termos,  
É a Manifestação e  
Pede Deferimento.

Itajaí-SC, 07 de fevereiro de 2023.

**GILSON AMILTON SGROTT**  
**ADVOGADO – OAB/SC – 9022**  
**Adm. Judicial na Falência de GUEDES**

**Documentos:**

**DOC I - Atualização da Avaliação do Ativo (Auto no ev. 957)**



**Gilson A. Sgrott**  
ADVOGADO

**OAB/SC 9022**

Centro Empresarial João Dionísio Vechi  
Rua Felipe Schmidt, 31 - 3º Andar/Sala 302 - Centro  
CEP 88.350-075 - Brusque/SC - Fone/FAX: 47 3044-7005  
gsgrott@terra.com.br - www.gilsonsgrott.com.br

- DOC II – Fotografias dos imóveis arrecadados**
- DOC III - Relação de Credores da empresa Falida**
- DOC IV – Atualização do pedido de restituição**
- DOC V – Termo de arrecadação que instruiu o pedido de restituição do Banco do Brasil;**
- DOC VI – Auto de Reintegração de Posse dos bens apreendidos por Enio Têxtil Ltda.**
- DOC VII - Certidão do Oficial de Justiça relativa a entrega de bens à empresa POLY**
- DOC VIII – Termo de Arrecadação de Bens – atualizada**

# WEB CALCPRO

## Programa para cálculos simples e atualizações

Desenvolvido pelo Departamento de Informática do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul

Processo:

Devedor:

Credor:

Indexador: IPCA-IBGE

Juros: Não Aplicar Juros

Corrigido até: 08/02/2023

Multa do 523 § 1º (%): 0,00

Honorários (%): 0,00

Honorários da Fase de Cumprimento/Execução (%): 0,00

Honorários da Fase de Cumprimento/Execução sobre: Total dos Créditos

### Parcelas do Cálculo:

Data	Moeda	Valor	Valor Corrigido	Juros a	Juros (R\$)	Total (R\$)
31/01/2017	R\$	94.000,00	126.961,83		0,00	126.961,83
28/02/2019	R\$	8.900,00	11.214,00		0,00	11.214,00
		Total:	138.175,83		0,00	138.175,83

Total (R\$): 138.175,83

Honorários (R\$): 0,00

Honorários da Fase de Cumprimento/Execução (R\$): 0,00

Multa do 523 § 1º (R\$): 0,00

**Total Geral (R\$): 138.175,83**

Descrição do Usuário:



# AValiação DO ATIVO

## Massa Falida De Guedes Importação E Distribuição Ltda

### Bens Imóveis

1. Imóvel urbano localizado na Rua Bella Vista, s/nº, Bairro Vila Esperança, em Imbituba/SC, com a área total de 370,44 m<sup>2</sup>, pertencente a matrícula nº 17.519. R.I. Imbituba/SC. Avaliado: **R\$275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais).**
2. Imóvel urbano localizado na Rua Bella Vista, s/nº, Bairro Vila Esperança, em Imbituba/SC, com a área total de 329,28 m<sup>2</sup>, pertencente a matrícula nº 17.518. R.I. Imbituba/SC. Avaliado: **R\$275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais).**
3. Imóvel rural localizado na Rua BR 101. Km 280, s/nº. Localidade de Penha, em Imbituba/SC, com a área total de **50% (cinquenta por cento)** de fração ideal da área de 30.446,05 m<sup>2</sup>, pertencente a matrícula nº 15.051. R.I. Imbituba/SC. Avaliado: **R\$ 1.487.500,00 (um milhão quatrocentos e oitenta e sete mil e quinhentos reais).**

### Bens Móveis

4. 01 (uma) motocicleta Ducati Hypermotard 796, placa MIC 6977, renavam 230211232, ano/modelo 2009/2010. Cor branca, combustível gasolina. Ônus: Débitos junto ao Detran/SC. Obs.: Não possui as chaves. Avaliada conforme tabela FIPE, base fevereiro de 2023. **R\$ 28.150,00 (vinte e oito mil cento e cinquenta mil reais).**
5. Torsiômetro (Medidor de Torção), Tipo 2531 C, marca Mesdan Lab, modelo Twist Lab, ano 2011. Avaliado: **R\$ R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais).**

6. Aparelho para medição de Dito (espessura). Tipo 159 N.S. 1147, marca Mesdan Lab, modelo Test Reel, ano 2011. Avaliado: **R\$4.000,00 (quatro mil reais).**
  
7. 02 (duas) Impressoras de Etiquetas, marca Zebra Stripe, modelo S4M. Avaliadas em **R\$ 1.200,00 cada. totalizando: R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais).**
  
8. Relógio de Ponto Eletrônico, marca Dimep. Avaliado: **R\$ 400,00 (quatrocentos reais).**
  
9. Mini Meadeira, tipo 161M, marca Mesda Lab, modelo Wrap Reel, ano 2011. Avaliado: **R\$ 3.000,00 (três mil reais).**

15:01

68%



SEM RESTRIÇÃO



INFORMAÇÕES GERAIS

Veículo	DUCATI/HYPERMOTARD 796
Cor	Branca
Ano / Modelo	2009 / 2010
Cidade	ITAJAI - SC
Origem	SANTA CATARINA - SC
Final Chassi	14192
Dt. Atualização	11/03/2019 03:43

Poderão ocorrer divergência dos dados. As informações das consultas devem sempre ser confirmadas pelo Detran

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Cilindradas	803
Combustível	Gasolina
Motor	*****00500
Peso bruto	27
Potência	81
Qtd. passageiro	2
Carroceria	NAO APLICAVEL
Tipo veículo	Motocicleta
UF faturamento	SP

PREÇO FIPE

HYPERMOTARD 796

DUCATI	R\$ 28.150,00
2010 Gasolina	808033-0

ⓘ ×

Instalar

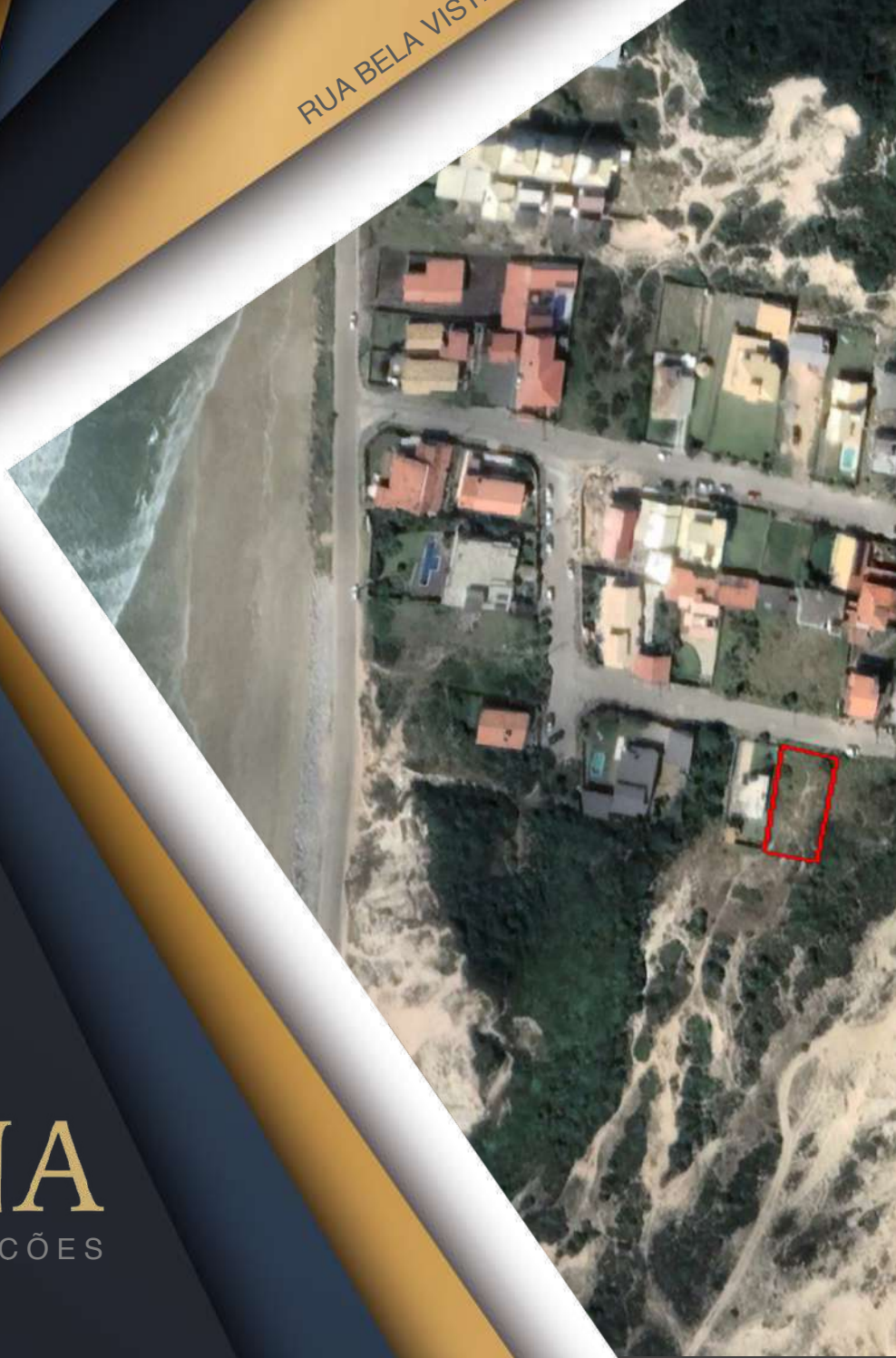
# LAUDO DE AVALIAÇÃO

- 1 - DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO PARA VENDA
- 2 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
- 3 - TEMPO DE ABSORÇÃO NO MERCADO
- 4 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E SUBSOLO
- 5 - VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA
- 6 - PLANO NEGÓCIOS: POTENCIALIDADE
- 7 - ANÁLISE DO RETORNO SOBRE O INVESTIMENTO

TERRENO – MAT. 17.519  
PRAIA DA RIBANCEIRA

RUA BELA VISTA, VILA ESPERANÇA, IMBITUBA-SC

LAUDO AW673KJ-22



  
**ROMANA**  
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

VALOR DE MERCADO: R\$275.000,00

FEVEREIRO/2023

Imbituba-SC, 10 de fevereiro de 2023

À  
**DR<sup>a</sup> ELIZABETE UBIALLI**

Assunto: Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezados,

Em atenção a solicitação nº 028/2023, realizamos a avaliação do Objeto, com data-base de fevereiro de 2023.

Este laudo de avaliação foi elaborado considerando práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a norma brasileira de avaliações NBR14653, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book do Royal Institute of Chartered Surveyors – RICS e nas normas do International Valuation Standards Council – IVSC, nos seus pronunciamentos 101 – Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting; bem como, a Instrução nº 516/11 e no Anexo I da Instrução nº 472/08, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O trabalho foi baseado nas informações e dados fornecidos pelo contratante e órgãos públicos, sendo integralmente aderente aos “*Princípios e Ressalvas*” limitadores deste laudo. Não foi realizada nenhuma investigação independente ou auditoria sobre as informações fornecidas. A ROMANA e seus signatários entendem e assumem que todas as informações fornecidas são corretas e fornecidas de “boa fé”.

## QUALIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

### TÍTULOS

- Engenheiro Civil pela Universidade do Extremo Sul Catarinense – UNESC.
- Engenheiro de Avaliações pela Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC.
- Especialista em perícias do Sistema Financeiro Habitacional – SFH.
- Especialista em avaliações para seguros imobiliários.
- Especialista em avaliações padrão CVM – Comissão de Valores Monetários.
- Membro do Royal Institute of Chartered Surveyors – RICS.
- Membro do International Valuation Standards Council – IVSC.
- Membro do European Association of Certified Valuers and Analysts – EACVA.
- Certificado profissional em engenharia de avaliações pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – IBAPE – Nível AA (apenas 96x engenheiros no país).

### CAPACITAÇÃO TÉCNICA

- Palestrante do XXVIII UPAV – Congresso PanAmericano de Valuación.
- Palestrante do XVI COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias.
- Participante do International Valuation Conference – Saudi Arabia – 2022.
- Participante do European Valuation Conference – Czech Republic – 2022 .

### ACERVO TÉCNICO

- Há 20 anos atuando na área de engenharia de avaliações.
- Elaborou de mais de 23 mil laudos periciais e de avaliações.
- Atuo em mais de 7 mil varas judiciais, em todos os estados brasileiros.
- Avaliou mais de R\$50 bilhões em imóveis.



**ENGº ISRAEL LAZZARIN CARNEIRO DE ARAUJO**  
DIRETOR DE OPERAÇÕES - ROMANA - RESPONSÁVEL TÉCNICO

Engenheiro Civil | CREA 83955-9  
Engenheiro de Avaliações | IBAPE 0490-0  
Royal Institution of Chartered Surveyors | MRICS 1198741  
International Valuation Standards Council | IVSC 286993  
European Association of Certified Valuers | EACVA 09893  
Certificação Profissional em Eng<sup>a</sup> de Avaliações – Nível AA



Assinado de forma digital por  
ENGº ISRAEL LAZZARIN  
CARNEIRO DE ARAUJO  
CREA 083.955-9 | IBAPE 0490  
Dados: 2022.11.30 7:48:31-03'00'

## ÍNDICE

RESUMO EXECUTIVO	5
1. PREMÍSSAS TÉCNICAS	6
2. ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO	7
2.1. SOLICITANTE	7
2.2. DATA BASE	7
2.3. OBJETO	7
2.4. ENDEREÇO	7
2.5. FINALIDADE	7
2.6. METODOLOGIA	7
3. OCUPAÇÃO DO SOLO E DESCRIÇÃO DO ENTORNO	8
3.1. LOCALIZAÇÃO E OCUPAÇÃO DO SOLO	8
3.2. USO DA SUPERFÍCIE E SUBSOLO	10
3.2. DIAGNÓSTICO DA VIZINHANÇA	10
4. MEMORIAL DE CÁLCULO	11
4.1. PANORAMA DO MERCADO	11
4.2. AMOSTRAS DO MERCADO – BIG DATA	11
4.3. TRATAMENTO DE DADOS – REDES NEURAIS	12
4.4. VALOR JUSTO PARA VENDA DA TERRA NUA	12
4.5. VALOR JUSTO PARA VENDA DO REFLORESTAMENTO	13
5. VALOR JUSTO PARA VENDA	14
6. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	14
ANEXOS - DOCUMENTOS	16

## RESUMO SUMÁRIO

**VALOR DE MERCADO:**  
**R\$275.000,00**



**DATA BASE DO LAUDO:** FEVEREIRO - 2023

**TIPO DE PROPRIEDADE:** TERRENO URBANO

**OBJETIVO:** DETERMINAR O VALOR JUSTO PARA VENDA

**METODOLOGIA:** MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO  
MÉTODO DO VALOR RESIDUAL  
MÉTODO DE MERCADOS SEMELHANTES

**ENDEREÇO:** VILA ESPERANÇA, IMBITUBA - SC

Acessibilidade: Rua Bela Vista

Vizinhança: Residencial

Urbanização: Completa

**DESCRIÇÃO IMÓVEL – 17.519 CRI**

Área terreno: 370,44m<sup>2</sup>

Topografia: Plana

Distância praia: 100,00m

Área de mata nativa: Inexistente

Benfeitorias: Inexistentes

**ABSORÇÃO NO MERCADO:** 36 meses



## 1. PREMISSAS TÉCNICAS

### 1.1. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

A presente peça técnica foi elaborada adotando os seguintes princípios:

- 1.1.1. Declaramos nesta data não ter conhecimento de qualquer fato que possa caracterizar conflito de interesse, em decorrência de interesse presente ou futuro, de seus Avaliadores e/ou seus familiares na Propriedade.
- 1.1.2. As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou órgãos públicos, não tendo sido conferidas in loco pelos Avaliadores.
- 1.1.3. Presume-se que informações fornecidas pelo Contratante são corretas e assumimos que sejam verdadeiras e precisas. Não realizamos medições na propriedade. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas e reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pelo Contratante.
- 1.1.4. Projetos, plantas ou quadro de áreas da Propriedade, não foram disponibilizados pelo Contratante. Assim, nos cálculos necessários, utilizou-se estimativas das segregações de áreas que compõem o imóvel, tendo como base as imagens via satélite disponíveis.
- 1.1.5. Avalizamos que a estimativa das segregações de áreas não apresenta discrepância significativa com a realidade instalada na Propriedade; assim, a ausência dos projetos e afins não peiorou tecnicamente o presente trabalho.
- 1.1.6. Não foram realizados estudos ambientais no solo e nos materiais de construção para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde ou ao meio ambiente.
- 1.1.7. Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões de natureza judicial ou que exijam conhecimento especializado além de um engenheiro de avaliações.
- 1.1.8. Dadas as especificidades da finalidade da avaliação, das características da propriedade e do mercado no qual este encontra-se inserido, fica vedada a utilização do presente laudo para qualquer outra finalidade diferente daquela aqui especificada, tais como: seguro, teste de impairment, etc.
- 1.1.9. A metodologia empregada está em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, bem como os padrões de conduta do Royal Institute of Chartered Surveyors - RICS e do International Valuation Standards Council – IVSC;
- 1.1.10. A presente peça técnica leva em consideração os aspectos da Instrução nº 516/11 e do Anexo I da Instrução nº 472/08, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM;
- 1.1.11. O valor informado representa o preço mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização;
- 1.1.12. No melhor conhecimento e crédito dos Avaliadores, as análises, opiniões e conclusões são baseadas em dados, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos;
- 1.1.13. A análise contida neste Laudo é temporal e conjuntural, sendo válida na data da entrega do referido relatório, avaliação.
- 1.1.14. Para que não pare dúvidas, o solicitante reconhece que não será considerado descumprimento contratual o não atendimento por parte da Romana de solicitação de alterações feitas pelo solicitante no Laudo, uma vez que se trata de atividade profissional de caráter imparcial e isento, pautado em normas técnicas, devendo tal relatório ser recebido e aceito como apresentado.

## 2.ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 2.1. SOLICITANTE

---

Dr<sup>a</sup> Elizabete Ubialli.

### 2.2. DATA BASE

---

Fevereiro / 2023.

### 2.3. OBJETO

---

O objeto é constituído por um terreno urbano com 370,44m<sup>2</sup>, sem benfeitorias.

### 2.4. ENDEREÇO

---

Rua Bela Vista, s/n, Vila Esperança, Ibituba – SC.

### 2.5. FINALIDADE

---

**DETERMINAR O VALOR JUSTO PARA VENDA DO OBJETO;** atendendo o item 3.44 da NBR 14653, assume-se como conceito de “*valor justo para venda*” a quantia mais provável pela qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação.

### 2.6. METODOLOGIA

---

Aspectos intrinsecamente ligados a finalidade da avaliação, natureza do Objeto, disponibilidade, quantidade e qualidade das informações do mercado imobiliário local, definiram a metodologia utilizada. A metodologia elencada, tem por objetivo retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado local, através de modelos matematicamente auditáveis e discorre conforme o item 8.2.3. e 8.2.4. da NBR 14.653:

**VT - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO:** este método define o valor do terreno através da comparação com dados semelhantes do mercado imobiliário local. Aplica-se, sobre os imóveis em oferta aproveitados como comparáveis, fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas:

**F1 – Fator Transação:** utilizado para elucidar a elasticidade da redução de valor do imóvel para fechamento do negócio, varia de 0,8 a 1,0.

**F2 – Fator Nível Econômico:** utilizado para dirimir o impacto dos diferentes níveis econômicos da vizinhança dos comparáveis, varia de 0,7 a 2,0.

**F3 – Fator Densidade Ocupacional:** utilizado para equalizar as diferenças de ocupação espacial que compõe a amostra, varia de 0,85 a 1,15.

**F4 – Fator Área:** utilizado para tratar as diferenças de áreas encontradas entre as amostras. Segue o princípio de Abunahman:

$\neq > 30\% (\Delta \text{ amostra} / \Delta \text{ avalianda}) 1/4$

$\neq < 30\% (\Delta \text{ amostra} / \Delta \text{ avalianda}) 1/8$

**F5 – Fator forma:** utilizado para homogeneizar os diferentes formatos do perímetro dos comparáveis em relação ao OBJETO, varia de 0,8 a 1,5.

### 3. OCUPAÇÃO DO SOLO E DESCRIÇÃO DO ENTORNO

#### 3.1. LOCALIZAÇÃO e OCUPAÇÃO DO SOLO

A propriedade está localizada no bairro Vila Esperança, distante 100m da praia e 6km do Centro da cidade.



*Localização da propriedade*



*Localização na praia*



Vista da frente do terreno - Leste



Vista da frente do terreno - Oeste

### **3.2. USO DA SUPERFÍCIE E SUBSOLO**

Para efeito desta avaliação, mediante consulta a base de dados dos entes públicos em Fevereiro de 2023, atesta-se que a propriedade é constituída por:

- 3.2.1. Inexistência de áreas de risco (SEDEC – Defesa Civil);
- 3.2.2. Inexistência de reservas indígenas ou estudos de áreas (GEOSERVER – FUNAI);
- 3.2.3. Inexistência de quilombos ou estudos de áreas quilombolas (RTID – INCRA);
- 3.2.4. Inexistência de faixa de domínio de obras de infraestrutura (CRI);
- 3.2.5. Inexistência de embargos ambientais da biodiversidade (CECAV – ICMBio);
- 3.2.6. Inexistência de lavras.

### **3.3. DIAGNÓSTICO DA VIZINHANÇA**

- 3.3.1. A propriedade possui os respectivos índices de ocupação do solo inerentes a estratificação do planejamento municipal em curso.
- 3.3.2. A região vizinha a propriedade é ocupada, em sua maior parte, por imóveis com características físicas e ocupacionais similares ao primeiro; sendo possível sobrepujar suas características como fatores determinantes na homogeneização e emparelhamento das amostras do mercado;
- 3.3.3. Fatores físicos como: acessibilidade e infraestrutura da vizinhança alvo são análogos ao imóvel avaliando, concatenando na “dominância da alternativa  $\delta(i,j)$ ”;
  - 3.3.4. Fatores sociais como: segurança, convívio coletivo e costumes culturais da vizinhança alvo são congêneres ao objeto, permitindo assumir a coesão imobiliária valoral do entorno como associativa;

## 5. MEMORIAL DE CÁLCULO

### 4.1. PANORAMA DO MERCADO

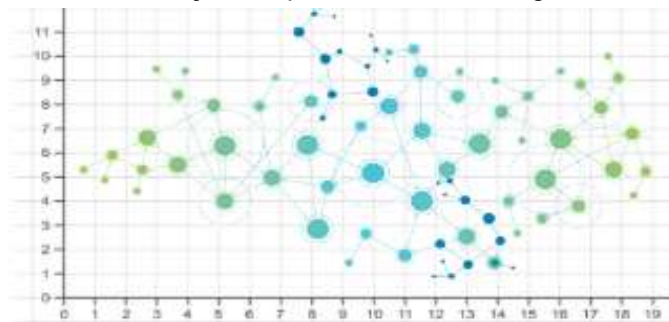
O mercado imobiliário local possui o seguinte desempenho:

4.1.1. Desempenho do mercado:	<b>Normal</b>
4.1.2. Liquidez:	<b>Baixa</b>
4.1.3. Absorção do mercado:	<b>36 meses</b>
4.1.4. Quantidade de ofertas:	<b>Baixa</b>

### 4.2. AMOSTRAS DO MERCADO – BIG DATA

Através das redes neurais artificiais, concatenadas com a caracterização e delimitação do mercado em análise, alcançou-se a composição de uma amostra representativa de dados do mercado imobiliário no bairro alvo, oriundas do banco de dados amostral (Big Data).

O dimensionamento da quantidade de amostras que integram o banco de dados da unidade avalianda, ocorre utilizando “emparelhamento” amostral. Estratégias de amostragem multinível, conglomerada e estratificada (sem saturação de variáveis), norteiam a seleção de quais amostras da seguinte forma:

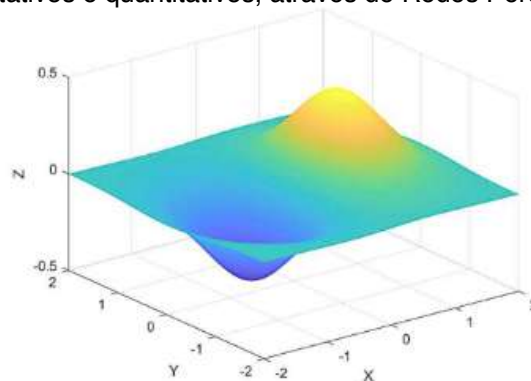


$$n = \frac{N \cdot p \cdot q \cdot (Z\alpha/2)^2}{(N-1) \cdot (E)^2 + p \cdot q \cdot (Z\alpha/2)^2}$$

*n*: tamanho da amostra / *Zα/2*: valor crítico do grau de confiança de 1,96 (95%) / *δ*: desvio padrão / *E*: erro padrão ±5% da média / *N*: tamanho da população / *p*: resultados favoráveis / *q*: resultados desfavoráveis

### 4.3. TRATAMENTO DE DADOS – REDES NEURAIS

A indução de comportamento do mercado imobiliário e determinação das amostras que integrarão os modelos, é alcançada através da utilização de redes neurais artificiais. O apoio multicritério à decisão é utilizado para realizar seleção, classificação, ordenação e descrição das possíveis alternativas de solução (valor de mercado) com critérios qualitativos e quantitativos, através de Redes Perceptron, tais como:



$\delta(i,j)$ : medida de dominância da alternativa “i” sobre a alternativa “j” / *m*: é o número de critérios / *c*: é o critério específico / *o*: parcela de contribuição do critério

$\delta(i,j)$ : medida de dominância da alternativa “i” sobre a alternativa “j” / *m*:

$$\delta(i, j) = \sum_{c=1}^m \Phi(i, j), \forall (i, j)$$

#### 4.4. VALOR JUSTO PARA VENDA

Caracterização do terreno da propriedade e seus fatores de homogeneização:

Propriedade	Área (m <sup>2</sup> )	F1 - Transação	F2 - Nível Econômico	F3 - Densidade Ocupacional	F4 - Área	F5 - Forma
Terreno	370,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

A metodologia de avaliação eleita para determinação do valor do terreno foi o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, comparando assim as características da propriedade com as de amostras semelhantes do mercado imobiliário local. Foram analisados 6 (seis) elementos apresentados a seguir:

Amostra	Endereço	Área (m <sup>2</sup> )	Valor	Fonte
1	IMT-VEP-FEV-23:214WNO425OW	300,00	R\$ 270.000,00	vivareal.com
2	IMT-VEP-FEV-23:84LEB1525IH	500,00	R\$ 450.000,00	vivareal.com
3	IMT-VEP-FEV-23:1017KQQ136QW	300,00	R\$ 275.000,00	vivalocal.com
4	IMT-VEP-FEV-23:718GOE219KD	450,00	R\$ 400.000,00	attria.com.br
5	IMT-VEP-FEV-23:114YTC915BQ	330,00	R\$ 300.000,00	vivareal.com
6	IMT-VEP-FEV-23:2018NHJ196KQ	500,00	R\$ 500.000,00	vivareal.com

A caracterização das amostras elencadas é:

Amostra	F1 Transação	Vizinhança			F4 Área	F5 Forma
		F2 - Nível Econômico	F3 - Densidade Ocupacional			
Amostra 1	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	
Amostra 2	0,90	1,00	1,00	1,04	1,00	
Amostra 3	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	
Amostra 4	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	
Amostra 5	0,90	1,00	1,00	0,97	1,00	
Amostra 6	0,90	1,00	1,00	1,04	1,00	

Os fatores de homogeneização das amostras elencadas são:

Amostra	F1 Transação	Vizinhança			F4 Área	F5 Forma
		F2 - Nível Econômico	F3 - Densidade Ocupacional			
Amostra 1	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	
Amostra 2	0,90	1,00	1,00	1,04	1,00	
Amostra 3	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	
Amostra 4	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	
Amostra 5	0,90	1,00	1,00	0,97	1,00	
Amostra 6	0,90	1,00	1,00	1,04	1,00	

O saneamento e verificação das amostras elencadas é:

Amostra	Unitário Homogeneizado	Unitário Saneado	Critério de Chauvenet	Chauvenet & Lim. Max / Min
Amostra 1	R\$ 791,36	R\$ 791,36	0,890	Atendido
Amostra 2	R\$ 853,42	R\$ 853,42	0,210	Atendido
Amostra 3	R\$ 806,01	R\$ 806,01	0,630	Atendido
Amostra 4	R\$ 831,85	R\$ 831,85	0,172	Atendido
Amostra 5	R\$ 818,63	R\$ 818,63	0,407	Atendido
Amostra 6	R\$ 948,24	R\$ 948,24	1,890	Atendido

Os critérios de saneamento são:

Número de elementos	6
Unitário médio homogeneizado	R\$ 841,59
▲ Limite superior - R\$/m <sup>2</sup>	R\$ 878,94
▼ Limite inferior - R\$/m <sup>2</sup>	R\$ 804,23
Desvio padrão	56,44
Coefficiente de variação	6,71%
Intervalo de confiança	8,88%



Propriedade	Área (m <sup>2</sup> )	R\$ Unitário	Valor do terreno
Terra nua	329,28	R\$ 841,59	R\$ 277.117,11

**VALOR ARREDONDADO: R\$275.000,00**

## 5. VALOR JUSTO PARA VENDA

### RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR JUSTO PARA VENDA

VALOR DA TERRA NUA	R\$ 277.117,11
VALOR DO REFLORESTAMENTO (eucaliptos)	R\$ 0,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES	R\$ 0,00
VANTAGEM DA COISA FEITA	R\$ 0,00
SINGULARIDADE	R\$ 0,00
<b>VALOR JUSTO PARA VENDA (ARREDONDADO)</b>	<b>R\$ 275.000,00</b>
▲ LIMITE INFERIOR – INTERVALO DE CONFIANÇA:	R\$ 250.000,00
▲ LIMITE SUPERIOR – INTERVALO DE CONFIANÇA:	R\$ 300.000,00
Valor / m <sup>2</sup>	R\$ 841,59



## 6. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

De acordo com os procedimentos empregados na elaboração da presente peça técnica e nos resultados obtidos, identificamos a seguir o enquadramento alcançado quanto à fundamentação e à precisão, conforme estabelecido na NBR 14653 itens 9.2.2, 9.2.3 e 9.2.4.

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	3
2	Coleta de dados do mercado	Foram utilizadas características fornecidas por terceiros	2
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
4	Identificação dos dados de mercado	Foram apresentadas informações e todas as características dos dados analisados	2
5	Extrapolação conforme B.5.2	As características do avaliando estão fora dos limites amostrais	1
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau I	1
<b>TOTAL DE PONTOS</b>			<b>11</b>

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	3, 5 e 6 no mínimo	todos no grau I

### FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO: GRAU II

GRAUS DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR			
Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	30% -50%	>50%
Intervalo de confiança calculado			8,88%

### PRECISÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO: GRAU III

#### 5.1. Método Evolutivo – Benefeitorias

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do valor do terreno	Método comparativo direto	3
2	Estimativa dos custos de reedição	Método de quantificação do custo	3
3	Fator de Comercialização	Justificado	2
<b>TOTAL DE PONTOS</b>			<b>8</b>

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1, 2 e 3 no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos no grau I



## 6. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Na hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado local (**36 meses**), nos termos do item 3.30 da NBR 14653-1, deve-se considerar a **redução do valor de mercado** de forma a compensar as partes envolvidas na transação, trazendo ao valor presente a velocidade de venda de imóveis análogos ao avaliando.

Em outras palavras, o valor justo para venda do imóvel avaliado somente é verdadeiro quando se alcança o prazo médio de absorção do mercado (36 meses). Na eventualidade deste imóvel ser efetivamente comercializado antes do referido prazo, deve-se aplicar um desconto sobre o valor justo para venda.

Logo, há necessidade de uma taxa de desconto que leve em consideração o custo financeiro da oportunidade e uma rentabilidade na comercialização do imóvel, em decorrência da atratividade no mercado imobiliário:

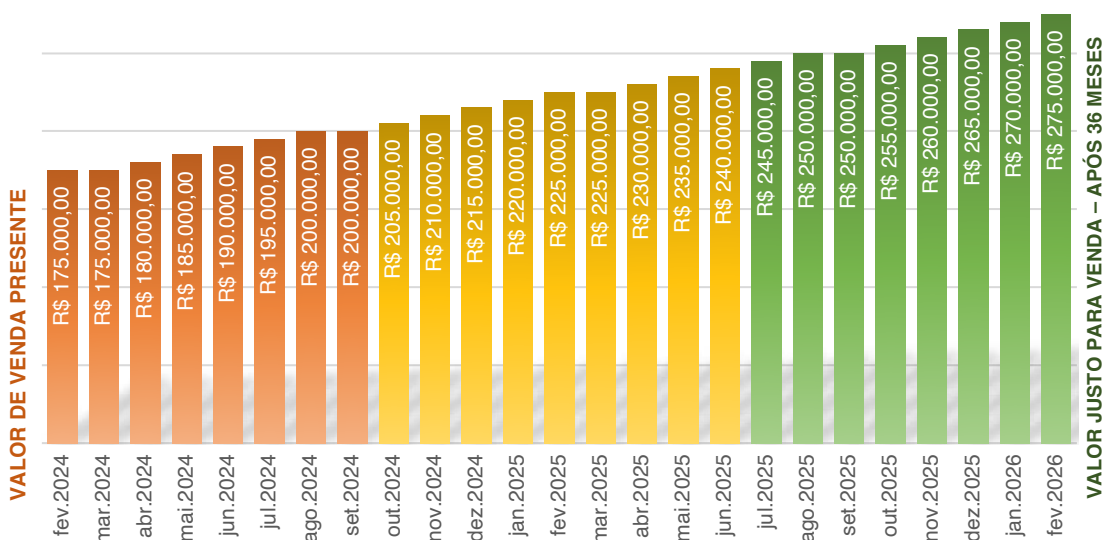
Atratividade	Rentabilidade
Baixa	4,00% ao ano
<b>Média</b>	<b>6,00% ao ano</b>
Alta	8,00% ao ano

(Rentabilidade adotada – prêmio de risco)

Adotou-se a taxa de desconto como sendo a taxa financeira acrescida da taxa de rentabilidade do imóvel (SELIC + prêmio de risco):

Valor presente	
Taxa Selic (anual)	13,75%
Rentabilidade – prêmio de risco (anual)	6,00%
Taxa de liquidez anual	19,75%
Taxa de liquidez mensal	1,51%
<b>Velocidade de venda (absorção do imóvel)</b>	<b>36 meses</b>
Índice de liquidez final	-54,48%
Valor justo para venda	R\$ 275.000,00
<b>Valor de liquidação forçada</b>	<b>R\$ 175.000,00</b>

(Valor de liquidação forçada)



(Valores de liquidação forçada ao longo dos me

## ANEXOS

Livro nº 2 - CN

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
REGISTRO GERAL

Fis. 033  
Ano: 2008

Matrícula Nº **17.519**

Data: **Imbituba SC, 10/10/2008**

**UM TERRENO URBANO**, situado em Vila Esperança, nesta cidade e Comarca de Imbituba-SC, designado pelo **Lote nº 08 da Quadra "C"**, do **LOTEAMENTO BALNEÁRIO HIPOCAMPO**, contendo a área de **370,44m² (trezentos e setenta metros e quarenta e quatro centímetros quadrados)**, com as seguintes medidas e confrontações: fazendo frente ao Cui, medindo 10,00 metros, no alinhamento da Rua "D"; fundos ao Norte, medindo 17,00 metros extremado ao Hospital de Caridade e Maternidade São Camilo; ao Leste lado direito de quem da Rua "D", olha o lote, medindo 27,44 metros com o lote nº 7; Oeste, lado esquerdo de quem da Rua "D", olha o lote, medindo 28,74 metros, extremado em terras de João Batista Gonçalves, PROPRIETÁRIO: **IMOBILIÁRIA MOURE LTDA**, CNPJ nº 76.570.860/0001-22, com sede na Rua Rute da Cruz Secco, nº 105, nesta cidade de Imbituba, SC, representada neste ato por seus sócios MAURÍCIO COSTA MOURE, e sua esposa ZÉLIA MENEZES MOURE, MYLENE MENEZES MOURE, RODRIGO MENEZES MOURE **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-L, fls. 061, Matr. 2.267, deste Ofício. \_\_\_\_\_, a Oficial designada.

**R.1- 17.519 (Protocolo 31319 em 09/10/2008). COMPRA E VENDA.** Nos termos da **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**, feita em Vargem Pequena, Florianópolis, SC, no Tabelionato Turazzi, pela Escrevente Autorizada Salete Lourdes Pereira, lavrada no Livro 051, fls. 169, Protocolo 00732 em 01/09/2008, o proprietário supra qualificado: **IMOBILIÁRIA MOURE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 76.570.860/0001-22, com sede em com sede a Rua Ruth da Cruz Secco, 105, Bairro Centro, em Imbituba, SC, representada por MAURÍCIO COSTA MOURE, brasileiro, declarando-se casado, economista aposentado, inscrito na C.I. sob nº 115117-SSP/SC, portador do CPF nº 009.772.259-68, casado com ZÉLIA MENEZES MOURE, brasileira, declarando-se casada, do lar, inscrita na C.I. sob nº 115116-SSP/SC, portadora do CPF nº 507.075.409-25, residentes e domiciliados à Rua Altamiro Guimarães, 305, apartamento 501, Centro, Florianópolis, SC, MYLENE MENEZES MOURE, brasileira, declarando-se desquitada, auxiliar administrativa, residente e domiciliada à Rua São Pio X, nº 83, Coqueiros, Florianópolis, SC, inscrita na C.I. sob nº 852.848-SSP/SC, portadora do CPF nº 344.679.719-04, RODRIGO MENEZES MOURE, brasileiro, declarando-se casado, engenheiro químico, residente e domiciliado à Rua Frei Caneca, 180, apto 502, Agronômica, Florianópolis, SC, inscrito na C.I. sob nº 22.115 - CREA/SC, portador do CPF nº 455.233.049-72, venderam o imóvel constante da presente matrícula pelo valor de R\$8.000,00 (oito mil reais), avaliado para efeito de tributação pela Prefeitura municipal de Imbituba, em R\$18.000,00, ao outorgado **comprador: GUEDES IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 08.784.317/0001-78, com sede em Rua Pedro Pereira Mafra, 147, Lote 097, Ressacada, Itajaí, SC, representada por LUIS HENRIQUE GIL GUEDES, brasileiro, declarando-se casado, empresário, nascido em 12/12/1985, residente e domiciliado à Rua Esmeraldo Drag, 147, Fazenda Itajaí/SC, inscrito na C.I. sob nº 6079081491-SJS/RS, portador do CPF nº 006.772.080-30. Dou fé. Imbituba, 10 de Outubro de 2008. \_\_\_\_\_, a Oficial designada. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 01.01.188.102.0010.000-3092.** Custas R\$129,08 (Arq. 244/2008)

**Av.2 - 17.519 - AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO:** De conformidade com o requerimento datado de 03 de agosto de 2012 e Certidão expedida aos 02 de agosto de 2012 pelo Cartório de Distribuição da Comarca de Itajaí/SC, tudo arquivado neste Ofício, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil, para constar que foi distribuída aos 27 de julho de 2012 para a 2ª Vara Cível da Comarca de Itajaí/SC, Ação de Execução Por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, sob nº 033.12.013302-7, movida por **POLY EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA. EPP** em face de **GUEDES IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO LTDA. ME**, no valor de R\$5.257.519,03. Protocolo nº 37.463 do Livro 1 em 07 de agosto de 2012. Emolumentos: R\$308,74. Imbituba-SC, 09 de Agosto de 2012.

Sergilân da Silva de Souza  
Registrador Substituto

**R.3 - 17.519 - PENHORA:**

**CRETORIA:** **POLY EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA. EPP**, CNPJ nº 07.165.224/0001-00, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rodovia Jorge Larceda, nº 1295, sala 01 - Bairro Espinheiros, Itajaí/SC.

Visualização da matrícula gerada em 07/02/2023 às 09:42 PEDIDO 12740353

CONTINUA NO VERSO

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

- 1 - DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO PARA VENDA
- 2 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
- 3 - TEMPO DE ABSORÇÃO NO MERCADO
- 4 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E SUBSOLO
- 5 - VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA
- 6 - PLANO NEGÓCIOS: POTENCIALIDADE
- 7 - ANÁLISE DO RETORNO SOBRE O INVESTIMENTO

TERRENO – MAT. 15.051  
MARGEM NORTE DA BR 101 – 3,04ha  
KM 268, PENHA, IMBITUBA-SC  
LAUDO AW673KJ-22



  
**ROMANA**  
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

VALOR DE MERCADO: R\$2.975.000,00

FEVEREIRO/2023

Imbituba-SC, 10 de fevereiro de 2023

À  
**DR<sup>a</sup> ELIZABETE UBIALLI**

Assunto: Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezados,

Em atenção a solicitação nº 028/2023, realizamos a avaliação do Objeto, com data-base de fevereiro de 2023.

Este laudo de avaliação foi elaborado considerando práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a norma brasileira de avaliações NBR14653, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book do Royal Institute of Chartered Surveyors – RICS e nas normas do International Valuation Standards Council – IVSC, nos seus pronunciamentos 101 – Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting; bem como, a Instrução nº 516/11 e no Anexo I da Instrução nº 472/08, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O trabalho foi baseado nas informações e dados fornecidos pelo contratante e órgãos públicos, sendo integralmente aderente aos “*Princípios e Ressalvas*” limitadores deste laudo. Não foi realizada nenhuma investigação independente ou auditoria sobre as informações fornecidas. A ROMANA e seus signatários entendem e assumem que todas as informações fornecidas são corretas e fornecidas de “boa fé”.

## QUALIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

### TÍTULOS

- Engenheiro Civil pela Universidade do Extremo Sul Catarinense – UNESC.
- Engenheiro de Avaliações pela Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC.
- Especialista em perícias do Sistema Financeiro Habitacional – SFH.
- Especialista em avaliações para seguros imobiliários.
- Especialista em avaliações padrão CVM – Comissão de Valores Monetários.
- Membro do Royal Institute of Chartered Surveyors – RICS.
- Membro do International Valuation Standards Council – IVSC.
- Membro do European Association of Certified Valuers and Analysts – EACVA.
- Certificado profissional em engenharia de avaliações pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – IBAPE – Nível AA (apenas 96x engenheiros no país).

### CAPACITAÇÃO TÉCNICA

- Palestrante do XXVIII UPAV – Congresso PanAmericano de Valuación.
- Palestrante do XVI COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias.
- Participante do International Valuation Conference – Saudi Arabia – 2022.
- Participante do European Valuation Conference – Czech Republic – 2022 .

### ACERVO TÉCNICO

- Há 20 anos atuando na área de engenharia de avaliações.
- Elaborou de mais de 23 mil laudos periciais e de avaliações.
- Atuo em mais de 7 mil varas judiciais, em todos os estados brasileiros.
- Avaliou mais de R\$50 bilhões em imóveis.



**ENGº ISRAEL LAZZARIN CARNEIRO DE ARAUJO**  
DIRETOR DE OPERAÇÕES - ROMANA - RESPONSÁVEL TÉCNICO

Engenheiro Civil | CREA 83955-9  
Engenheiro de Avaliações | IBAPE 0490-0  
Royal Institution of Chartered Surveyors | MRICS 1198741  
International Valuation Standards Council | IVSC 286993  
European Association of Certified Valuers | EACVA 09893  
Certificação Profissional em Eng<sup>a</sup> de Avaliações – Nível AA



Assinado de forma digital por  
ENGº ISRAEL LAZZARIN  
CARNEIRO DE ARAUJO  
CREA 083.955-9 | IBAPE 0490  
Dados: 2022.11.30 7:48:31-03'00'

## ÍNDICE

RESUMO EXECUTIVO	5
1. PREMÍSSAS TÉCNICAS	6
2. ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO	7
2.1. SOLICITANTE	7
2.2. DATA BASE	7
2.3. OBJETO	7
2.4. ENDEREÇO	7
2.5. FINALIDADE	7
2.6. METODOLOGIA	7
3. OCUPAÇÃO DO SOLO E DESCRIÇÃO DO ENTORNO	8
3.1. LOCALIZAÇÃO E OCUPAÇÃO DO SOLO	8
3.2. USO DA SUPERFÍCIE E SUBSOLO	10
3.2. DIAGNÓSTICO DA VIZINHANÇA	10
4. MEMORIAL DE CÁLCULO	11
4.1. PANORAMA DO MERCADO	11
4.2. AMOSTRAS DO MERCADO – BIG DATA	11
4.3. TRATAMENTO DE DADOS – REDES NEURAIS	12
4.4. VALOR JUSTO PARA VENDA DA TERRA NUA	12
4.5. VALOR JUSTO PARA VENDA DO REFLORESTAMENTO	13
5. VALOR JUSTO PARA VENDA	14
6. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	14
ANEXOS - DOCUMENTOS	16

## RESUMO SUMÁRIO

VALOR DE MERCADO:  
**R\$2.975.000,00**



<b>DATA BASE DO LAUDO:</b>	FEVEREIRO - 2023
<b>TIPO DE PROPRIEDADE:</b>	TERRENO URBANO
<b>OBJETIVO:</b>	DETERMINAR O VALOR JUSTO PARA VENDA
<b>METODOLOGIA:</b>	MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO MÉTODO DO VALOR RESIDUAL MÉTODO DE MERCADOS SEMELHANTES
<b>ENDEREÇO:</b>	PENHA, IMBITUBA - SC
Acessibilidade:	Km 268, BR 101, sentido Norte.
Vizinhança:	Rural e comercial
Urbanização:	Completa
<b>DESCRIÇÃO IMÓVEL – 15.051 CRI</b>	
Área terreno:	3,04ha
Topografia:	Plana
Referência:	Defronte ao elevado do Km 268.
Área de mata nativa:	Inexistente
Benfeitorias:	Inexistentes

**ABSORÇÃO NO MERCADO:** 36 meses



## 1. PREMISSAS TÉCNICAS

### 1.1. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

A presente peça técnica foi elaborada adotando os seguintes princípios:

- 1.1.1. Declaramos nesta data não ter conhecimento de qualquer fato que possa caracterizar conflito de interesse, em decorrência de interesse presente ou futuro, de seus Avaliadores e/ou seus familiares na Propriedade.
- 1.1.2. As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou órgãos públicos, não tendo sido conferidas in loco pelos Avaliadores.
- 1.1.3. Presume-se que informações fornecidas pelo Contratante são corretas e assumimos que sejam verdadeiras e precisas. Não realizamos medições na propriedade. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas e reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pelo Contratante.
- 1.1.4. Projetos, plantas ou quadro de áreas da Propriedade, não foram disponibilizados pelo Contratante. Assim, nos cálculos necessários, utilizou-se estimativas das segregações de áreas que compõem o imóvel, tendo como base as imagens via satélite disponíveis.
- 1.1.5. Avalizamos que a estimativa das segregações de áreas não apresenta discrepância significativa com a realidade instalada na Propriedade; assim, a ausência dos projetos e afins não peiorou tecnicamente o presente trabalho.
- 1.1.6. Não foram realizados estudos ambientais no solo e nos materiais de construção para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde ou ao meio ambiente.
- 1.1.7. Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões de natureza judicial ou que exijam conhecimento especializado além de um engenheiro de avaliações.
- 1.1.8. Dadas as especificidades da finalidade da avaliação, das características da propriedade e do mercado no qual este encontra-se inserido, fica vedada a utilização do presente laudo para qualquer outra finalidade diferente daquela aqui especificada, tais como: seguro, teste de impairment, etc.
- 1.1.9. A metodologia empregada está em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, bem como os padrões de conduta do Royal Institute of Chartered Surveyors - RICS e do International Valuation Standards Council – IVSC;
- 1.1.10. A presente peça técnica leva em consideração os aspectos da Instrução nº 516/11 e do Anexo I da Instrução nº 472/08, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM;
- 1.1.11. O valor informado representa o preço mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização;
- 1.1.12. No melhor conhecimento e crédito dos Avaliadores, as análises, opiniões e conclusões são baseadas em dados, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos;
- 1.1.13. A análise contida neste Laudo é temporal e conjuntural, sendo válida na data da entrega do referido relatório, avaliação.
- 1.1.14. Para que não pare dúvidas, o solicitante reconhece que não será considerado descumprimento contratual o não atendimento por parte da Romana de solicitação de alterações feitas pelo solicitante no Laudo, uma vez que se trata de atividade profissional de caráter imparcial e isento, pautado em normas técnicas, devendo tal relatório ser recebido e aceito como apresentado.

## 2.ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 2.1. SOLICITANTE

---

Dr<sup>a</sup> Elizabete Ubialli.

### 2.2. DATA BASE

---

Fevereiro / 2023.

### 2.3. OBJETO

---

O objeto é constituído por um terreno urbano as margens da BR 101, defronte ao elevado do Km 268, constituído por 30.446,05m<sup>2</sup>, ou seja, 3,04ha. Benfeitorias são inexistentes.

### 2.4. ENDEREÇO

---

Penha, Imbituba – SC.

### 2.5. FINALIDADE

---

**DETERMINAR O VALOR JUSTO PARA VENDA DO OBJETO;** atendendo o item 3.44 da NBR 14653, assume-se como conceito de “*valor justo para venda*” a quantia mais provável pela qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação.

### 2.6. METODOLOGIA

---

Aspectos intrinsecamente ligados a finalidade da avaliação, natureza do Objeto, disponibilidade, quantidade e qualidade das informações do mercado imobiliário local, definiram a metodologia utilizada. A metodologia elencada, tem por objetivo retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado local, através de modelos matematicamente auditáveis e discorre conforme o item 8.2.3. e 8.2.4. da NBR 14.653:

**VT - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO:** este método define o valor do terreno através da comparação com dados semelhantes do mercado imobiliário local. Aplica-se, sobre os imóveis em oferta aproveitados como comparáveis, fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas:

**F1 – Fator Transação:** utilizado para elucidar a elasticidade da redução de valor do imóvel para fechamento do negócio, varia de 0,8 a 1,0.

**F2 – Fator Nível Econômico:** utilizado para dirimir o impacto dos diferentes níveis econômicos da vizinhança dos comparáveis, varia de 0,7 a 2,0.

**F3 – Fator Densidade Ocupacional:** utilizado para equalizar as diferenças de ocupação espacial que compõe a amostra, varia de 0,85 a 1,15.

**F4 – Fator Área:** utilizado para tratar as diferenças de áreas encontradas entre as amostras. Segue o princípio de Abunahman:

$\neq > 30\%$  ( $\Delta$  amostra/ $\Delta$  avalianda)1/4

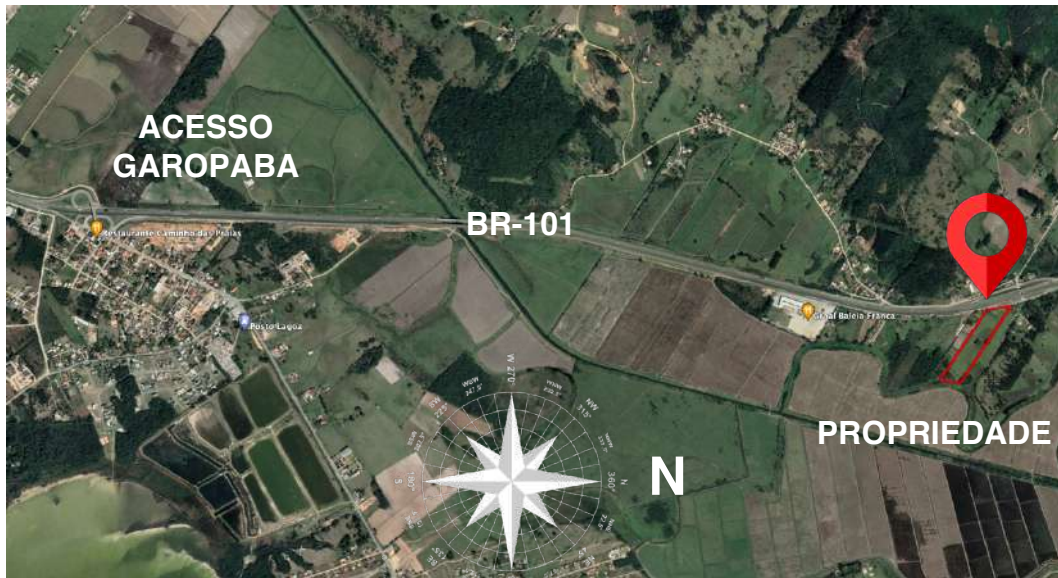
$\neq < 30\%$  ( $\Delta$  amostra/ $\Delta$  avalianda)1/8

**F5 – Fator forma:** utilizado para homogeneizar os diferentes formatos do perímetro dos comparáveis em relação ao OBJETO, varia de 0,8 a 1,5

### 3. OCUPAÇÃO DO SOLO E DESCRIÇÃO DO ENTORNO

#### 3.1. LOCALIZAÇÃO e OCUPAÇÃO DO SOLO

A propriedade está localizada na comunidade de Penha, Imbituba-SC, distante 3km do acesso à Garopaba, 18km do centro de Imbituba, e 84km de Florianópolis.



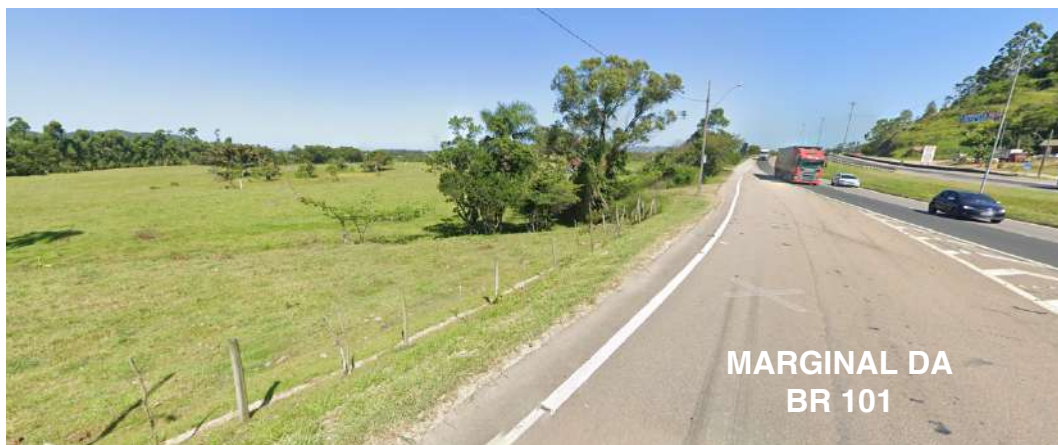
*Localização da propriedade*



*Dimensões do terreno*



*Vizinhança*



*Vista da frente do terreno - Sul*



*Vista da frente do terreno - NORTE*

### **3.2. USO DA SUPERFÍCIE E SUBSOLO**

Para efeito desta avaliação, mediante consulta a base de dados dos entes públicos em Fevereiro de 2023, atesta-se que a propriedade é constituída por:

- 3.2.1. Inexistência de áreas de risco (SEDEC – Defesa Civil);
- 3.2.2. Inexistência de reservas indígenas ou estudos de áreas (GEOSERVER – FUNAI);
- 3.2.3. Inexistência de quilombos ou estudos de áreas quilombolas (RTID – INCRA);
- 3.2.4. Inexistência de faixa de domínio de obras de infraestrutura (CRI);
- 3.2.5. Inexistência de embargos ambientais da biodiversidade (CECAV – ICMBio);
- 3.2.6. **Existência de lavras de basalto e fosfato.**

### 3.3. DIAGNÓSTICO DA VIZINHANÇA

- 3.3.1. A propriedade possui os respectivos índices de ocupação do solo inerentes a estratificação do planejamento municipal em curso.
- 3.3.2. A região vizinha a propriedade é ocupada, em sua maior parte, por imóveis com características físicas e ocupacionais similares ao primeiro; sendo possível sobrepujar suas características como fatores determinantes na homogeneização e emparelhamento das amostras do mercado;
- 3.3.3. Fatores físicos como: acessibilidade e infraestrutura da vizinhança alvo são análogos ao imóvel avaliando, concatenando na “dominância da alternativa  $\delta(i,j)$ ”;
- 3.3.4. Fatores sociais como: segurança, convívio coletivo e costumes culturais da vizinhança alvo são congêneres ao objeto, permitindo assumir a coesão imobiliária valoral do entorno como associativa;

## 5. MEMORIAL DE CÁLCULO

### 4.1. PANORAMA DO MERCADO

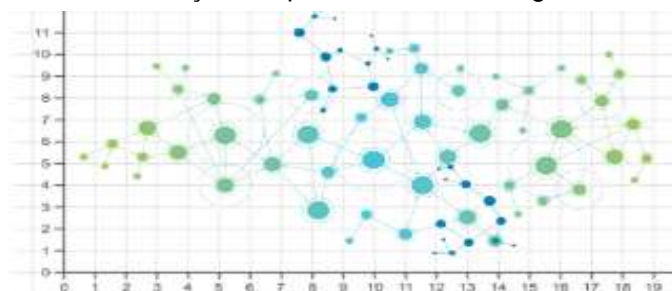
O mercado imobiliário local possui o seguinte desempenho:

4.1.1. Desempenho do mercado:	<b>Normal</b>
4.1.2. Liquidez:	<b>Baixa</b>
4.1.3. Absorção do mercado:	<b>36 meses</b>
4.1.4. Quantidade de ofertas:	<b>Baixa</b>

### 4.2. AMOSTRAS DO MERCADO – BIG DATA

Através das redes neurais artificiais, concatenadas com a caracterização e delimitação do mercado em análise, alcançou-se a composição de uma amostra representativa de dados do mercado imobiliário no bairro alvo, oriundas do banco de dados amostral (Big Data).

O dimensionamento da quantidade de amostras que integram o banco de dados da unidade avalianda, ocorre utilizando “emparelhamento” amostral. Estratégias de amostragem multinível, conglomerada e estratificada (sem saturação de variáveis), norteiam a seleção de quais amostras da seguinte forma:

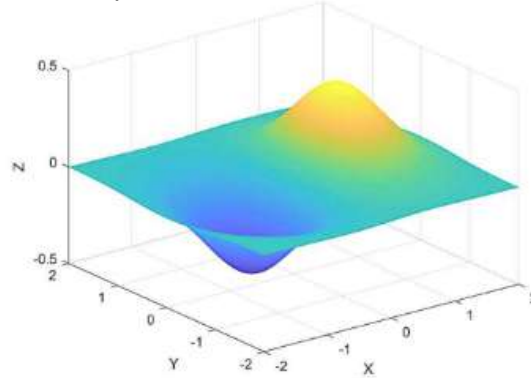


$$n = \frac{N \cdot p \cdot q \cdot (Z_{\alpha/2})^2}{(N - 1) \cdot (E)^2 + p \cdot q \cdot (Z_{\alpha/2})^2}$$

*n*: tamanho da amostra /  $Z_{\alpha/2}$ : valor crítico do grau de confiança de 1,96 (95%) /  $\delta$ : desvio padrão / *E*: erro padrão  $\pm 5\%$  da média / *N*: tamanho da população / *p*: resultados favoráveis / *q*: resultados desfavoráveis

### 4.3. TRATAMENTO DE DADOS – REDES NEURAIS

A indução de comportamento do mercado imobiliário e determinação das amostras que integrarão os modelos, é alcançada através da utilização de redes neurais artificiais. O apoio multicritério à decisão é utilizado para realizar seleção, classificação, ordenação e descrição das possíveis alternativas de solução (valor de mercado) com critérios qualitativos e quantitativos, através de Redes Perceptron, tais como:



$\delta(i,j)$ : medida de dominância da alternativa "i" sobre a alternativa "j" / m: é o número de critérios / c: é o critério específico /  $\phi$ : parcela de contribuição do critério

$\delta(i,j)$ : medida de dominância da alternativa "i" sobre a alternativa "j" / m:

$$\delta(i, j) = \sum_{c=1}^m \Phi(i, j), \forall(i, j)$$

### 4.4. VALOR JUSTO PARA VENDA

Caracterização do terreno da propriedade e seus fatores de homogeneização:

Propriedade	Área (m <sup>2</sup> )	F1 - Transação	F2 - Nível Econômico	F3 - Densidade Ocupacional	F4 - Área	F5 - Forma
Terreno	30.446,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

A metodologia de avaliação eleita para determinação do valor do terreno foi o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, comparando assim as características da propriedade com as de amostras semelhantes do mercado imobiliário local. Foram analisados 6 (seis) elementos apresentados a seguir:

Amostra	Endereço	Área (m <sup>2</sup> )	Valor	Fonte
1	IMT-PNH-FEV-23:193GQX716UH	10.000,00	R\$ 1.200.000,00	vivalocal.com
2	IMT-PNH-FEV-23:31OFO1316BS	30.000,00	R\$ 4.000.000,00	zapimoveis.com.br
3	IMT-PNH-FEV-23:2614SCV214CU	50.000,00	R\$ 6.000.000,00	atria.com.br
4	IMT-PNH-FEV-23:1220OJW1222LF	15.000,00	R\$ 1.750.000,00	vivareal.com
5	IMT-PNH-FEV-23:93VJD95AD	7.000,00	R\$ 850.000,00	atria.com.br
6	IMT-PNH-FEV-23:1418XAS197PX	60.000,00	R\$ 6.500.000,00	zapimoveis.com.br

A caracterização das amostras elencadas é:

Amostra	F1 Transação	Vizinhança			F4 Área	F5 Forma
		F2 - Nível Econômico	F3 - Densidade Ocupacional			
Amostra 1	0,90	1,00	1,00	0,76	1,00	
Amostra 2	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	
Amostra 3	0,90	1,00	1,00	1,06	1,00	
Amostra 4	0,90	1,00	1,00	0,84	1,00	
Amostra 5	0,90	1,00	1,00	0,69	1,00	
Amostra 6	0,90	1,00	1,00	1,09	1,00	

Os fatores de homogeneização das amostras elencadas são:

Amostra	F1 Transação	Vizinhança		F4 Área	F5 Forma
		F2 - Nível Econômico	F3 - Densidade Ocupacional		
Amostra 1	0,90	1,00	1,00	0,76	1,00
Amostra 2	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
Amostra 3	0,90	1,00	1,00	1,06	1,00
Amostra 4	0,90	1,00	1,00	0,84	1,00
Amostra 5	0,90	1,00	1,00	0,69	1,00
Amostra 6	0,90	1,00	1,00	1,09	1,00

O saneamento e verificação das amostras elencadas é:

Amostra	Unitário Homogeneizado	Unitário Saneado	Critério de Chauvenet	Chauvenet & Lim. Max / Min
Amostra 1	R\$ 81,76	R\$ 81,76	0,868	Atendido
Amostra 2	R\$ 119,56	R\$ 119,56	1,195	Atendido
Amostra 3	R\$ 114,91	R\$ 114,91	0,941	Atendido
Amostra 4	R\$ 87,97	R\$ 87,97	0,529	Atendido
Amostra 5	R\$ 75,68	R\$ 75,68	1,200	Atendido
Amostra 6	R\$ 106,13	R\$ 106,13	0,462	Atendido

Os critérios de saneamento são:

Número de elementos	6
Unitário médio homogeneizado	R\$ 97,67
▲ Limite superior - R\$/m <sup>2</sup>	R\$ 109,79
▼ Limite inferior - R\$/m <sup>2</sup>	R\$ 85,54
Desvio padrão	18,32
Coefficiente de variação	18,76%
Intervalo de confiança	24,84%



Propriedade	Área (m <sup>2</sup> )	R\$ Unitário	Valor do terreno
Terra nua	30.446,05	R\$ 97,67	R\$ 2.973.563,80

**VALOR ARREDONDADO: R\$2.975.000,00**

## 5. VALOR JUSTO PARA VENDA

RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR JUSTO PARA VENDA	
VALOR DA TERRA NUA	R\$ 2.973.563,80
VALOR DO REFLORESTAMENTO (eucaliptos)	R\$ 0,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES	R\$ 0,00
VANTAGEM DA COISA FEITA	R\$ 0,00
SINGULARIDADE	R\$ 0,00
<b>VALOR JUSTO PARA VENDA (ARREDONDADO)</b>	<b>R\$ 2.975.000,00</b>
▲ LIMITE INFERIOR – INTERVALO DE CONFIANÇA:	R\$ 2.350.000,00
▲ LIMITE SUPERIOR – INTERVALO DE CONFIANÇA:	R\$ 3.550.000,00
Valor / m <sup>2</sup>	R\$ 97,67



## 6. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

De acordo com os procedimentos empregados na elaboração da presente peça técnica e nos resultados obtidos, identificamos a seguir o enquadramento alcançado quanto à fundamentação e à precisão, conforme estabelecido na NBR 14653 itens 9.2.2, 9.2.3 e 9.2.4.

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	3
2	Coleta de dados do mercado	Foram utilizadas características fornecidas por terceiros	2
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
4	Identificação dos dados de mercado	Foram apresentadas informações e todas as características dos dados analisados	2
5	Extrapolação conforme B.5.2	As características do avaliando estão fora dos limites amostrais	1
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau I	1
<b>TOTAL DE PONTOS</b>			<b>11</b>



**ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES**

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	3, 5 e 6 no mínimo	todos no grau I

**FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO: GRAU II**

**GRAUS DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR**

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	30% -50%	>50%
Intervalo de confiança calculado			24,84%

**PRECISÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO: GRAU III**

**5.1. Método Evolutivo – Benfeitorias**

**GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO**

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do valor do terreno	Método comparativo direto	3
2	Estimativa dos custos de reedição	Método de quantificação do custo	3
3	Fator de Comercialização	Justificado	2
<b>TOTAL DE PONTOS</b>			<b>8</b>

**ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES**

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1, 2 e 3 no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos no grau I

## 8. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Na hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado local (**36 meses**), nos termos do item 3.30 da NBR 14653-1, deve-se considerar a **redução do valor de mercado** de forma a compensar as partes envolvidas na transação, trazendo ao valor presente a velocidade de venda de imóveis análogos ao avaliando.

Em outras palavras, o valor justo para venda do imóvel avaliado somente é verdadeiro quando se alcança o prazo médio de absorção do mercado (36 meses). Na eventualidade deste imóvel ser efetivamente comercializado antes do referido prazo, deve-se aplicar um desconto sobre o valor justo para venda.

Logo, há necessidade de uma taxa de desconto que leve em consideração o custo financeiro da oportunidade e uma rentabilidade na comercialização do imóvel, em decorrência da atratividade no mercado imobiliário:

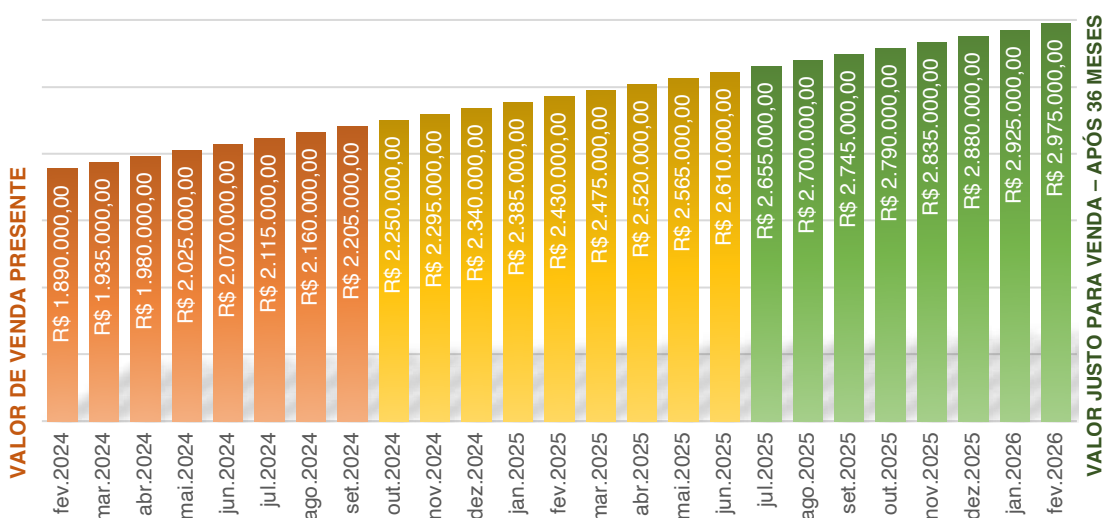
Atratividade	Rentabilidade
Baixa	4,00% ao ano
<b>Média</b>	<b>6,00% ao ano</b>
Alta	8,00% ao ano

(Rentabilidade adotada – prêmio de risco)

Adotou-se a taxa de desconto como sendo a taxa financeira acrescida da taxa de rentabilidade do imóvel (SELIC + prêmio de risco):

Valor presente	
Taxa Selic (anual)	13,75%
Rentabilidade – prêmio de risco (anual)	6,00%
Taxa de liquidez anual	19,75%
Taxa de liquidez mensal	1,51%
<b>Velocidade de venda (absorção do imóvel)</b>	<b>36 meses</b>
Índice de liquidez final	-54,48%
Valor justo para venda	R\$ 2.975.000,00
<b>Valor de liquidação forçada</b>	<b>R\$ 1.890.000,00</b>

(Valor de liquidação forçada)



(Valores de liquidação forçada ao longo dos me

## ANEXOS

Livro nº 2 —CA

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
REGISTRO GERAL

Fls. 165  
Ano: 2000

Matrícula Nº

15.051

Data:

11 de abril de 2.001

UM TERRENO, situado na localidade de Penha, no município de Imbituba/SC., designado por área nº 03, com a área de **39.759,42 m<sup>2</sup>**, e com as seguintes medidas e confrontações: fazendo frente ao OESTE, medindo 125,60 m com a BR-101- KM-280, fundos ao LESTE medindo 118,00 m com o Rio Araçatuba; ao lado NORTE, medindo 360,00 m com Rosa Ávila Cândido e ao SUL medindo 375,00m com a área nº 04. **PROPRIETÁRIO: JOÃO MANOEL CÂNDIDO (FALECIDO) e sua mulher. REGISTRO ANTERIOR: 14.426, FLS. 086, LIVRO 3-M, Nº 21.782, FLS. 024, L. 3-R, no Ofício Registral de Laguna, n/Estado.** \_\_\_\_\_ a Oficial designada.

**R.1-15.051 (Protocolo 22596) PARTILHA-** Nos termos do **FORMAL DE PARTILHA**, feito em Imbituba, no Cartório Judicial, extraído dos autos da Ação de Inventário nº 286/97, procedido por falecimento de João Manoel Cândido, julgado por sentença em 28/04/1998, pela M.M Juiza de Direito Dra. Nilza Campos Borges, e reformulado no Processo nº 030.97.002408-8, o imóvel constante da presente matrícula, avaliado em 05/02/1998, por R\$2.000,00, foi passado a favor dos herdeiros filhos **LORI ROSA PACHECO**, brasileira, do lar, casada com Pedro Celestiano de Souza Pacheco, residentes na rua Lolita Felipe, nº 172, Loteamento Belmar, Palhoça, SC e **LAURO JOÃO CÂNDIDO**, brasileiro, pedreiro, casado com Celecina Hermínia Cândido, residentes e domiciliados na Rua JOÃO de Carvalho, s/nº em Nova Brasília, Imbituba, SC, em condomínio na razão de 50% (cinquenta por cento) para cada um. Dou fé. Imbituba, 11 de abril de 2.001. \_\_\_\_\_ a Oficial designada. Custas: 25,00

**AV.2- 15.051 (Protocolo 25780)- INDISPONIBILIDADE-** Procedeu-se a esta averbação nos termos do OFÍCIO nº 02.3044-4, expedido no Juízo de Direito desta Comarca de Imbituba, SC, assinado em 10/07/2003, pela Juíza de Direito Dra. Adriana Mendes Bertocini, extraído dos Autos da Ação Cautelar Incidental de Sequestro nº 030.02.003044-4, em que é requerente Arilton Américo Cândido e contra Alba Cândido da Rosa e outros, para constar que o imóvel constante da presente matrícula foi **SEQUESTRADO (proibida qualquer transferência de propriedade)**, até ulterior liberação daquele Juízo. Dou fé. Imbituba, 21 de julho de 2.003. \_\_\_\_\_ a Oficial designada. Custas: NIHIL.

**AV. 3- 15.051 (Protocolo 28564 em 25/01/2006) - CANCELAMENTO DE SEQUESTRO -** Procedeu-se a esta averbação nos termos do MANDADO DE LEVANTAMENTO DE CONSTRUÇÃO DE SEQUESTRO, expedido em 16/01/2006, pela Escrivã Designada Melissa Cavalca Andrade- Escrivã Judicial, para constar que de acordo com os Autos de nº 030.02.003044-4, foi determinado o **LEVANTAMENTO DA CONSTRUÇÃO DO SEQUESTRO**, retro registrado sob nº AV.2- 15.051, em virtude da substituição da garantia por depósito em dinheiro com concordância do autor. Documento arquivado neste Ofício. Dou fé. Imbituba, 25 de janeiro de 2.006. \_\_\_\_\_ a Oficial designada. Custas: R\$50,77

**R.4- 15.051- (Protocolo 28719 em 17/03/2006)- COMPRA E VENDA .** Nos termos da **ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA E VENDA**, feita no Serviço Notarial, em Imbituba - SC, pelo Tabelião Alexei Belmonte Heigert, lavrada no livro 143, fls 168 em 17/03/2006, o proprietário supra qualificado LAURO JOAO CANDIDO, nascido em 27/10/1949, pedreiro, CI n. 923307-SSP/SC e cpf/mf 343.968.299-49 e sua esposa CELECINA HERMINIA CANDIDO, brasileira, nascido em 10/11/1954, casada, costureira, CI nº 2003886-SSP/SC e cpf nº 952.444.929-34, casados pelo regime da comunhão universal de bens anterior a Lei 6.515/77 residentes e domiciliados na Travessa João de Carvalho 208, Bairro Nova Brasília, Imbituba, SC., representados neste ato por sua bastante procuradora **VALDIRENE DOMINGOS**, adiante qualificada, conforme instrumento publico de procuração lavrado no livro 075, fls. 097/098 do Tabelionato de Imbituba, SC., venderam do imóvel constante da presente matrícula, a **FRAÇÃO IDEAL DE CINQUENTA POR CENTO (50%)**, pelo valor de R\$11.272,00 (avaliado para efeito de tributação, pela P.M.I., em R\$11.272,00), aos outorgados compradores **JELSON BITTENCOURT DE SOUZA**, brasileira, nascido em 14/03/1971, solteiro, maior, capaz, técnico em telefonia, portador da Cédula de identidade nº 3022383-SSP/SC e do CIC/MF nº 812.045.409-00, residente e domiciliado na Rodovia SC 434 Km 11, Bairro Campo D'Una, em Garopaba, SC e **VALDIRENE DOMINGOS**, brasileira, nascida em 22/07/1973, solteira, maior, capaz, do lar, Cédula de identidade nº 3020519-SSP/SC e do CIC/MF nº 868.144.789-00, residente e domiciliado na Rodovia SC 434 Km 11, Campo D'Una, em Garopaba, SC, os quais declaram manter entre si sociedade conjugal de fato. **INTERVENIENTE ANUENTES: LORI ROSA PACHECO**, nascido em 13/07/1959, casada, costureira, CI nº 2677378-SSP/SC e do CPF/MF 888.358.479-15 e seu esposo Pedro Celestiano de Souza Pacheco, brasileiro, nascido em 13/05/1952, casado, industrial, CI 552684

Odorizzi

Matrícula Nº **15.051** Data: **17 de março de 2.006**  
**R.4- 15.051 (continuação) ...** SSP/SC e CPF/MF 507.072.489-49, residentes e domiciliados na Rua Lolita Felipe/172, Loteamento Belmar, Bairro Ponte do Imaruim- Palhoça, SC, os quais assinam na qualidade de condôminos e declaram não terem interesse na aquisição, conforme dispõe o Artigo 1314, parágrafo único do Código Civil, representados neste ato por sua bastante procuradora Valdirene Domingos, conforme instrumento publico de procuração lavrado no livro 075, fls.097/098, do Tabelionato de Imituba, SC. Dou fé. Imituba, 17 de março de 2.006. \_\_\_\_\_ a Oficial designada. Custas: R\$86,85

**R.5- 15.051(Protocolo 32234 em 14/08/2009). COMPRA E VENDA.** Nos termos da **ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA E VENDA**, feita em Imituba, SC, no Tabelionato Haigert, pelo Tabelião Alexei Belmont Haigert, lavrada no Livro 157, fls.040, Protocolo 03226 em 04/08/2009, os proprietários PEDRO CELESTINO DE SOUZA PACHECO, nascido em 13/05/1952, agricultor, inscrito(a) na C.I. sob nº 552684-SSP/SC EMITIDA EM 22/08/1986, portador do CPF nº 507.072.489-49, casado(a) pelo casados na vigência da Lei nº 6.515/77, pelo regime da comunhão parcial de bens, em data de 22 de abril de 1978, conforme certidão de casamento lavrada no Livro B-014, fls.030, sob nº 117, do Ofício do Registro Civil do Distrito de Mirim, da Cidade e Comarca de Imituba/SC, com LORI ROSA PACHECO, brasileira, nascida em 13/07/1959, agricultora, inscrito(a) na C.I. sob nº 2677378-SSP/SC em 23/02/2005, portador do CPF nº 868.358.479-15, brasileiros, residentes e domiciliados a Rua Lolita Felipe, 172, Bairro Ponte de Imaruim, Palhoça/SC, venderam do imóvel constante da presente matrícula, **A FRAÇÃO IDEAL DE CINQUENTA POR CENTO (50%)**, pelo valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais), avaliado para efeito de tributação pela Prefeitura municipal de Imituba, em R\$35.000,00, ao outorgado comprador **EDAILSON DE OLIVEIRA MACHADO**, brasileiro, nascido em 12/04/1967, agricultor, solteiro, maior, capaz, o qual declara não manter sociedade conjugal, residente e domiciliado à Rua Nelson Pereira da Cunha, 153, Bairro Ingleses, Florianópolis/SC, inscrito(a) na C.I. sob nº 1036971421-SSP/RS em 18/10/1999, portador do CPF nº 485.481.110-20. **ANUENTES: JAEISON BITTENCOURT DE SOUZA**, brasileiro, nascido em 14/03/1971, técnico em telefonia, solteiro, maior, capaz, conforme certidão de nascimento lavrada no Livro A-09, fls. 016, sob nº 4.142, do Ofício do Registro Civil do Distrito de Rio D'Una, Comarca de Imaruim/SC, residente e domiciliado na Rodovia SC 434, Km 11, Bairro Campo D' Una, Garopaba/SC, inscrito(a) na C.I. sob nº 3022363-SSP/SC, portador do CPF nº 812.045.409-00, e **VALDIRENE DOMINGOS**, brasileira, nascida em 22/07/1973, do lar, solteira, maior, capaz, conforme certidão de nascimento lavrada no Livro A-015, fls.157, sob nº 9.332, do Ofício Sede do Registro Civil de Garopaba/SC, residente e domiciliado na Rodovia SC 434 Km 11, Bairro Campo D' Una, Garopaba/SC, inscrito(a) na C.I. sob nº 3020519-SSP/SC, portador do CPF nº 868.144.789-00. Em cumprimento a Lei Complementar Estadual 387, de 23/07/2007 e Ofício Circular 0029/2007, da CGJ/SC, declaram as partes sob as penas da Lei que na presente transação não houve a intermediação de corretor de imóveis, que a este ato comparecem na qualidade de condôminos declarando não ter interesse na aquisição da referida fração ideal. Foram apresentadas as certidões referentes ao INCRA e ao ITR/RF, arquivadas naquele tabelionato. Dou fé. Imituba, 18 de Agosto de 2009. \_\_\_\_\_ a Oficial designada Maria Nazare de Souza Speck. Emolumentos: R\$283,08 + R\$2,00 (selo)=Total R\$285,08.

**AV-6-15.051. PERÍMETRO URBANO.** Protocolo nº 33.118, de 19 de abril de 2010. Conforme Declaração emitida pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente do Município de Imituba-SC, sob nº 007/10, em 16/04/2010, o imóvel objeto desta matrícula **situa-se no perímetro urbano** desta cidade, conforme Leis Municipais nºs 11.340/00 e 13.933/07. Emolumentos: R\$63,90. Selo: R\$1,00. Imituba-SC, 23 de abril de 2010. Ass.: \_\_\_\_\_ Paulo Odilon Xisto Filho - Oficial.

**Av.7- 15.051 - DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL:** Pela escritura pública de desapropriação de imóvel declarado de utilidade pública para fins de afetação rodoviária federal, formalizada em decorrência de convenção amigável Protocolo nº 06268, lavrada aos 17 de março de 2011 no Ofício de Notas de Biguacu/SC, às fls. 085-086 do Livro 158 - (Tabelião Elza Fernandes de Alcântara e Faria), parte localizada com a área de 1.323,77m² do imóvel desta matrícula, situada junto a BR-101, foi declarada de utilidade pública e desapropriada em favor do **DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES - DNIT**, CNPJ nº 04.892.707/0006-15, autarquia federal, com sede em Rua Alvaro Muler da Silveira, nº 104 - Centro, Florianópolis/SC, passando a constituir

CONTINUA NA FOL 1A 01



REGISTRO DE IMÓVEIS  
IMBITUBA - SC  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA..... **15.051**

FLS..... **C2**

matrícula própria sob nº 19.039 do Livro 2 - Registro Geral deste Ofício.

Protocolo nº 36.162 do Livro 1 em 27 de dezembro de 2011.

Emolumentos: R\$33,32. Imbituba-SC, 27 de dezembro de 2011.

**Sergilan da Silva de Souza**  
**Registrador Substituto**

**Av.8 - 15.051 - RETIFICAÇÃO:** Nos termos do processo de retificação administrativa, instruído com requerimento do(s) proprietário(s) datado de 01 de agosto de 2013, memorial descritivo e planta de levantamento topográfico sob a responsabilidade do Agrimensor Domingos Ferreira, CREA nº 7.909-1, com a anuência expressa e/ou notificação dos confrontantes, ART nº 4665890-8, devidamente quitada, declaração do proprietário de que todos os confrontantes do imóvel estão indicados na planta e no memorial apresentados, que o procedimento de retificação dá-se *intra muros*, ou seja, dentro das divisas descritas na matrícula, sendo assim, nenhuma área externa ao título está sendo acrescida, visto que o processo destina-se, exclusivamente, a adequar o registro à realidade, que o procedimento não configura ajuste de divisas com os confrontantes e que não há processo judicial de retificação do imóvel objeto da presente retificação, declaração do responsável técnico de que efetuou pessoalmente o levantamento da área e que os valores corretos dos rumos e distâncias são as apresentadas na planta e no memorial, que todos os confrontantes do imóvel estão indicados na planta e no memorial, que o procedimento de retificação dá-se *intra muros*, ou seja, dentro das divisas descritas na matrícula, não configurando ajuste de divisas com os confrontantes e que nenhuma área externa ao título está sendo acrescida, visto que o processo destina-se, exclusivamente, a adequar o registro à realidade, e demais documentos que ficam arquivados neste Ofício, em conformidade com o artigo 213, inciso II, da Lei 6.015/73, ficam retificadas as medidas e confrontações do terreno desta matrícula passando o mesmo a ter uma área superficial de 30.446,05m², perímetro de 961,25m, com a seguinte configuração: MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: Lado Oeste frente, confrontando com a Rodovia Federal BR-101, Km-268, Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte - DNIT, sob Matrícula nº 19.039, numa extensão de 121,42m, em 3 três linhas quebradas de 29,80m, 32,42m e 59,20m; fundos ao Leste, confrontando com posse de Alcir Magneski, CPF nº 907.296.179-04 e sua esposa Evanir Béch Magneski, RG nº 3.486.387, numa extensão de 136,96m; lado Norte (Lateral direita), confrontando com propriedade de Adelino Cardoso Patrício CPF nº 613.398.659-04, e sua esposa Emilia Tomasia da Silva Patrício, CPF nº 026.615.429-81, sob Matrícula nº 13.501, numa extensão de 339,65m, em 4 quatro linhas quebradas de 26,07m, 124,67m, 92,94m e 95,97m; lado Sul (lateral esquerda), confrontando com propriedade de Frangos Morgana Abate de Aves CNPJ nº 82.134.073/0001-30, numa extensão de 363,22m, em três linhas quebradas de 170,81m, 79,74m e 112,67m. **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO DA ÁREA:** Iniciando no ponto A=PP (ponto de partida), Coordenadas UTM N=6889914.049 E=725482.707, vértice formado pelo encontro do alinhamento Oeste com alinhamento Sul, e seguindo na direção Norte, azimute de 325°06'51", numa extensão de 59,20m, chega-se ao ponto B, coordenadas UTM N=6889962.610 E=725448.848, formando um ângulo interno de 173°08'50". Deixando-se o ponto B azimute de 331°57'58" e seguindo na direção Norte, numa extensão de 32,42m, chega-se ao ponto C, coordenadas UTM N=6889991.967 E=725433.216, formando um ângulo interno de 190°51'49". Deixando-se o ponto C, azimute de 321°06'40" e seguindo na direção Norte, numa extensão de 29,80m, chega-se ao ponto D, coordenadas UTM N=6890015.160 E=725414.504, formando um ângulo interno de 41°09'50". Deixando-se o ponto D, azimute de 99°56'20" e seguindo na direção Leste, numa extensão de 26,07m, chega-se ao ponto E, coordenadas UTM N=6890010.660 E=725440.186, formando um

Visualização da matrícula gerada em 07/02/2023 às 09:45 PEDIDO 12740433

CONTINUA NO VERSO

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 15.051

Folha 02-Verso

ângulo interno de 180°30'01". Deixando-se o ponto E, azimute de 99°26'19" e seguindo na direção Leste, numa extensão de 124,67m, chega-se ao ponto F, coordenadas UTM N=6889990.215 E=725563.173, formando um ângulo interno de 180°07'32". Deixando-se o ponto F, azimute de 99°18'47" e seguindo na direção Leste, numa extensão de 92,94m, chega-se ao ponto G, coordenadas UTM N=6889975.175 E=725654.884, formando um ângulo interno de 179°23'09". Deixando-se o ponto G, azimute de 99°55'38" e seguindo na direção Leste, numa extensão de 95,97m, chega-se ao ponto H, coordenadas UTM N=6889958.629 E=725749.421, formando um ângulo interno de 142°08'39". Deixando-se o ponto H, azimute de 137°46'59" e seguindo na direção Sul, numa extensão de 136,96m, chega-se ao ponto I, coordenadas UTM N=6889857.195 E=725841.450, formando um ângulo interno de 38°26'28". Deixando-se o ponto I, azimute de 279°20'32" e seguindo na direção Oeste, numa extensão de 112,67m, chega-se ao ponto J, coordenadas UTM N=6889875.486 E=725730.267, formando um ângulo interno de 180°16'36". Deixando-se o ponto J, azimute de 279°03'56" e seguindo na direção Oeste, numa extensão de 79,74m, chega-se ao ponto K, coordenadas UTM N=6889888.050 E=725651.526, formando um ângulo interno de 180°18'36". Deixando-se o ponto K, azimute de 278°45'18" e seguindo na direção Oeste, numa extensão de 170,81 m, chega-se ao ponto A=PP (ponto de partida), formando um ângulo interno de 133°38'30", fechando assim o perímetro do terreno.

**OBS.:** Conforme dispõe o artigo 213, inciso II, § 14, da Lei 6.015/73, verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais. Valor atribuído nos termos do Provimento nº 12 de 25/05/2010 da CGJ/SC: R\$244.769,65.

**Recolhido FRJ no valor R\$490,00, aos 28 de agosto de 2013, junto à CEF. AUT. CEF107528082013016241001128 - NOSSO NÚMERO 0000.50020.0950.8918.**

Protocolo nº 49.316 do Livro 1 em 28 de agosto de 2013.

Emolumentos: R\$980,00. Selo de fiscalização: DE070063-4Q8B-R\$1,35.

Imbituba-SC, 19 de setembro de 2013.

Sergilan de Silva Louza  
Oficial Substituto

**R.9 - 15.051 - COMPRA E VENDA:**

**TRANSMITENTE: EDAILSON DE OLIVEIRA MACHADO**, de nacionalidade brasileira, nascido em 12/04/1967, agricultor, solteiro, maior e capaz, conforme certidão de nascimento lavrada sob a matrícula número 099093 01 55 1967 1 00033 159 0019372 67, do Ofício Sede do Registro Civil da Cidade e Comarca de Caçapava do Sul/RS, expedida em 27/09/2013, com selo de fiscalização 0056.03.0700013.37382, o qual declara não manter sociedade conjugal, em cumprimento ao Art. 887 do Código de Normas da CGJ/SC, portador da carteira nacional de habilitação número 00879597830 DETRAN/SC emitida em 01/04/2009, onde consta a cédula de identidade número 1036971421 SSP/RS e o CPF/MF nº 485.481.110-20, residente e domiciliado na Rua do Marisco, 85 - Bairro Ingleses, Florianópolis/SC, representado por seu bastante procurador: **PAULO SÉRGIO SELL**, adiante qualificado, conforme Instrumento público de procuração lavrado em data de 21 de março de 2013, no Livro 057, fls. 253/255, protocolo 04615, do Tabelionato de Notas da Cidade e Comarca de Garopaba/SC, arquivado e confirmado no Livro 007, fls. 060, de Registro de Procurações e Alvarás do Tabelionato de Notas de Imbituba/SC, tudo conforme disposto no Artigo 889 do Código de Normas da CGJ/SC.

**ADQUIRENTE: PAULO SÉRGIO SELL**, de nacionalidade brasileira, nascido em 22/12/1964, agricultor, solteiro, maior e capaz, o qual declara não manter sociedade conjugal, em cumprimento ao Art. 887 do Código de Normas da CGJ/SC, portador da cédula de identidade número 1819197 SSP/SC emitida em 20/10/2011, e do CPF/MF nº 315.120.382-53, residente e domiciliado na Rua Geracimo de Assis, s/n - Bairro Penha, Paulo Lopes/SC.

**OBJETO:** 50% (cinquenta por cento) do imóvel desta matrícula.

Visualização de matrícula gerada em 07/02/2023 às 09:45 PEDIDO 12740433

CONTINUA NA FOLHA 03

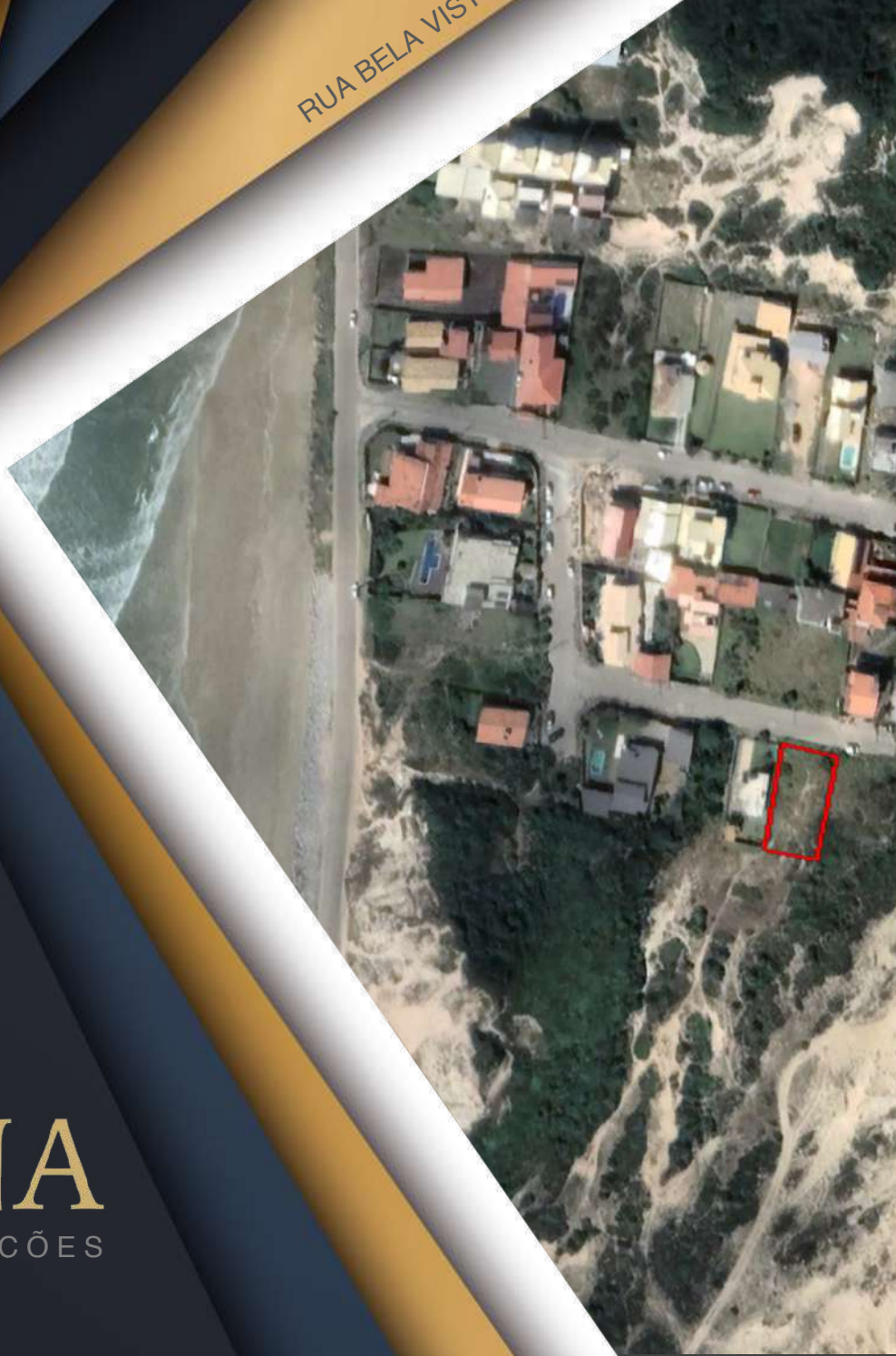
# LAUDO DE AVALIAÇÃO

- 1 - DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO PARA VENDA
- 2 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
- 3 - TEMPO DE ABSORÇÃO NO MERCADO
- 4 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E SUBSOLO
- 5 - VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA
- 6 - PLANO NEGÓCIOS: POTENCIALIDADE
- 7 - ANÁLISE DO RETORNO SOBRE O INVESTIMENTO

TERRENO – MAT. 17.518  
PRAIA DA RIBANCEIRA

RUA BELA VISTA, VILA ESPERANÇA, IMBITUBA-SC

LAUDO AW673KJ-22



  
**ROMANA**  
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

VALOR DE MERCADO: R\$275.000,00

FEVEREIRO/2023



Imbituba-SC, 10 de fevereiro de 2023

À  
**DR<sup>a</sup> ELIZABETE UBIALLI**

Assunto: Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezados,

Em atenção a solicitação nº 028/2023, realizamos a avaliação do Objeto, com data-base de fevereiro de 2023.

Este laudo de avaliação foi elaborado considerando práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a norma brasileira de avaliações NBR14653, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book do Royal Institute of Chartered Surveyors – RICS e nas normas do International Valuation Standards Council – IVSC, nos seus pronunciamentos 101 – Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting; bem como, a Instrução nº 516/11 e no Anexo I da Instrução nº 472/08, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O trabalho foi baseado nas informações e dados fornecidos pelo contratante e órgãos públicos, sendo integralmente aderente aos “*Princípios e Ressalvas*” limitadores deste laudo. Não foi realizada nenhuma investigação independente ou auditoria sobre as informações fornecidas. A ROMANA e seus signatários entendem e assumem que todas as informações fornecidas são corretas e fornecidas de “boa fé”.

## QUALIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

### TÍTULOS

- Engenheiro Civil pela Universidade do Extremo Sul Catarinense – UNESC.
- Engenheiro de Avaliações pela Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC.
- Especialista em perícias do Sistema Financeiro Habitacional – SFH.
- Especialista em avaliações para seguros imobiliários.
- Especialista em avaliações padrão CVM – Comissão de Valores Monetários.
- Membro do Royal Institute of Chartered Surveyors – RICS.
- Membro do International Valuation Standards Council – IVSC.
- Membro do European Association of Certified Valuers and Analysts – EACVA.
- Certificado profissional em engenharia de avaliações pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – IBAPE – Nível AA (apenas 96x engenheiros no país).

### CAPACITAÇÃO TÉCNICA

- Palestrante do XXVIII UPAV – Congresso PanAmericano de Valuación.
- Palestrante do XVI COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias.
- Participante do International Valuation Conference – Saudi Arabia – 2022.
- Participante do European Valuation Conference – Czech Republic – 2022 .

### ACERVO TÉCNICO

- Há 20 anos atuando na área de engenharia de avaliações.
- Elaborou de mais de 23 mil laudos periciais e de avaliações.
- Atuo em mais de 7 mil varas judiciais, em todos os estados brasileiros.
- Avaliou mais de R\$50 bilhões em imóveis.



**ENGº ISRAEL LAZZARIN CARNEIRO DE ARAUJO**  
DIRETOR DE OPERAÇÕES - ROMANA - RESPONSÁVEL TÉCNICO

Engenheiro Civil | CREA 83955-9  
Engenheiro de Avaliações | IBAPE 0490-0  
Royal Institution of Chartered Surveyors | MRICS 1198741  
International Valuation Standards Council | IVSC 286993  
European Association of Certified Valuers | EACVA 09893  
Certificação Profissional em Eng<sup>a</sup> de Avaliações – Nível AA



Assinado de forma digital por  
ENGº ISRAEL LAZZARIN  
CARNEIRO DE ARAUJO  
CREA 083.955-9 | IBAPE 0490  
Dados: 2022.11.30 7:48:31-03'00'

## ÍNDICE

RESUMO EXECUTIVO	5
1. PREMÍSSAS TÉCNICAS	6
2. ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO	7
2.1. SOLICITANTE	7
2.2. DATA BASE	7
2.3. OBJETO	7
2.4. ENDEREÇO	7
2.5. FINALIDADE	7
2.6. METODOLOGIA	7
3. OCUPAÇÃO DO SOLO E DESCRIÇÃO DO ENTORNO	8
3.1. LOCALIZAÇÃO E OCUPAÇÃO DO SOLO	8
3.2. USO DA SUPERFÍCIE E SUBSOLO	10
3.2. DIAGNÓSTICO DA VIZINHANÇA	10
4. MEMORIAL DE CÁLCULO	11
4.1. PANORAMA DO MERCADO	11
4.2. AMOSTRAS DO MERCADO – BIG DATA	11
4.3. TRATAMENTO DE DADOS – REDES NEURAIAS	12
4.4. VALOR JUSTO PARA VENDA DA TERRA NUA	12
4.5. VALOR JUSTO PARA VENDA DO REFLORESTAMENTO	13
5. VALOR JUSTO PARA VENDA	14
6. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	14
ANEXOS - DOCUMENTOS	16

## RESUMO SUMÁRIO

**VALOR DE MERCADO:**  
**R\$275.000,00**



**DATA BASE DO LAUDO:** FEVEREIRO - 2023

**TIPO DE PROPRIEDADE:** TERRENO URBANO

**OBJETIVO:** DETERMINAR O VALOR JUSTO PARA VENDA

**METODOLOGIA:** MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO  
MÉTODO DO VALOR RESIDUAL  
MÉTODO DE MERCADOS SEMELHANTES

**ENDEREÇO:** VILA ESPERANÇA, IMBITUBA - SC

Acessibilidade: Rua Bela Vista

Vizinhança: Residencial

Urbanização: Completa

**DESCRIÇÃO IMÓVEL – 17.518 CRI**

Área terreno: 329,28m<sup>2</sup>

Topografia: Plana

Distância praia: 100,00m

Área de mata nativa: Inexistente

Benfeitorias: Inexistentes

**ABSORÇÃO NO MERCADO:** 36 meses

## 1. PREMISSAS TÉCNICAS

### 1.1. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

A presente peça técnica foi elaborada adotando os seguintes princípios:

- 1.1.1. Declaramos nesta data não ter conhecimento de qualquer fato que possa caracterizar conflito de interesse, em decorrência de interesse presente ou futuro, de seus Avaliadores e/ou seus familiares na Propriedade.
- 1.1.2. As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou órgãos públicos, não tendo sido conferidas in loco pelos Avaliadores.
- 1.1.3. Presume-se que informações fornecidas pelo Contratante são corretas e assumimos que sejam verdadeiras e precisas. Não realizamos medições na propriedade. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas e reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pelo Contratante.
- 1.1.4. Projetos, plantas ou quadro de áreas da Propriedade, não foram disponibilizados pelo Contratante. Assim, nos cálculos necessários, utilizou-se estimativas das segregações de áreas que compõem o imóvel, tendo como base as imagens via satélite disponíveis.
- 1.1.5. Avalizamos que a estimativa das segregações de áreas não apresenta discrepância significativa com a realidade instalada na Propriedade; assim, a ausência dos projetos e afins não peiorou tecnicamente o presente trabalho.
- 1.1.6. Não foram realizados estudos ambientais no solo e nos materiais de construção para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde ou ao meio ambiente.
- 1.1.7. Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões de natureza judicial ou que exijam conhecimento especializado além de um engenheiro de avaliações.
- 1.1.8. Dadas as especificidades da finalidade da avaliação, das características da propriedade e do mercado no qual este encontra-se inserido, fica vedada a utilização do presente laudo para qualquer outra finalidade diferente daquela aqui especificada, tais como: seguro, teste de impairment, etc.
- 1.1.9. A metodologia empregada está em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, bem como os padrões de conduta do Royal Institute of Chartered Surveyors - RICS e do International Valuation Standards Council – IVSC;
- 1.1.10. A presente peça técnica leva em consideração os aspectos da Instrução nº 516/11 e do Anexo I da Instrução nº 472/08, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM;
- 1.1.11. O valor informado representa o preço mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização;
- 1.1.12. No melhor conhecimento e crédito dos Avaliadores, as análises, opiniões e conclusões são baseadas em dados, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos;
- 1.1.13. A análise contida neste Laudo é temporal e conjuntural, sendo válida na data da entrega do referido relatório, avaliação.
- 1.1.14. Para que não pare dúvidas, o solicitante reconhece que não será considerado descumprimento contratual o não atendimento por parte da Romana de solicitação de alterações feitas pelo solicitante no Laudo, uma vez que se trata de atividade profissional de caráter imparcial e isento, pautado em normas técnicas, devendo tal relatório ser recebido e aceito como apresentado.

## 2.ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 2.1. SOLICITANTE

---

Dr<sup>a</sup> Elizabete Ubialli.

### 2.2. DATA BASE

---

Fevereiro / 2023.

### 2.3. OBJETO

---

O objeto é constituído por um terreno urbano com 329,28m<sup>2</sup>, sem benfeitorias.

### 2.4. ENDEREÇO

---

Rua Bela Vista, s/n, Vila Esperança, Ibituba – SC.

### 2.5. FINALIDADE

---

**DETERMINAR O VALOR JUSTO PARA VENDA DO OBJETO;** atendendo o item 3.44 da NBR 14653, assume-se como conceito de “*valor justo para venda*” a quantia mais provável pela qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação.

### 2.6. METODOLOGIA

---

Aspectos intrinsecamente ligados a finalidade da avaliação, natureza do Objeto, disponibilidade, quantidade e qualidade das informações do mercado imobiliário local, definiram a metodologia utilizada. A metodologia elencada, tem por objetivo retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado local, através de modelos matematicamente auditáveis e discorre conforme o item 8.2.3. e 8.2.4. da NBR 14.653:

**VT - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO:** este método define o valor do terreno através da comparação com dados semelhantes do mercado imobiliário local. Aplica-se, sobre os imóveis em oferta aproveitados como comparáveis, fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas:

**F1 – Fator Transação:** utilizado para elucidar a elasticidade da redução de valor do imóvel para fechamento do negócio, varia de 0,8 a 1,0.

**F2 – Fator Nível Econômico:** utilizado para dirimir o impacto dos diferentes níveis econômicos da vizinhança dos comparáveis, varia de 0,7 a 2,0.

**F3 – Fator Densidade Ocupacional:** utilizado para equalizar as diferenças de ocupação espacial que compõe a amostra, varia de 0,85 a 1,15.

**F4 – Fator Área:** utilizado para tratar as diferenças de áreas encontradas entre as amostras. Segue o princípio de Abunahman:

$\neq > 30\%$  ( $\Delta$  amostra/ $\Delta$  avalianda)1/4

$\neq < 30\%$  ( $\Delta$  amostra/ $\Delta$  avalianda)1/8

**F5 – Fator forma:** utilizado para homogeneizar os diferentes formatos do perímetro dos comparáveis em relação ao OBJETO, varia de 0,8 a 1,5.

### 3. OCUPAÇÃO DO SOLO E DESCRIÇÃO DO ENTORNO

#### 3.1. LOCALIZAÇÃO e OCUPAÇÃO DO SOLO

A propriedade está localizada no bairro Vila Esperança, distante 100m da praia e 6km do Centro da cidade.



*Localização da propriedade*



*Localização na praia*



Vista da frente do terreno - Leste



Vista da frente do terreno - Oeste

### **3.2. USO DA SUPERFÍCIE E SUBSOLO**

Para efeito desta avaliação, mediante consulta a base de dados dos entes públicos em Fevereiro de 2023, atesta-se que a propriedade é constituída por:

- 3.2.1. Inexistência de áreas de risco (SEDEC – Defesa Civil);
- 3.2.2. Inexistência de reservas indígenas ou estudos de áreas (GEOSERVER – FUNAI);
- 3.2.3. Inexistência de quilombos ou estudos de áreas quilombolas (RTID – INCRA);
- 3.2.4. Inexistência de faixa de domínio de obras de infraestrutura (CRI);
- 3.2.5. Inexistência de embargos ambientais da biodiversidade (CECAV – ICMBio);
- 3.2.6. Inexistência de lavras.

### **3.3. DIAGNÓSTICO DA VIZINHANÇA**

- 3.3.1. A propriedade possui os respectivos índices de ocupação do solo inerentes a estratificação do planejamento municipal em curso.
- 3.3.2. A região vizinha a propriedade é ocupada, em sua maior parte, por imóveis com características físicas e ocupacionais similares ao primeiro; sendo possível sobrepujar suas características como fatores determinantes na homogeneização e emparelhamento das amostras do mercado;
- 3.3.3. Fatores físicos como: acessibilidade e infraestrutura da vizinhança alvo são análogos ao imóvel avaliando, concatenando na “dominância da alternativa  $\delta(i,j)$ ”;
  - 3.3.4. Fatores sociais como: segurança, convívio coletivo e costumes culturais da vizinhança alvo são congêneres ao objeto, permitindo assumir a coesão imobiliária valoral do entorno como associativa;



## 5. MEMORIAL DE CÁLCULO

### 4.1. PANORAMA DO MERCADO

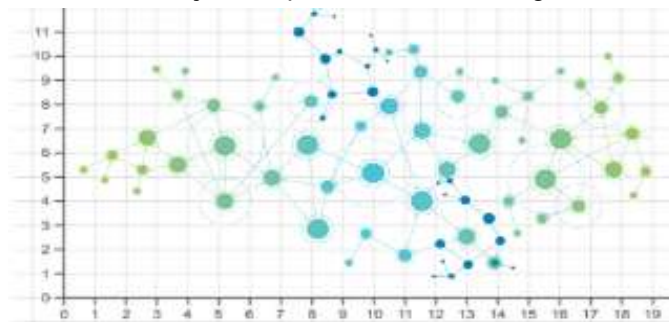
O mercado imobiliário local possui o seguinte desempenho:

4.1.1. Desempenho do mercado:	<b>Normal</b>
4.1.2. Liquidez:	<b>Baixa</b>
4.1.3. Absorção do mercado:	<b>36 meses</b>
4.1.4. Quantidade de ofertas:	<b>Baixa</b>

### 4.2. AMOSTRAS DO MERCADO – BIG DATA

Através das redes neurais artificiais, concatenadas com a caracterização e delimitação do mercado em análise, alcançou-se a composição de uma amostra representativa de dados do mercado imobiliário no bairro alvo, oriundas do banco de dados amostral (Big Data).

O dimensionamento da quantidade de amostras que integram o banco de dados da unidade avalianda, ocorre utilizando “emparelhamento” amostral. Estratégias de amostragem multinível, conglomerada e estratificada (sem saturação de variáveis), norteiam a seleção de quais amostras da seguinte forma:

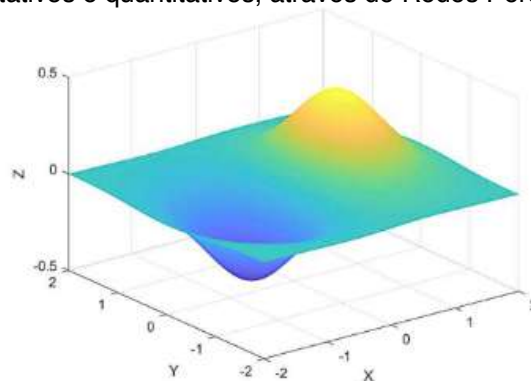


$$n = \frac{N \cdot p \cdot q \cdot (Z\alpha/2)^2}{(N-1) \cdot (E)^2 + p \cdot q \cdot (Z\alpha/2)^2}$$

*n*: tamanho da amostra / *Zα/2*: valor crítico do grau de confiança de 1,96 (95%) / *δ*: desvio padrão / *E*: erro padrão ±5% da média / *N*: tamanho da população / *p*: resultados favoráveis / *q*: resultados desfavoráveis

### 4.3. TRATAMENTO DE DADOS – REDES NEURAIS

A indução de comportamento do mercado imobiliário e determinação das amostras que integrarão os modelos, é alcançada através da utilização de redes neurais artificiais. O apoio multicritério à decisão é utilizado para realizar seleção, classificação, ordenação e descrição das possíveis alternativas de solução (valor de mercado) com critérios qualitativos e quantitativos, através de Redes Perceptron, tais como:



$\delta(i,j)$ : medida de dominância da alternativa “i” sobre a alternativa “j” / *m*: é o número de critérios / *c*: é o critério específico / *o*: parcela de contribuição do critério

$\delta(i,j)$ : medida de dominância da alternativa “i” sobre a alternativa “j” / *m*:

$$\delta(i, j) = \sum_{c=1}^m \Phi(i, j), \forall (i, j)$$

#### 4.4. VALOR JUSTO PARA VENDA

Caracterização do terreno da propriedade e seus fatores de homogeneização:

Propriedade	Área (m <sup>2</sup> )	F1 - Transação	F2 - Nível Econômico	F3 - Densidade Ocupacional	F4 - Área	F5 - Forma
Terreno	329,28	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

A metodologia de avaliação eleita para determinação do valor do terreno foi o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, comparando assim as características da propriedade com as de amostras semelhantes do mercado imobiliário local. Foram analisados 6 (seis) elementos apresentados a seguir:

Amostra	Endereço	Área (m <sup>2</sup> )	Valor	Fonte
1	IMT-VEP-FEV-23:214WNO425OW	300,00	R\$ 270.000,00	vivareal.com
2	IMT-VEP-FEV-23:84LEB1525IH	500,00	R\$ 450.000,00	vivareal.com
3	IMT-VEP-FEV-23:1017KQQ136QW	300,00	R\$ 275.000,00	vivalocal.com
4	IMT-VEP-FEV-23:718GOE219KD	450,00	R\$ 400.000,00	attria.com.br
5	IMT-VEP-FEV-23:114YTC915BQ	330,00	R\$ 300.000,00	vivareal.com
6	IMT-VEP-FEV-23:2018NHJ196KQ	500,00	R\$ 500.000,00	vivareal.com

A caracterização das amostras elencadas é:

Amostra	F1 Transação	Vizinhança		F4 Área	F5 Forma
		F2 - Nível Econômico	F3 - Densidade Ocupacional		
Amostra 1	0,90	1,00	1,00	0,98	1,00
Amostra 2	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00
Amostra 3	0,90	1,00	1,00	0,98	1,00
Amostra 4	0,90	1,00	1,00	1,04	1,00
Amostra 5	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
Amostra 6	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00

Os fatores de homogeneização das amostras elencadas são:

Amostra	F1 Transação	Vizinhança		F4 Área	F5 Forma
		F2 - Nível Econômico	F3 - Densidade Ocupacional		
Amostra 1	0,90	1,00	1,00	0,98	1,00
Amostra 2	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00
Amostra 3	0,90	1,00	1,00	0,98	1,00
Amostra 4	0,90	1,00	1,00	1,04	1,00
Amostra 5	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
Amostra 6	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00

O saneamento e verificação das amostras elencadas é:

Amostra	Unitário Homogeneizado	Unitário Saneado	Critério de Chauvenet	Chauvenet & Lim. Max / Min
Amostra 1	R\$ 791,36	R\$ 791,36	0,890	Atendido
Amostra 2	R\$ 853,42	R\$ 853,42	0,210	Atendido
Amostra 3	R\$ 806,01	R\$ 806,01	0,630	Atendido
Amostra 4	R\$ 831,85	R\$ 831,85	0,172	Atendido
Amostra 5	R\$ 818,63	R\$ 818,63	0,407	Atendido
Amostra 6	R\$ 948,24	R\$ 948,24	1,890	Atendido

Os critérios de saneamento são:

Número de elementos	6
Unitário médio homogeneizado	R\$ 841,59
▲ Limite superior - R\$/m <sup>2</sup>	R\$ 878,94
▼ Limite inferior - R\$/m <sup>2</sup>	R\$ 804,23
Desvio padrão	56,44
Coefficiente de variação	6,71%
Intervalo de confiança	8,88%



Propriedade	Área (m <sup>2</sup> )	R\$ Unitário	Valor do terreno
Terra nua	329,28	R\$ 841,59	R\$ 277.117,11

**VALOR ARREDONDADO: R\$275.000,00**

## 5. VALOR JUSTO PARA VENDA

RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR JUSTO PARA VENDA	
VALOR DA TERRA NUA	R\$ 277.117,11
VALOR DO REFLORESTAMENTO (eucaliptos)	R\$ 0,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES	R\$ 0,00
VANTAGEM DA COISA FEITA	R\$ 0,00
SINGULARIDADE	R\$ 0,00
<b>VALOR JUSTO PARA VENDA (ARREDONDADO)</b>	<b>R\$ 275.000,00</b>
▲ LIMITE INFERIOR – INTERVALO DE CONFIANÇA:	R\$ 250.000,00
▲ LIMITE SUPERIOR – INTERVALO DE CONFIANÇA:	R\$ 300.000,00
Valor / m <sup>2</sup>	R\$ 841,59



## 6. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

De acordo com os procedimentos empregados na elaboração da presente peça técnica e nos resultados obtidos, identificamos a seguir o enquadramento alcançado quanto à fundamentação e à precisão, conforme estabelecido na NBR 14653 itens 9.2.2, 9.2.3 e 9.2.4.

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	3
2	Coleta de dados do mercado	Foram utilizadas características fornecidas por terceiros	2
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
4	Identificação dos dados de mercado	Foram apresentadas informações e todas as características dos dados analisados	2
5	Extrapolação conforme B.5.2	As características do avaliando estão fora dos limites amostrais	1
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau I	1
<b>TOTAL DE PONTOS</b>			<b>11</b>

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	3, 5 e 6 no mínimo	todos no grau I

### FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO: GRAU II

GRAUS DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR			
Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	30% -50%	>50%
Intervalo de confiança calculado			8,88%

### PRECISÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO: GRAU III

#### 5.1. Método Evolutivo – Benefeitorias

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do valor do terreno	Método comparativo direto	3
2	Estimativa dos custos de reedição	Método de quantificação do custo	3
3	Fator de Comercialização	Justificado	2
<b>TOTAL DE PONTOS</b>			<b>8</b>

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1, 2 e 3 no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos no grau I

## 6. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Na hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado local (**36 meses**), nos termos do item 3.30 da NBR 14653-1, deve-se considerar a **redução do valor de mercado** de forma a compensar as partes envolvidas na transação, trazendo ao valor presente a velocidade de venda de imóveis análogos ao avaliando.

Em outras palavras, o valor justo para venda do imóvel avaliado somente é verdadeiro quando se alcança o prazo médio de absorção do mercado (36 meses). Na eventualidade deste imóvel ser efetivamente comercializado antes do referido prazo, deve-se aplicar um desconto sobre o valor justo para venda.

Logo, há necessidade de uma taxa de desconto que leve em consideração o custo financeiro da oportunidade e uma rentabilidade na comercialização do imóvel, em decorrência da atratividade no mercado imobiliário:

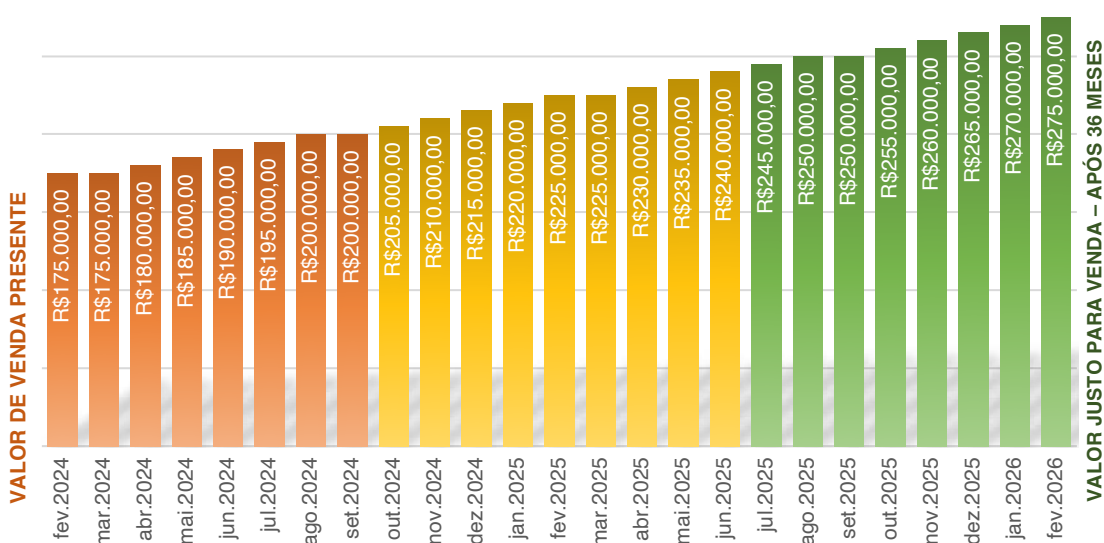
Atratividade	Rentabilidade
Baixa	4,00% ao ano
<b>Média</b>	<b>6,00% ao ano</b>
Alta	8,00% ao ano

*(Rentabilidade adotada – prêmio de risco)*

Adotou-se a taxa de desconto como sendo a taxa financeira acrescida da taxa de rentabilidade do imóvel (SELIC + prêmio de risco):

Valor presente	
Taxa Selic (anual)	13,75%
Rentabilidade – prêmio de risco (anual)	6,00%
Taxa de liquidez anual	19,75%
Taxa de liquidez mensal	1,51%
<b>Velocidade de venda (absorção do imóvel)</b>	<b>36 meses</b>
Índice de liquidez final	-54,48%
Valor justo para venda	R\$ 275.000,00
<b>Valor de liquidação forçada</b>	<b>R\$ 175.000,00</b>

*(Valor de liquidação forçada)*



*(Valores de liquidação forçada ao longo dos me*

## ANEXOS

Livro nº 2 - CN

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
REGISTRO GERAL

Fls. 032  
Ano: 2008

Matrícula Nº **17.518**

Data: **Imbituba SC, 10/10/2008**

**UM TERRENO URBANO**, situado em Vila Esperança, nesta cidade e Comarca de Imbituba-SC, designado pelo **Lote nº 07 da Quadra "C"**, do **LOTEAMENTO BALNEÁRIO HIPOCAMPO**, contendo a área de **329,28m² (trezentos e vinte e nove metros e vinte e oito centímetros quadrados)**, com as seguintes medidas e confrontações: fazendo frente ao Sul, medindo 12,00 metros no alinhamento da Rua "D", fundos ao Norte, medindo 12,00 metros, extremando ao Hospital de Caridade e Maternidade São Camilo; ao Leste, lado direito de quem da Rua "D", olha o lote, medindo 27,44 metros, com o lote de nº 6; ao Oeste, lado esquerdo de quem da Rua "D" olha o lote, medindo 27,44, o lote nº 8. **PROPRIETÁRIO: IMOBILIÁRIA MOURE LTDA**, CNPJ nº 76.570.860/0001-22, com sede na Rua Rute da Cruz Secco, nº 105, nesta cidade de Imbituba, SC, representada neste ato por seus sócios **MAURÍCIO COSTA MOURE**, e sua esposa **ZÉLIA MENEZES MOURE**, **MYLENE MENEZES MOURE**, **RODRIGO MENEZES MOURE**. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-L, fls. 061, Matr. 2.267, deste Ofício, a Oficial designada.

**R.1- 17.518 (Protocolo 31319 em 09/10/2008). COMPRA E VENDA.** Nos termos da **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**, feita em Vargem Pequena, Florianópolis, SC, no Tabelionato Turazzi, pela Escrevente Autorizada Sálte Lourdes Pereira, lavrada no Livro 051, fls. 159, Protocolo 00732 em 01/09/2008, o proprietário supra qualificado: **IMOBILIÁRIA MOURE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 76.570.860/0001-22, com sede em com sede a Rua Ruth da Cruz Secco, 105, Bairro Centro, em Imbituba, SC, representada por **MAURÍCIO COSTA MOURE**, brasileiro, declarando-se casado, economista aposentado, inscrito na C.I. sob nº 115117-SSP/SC, portador do CPF nº 009.772.259-68, casado com **ZÉLIA MENEZES MOURE**, brasileira, declarando-se casada, do lar, inscrita na C.I. sob nº 115116-SSP/SC, portadora do CPF nº 507.075.409-25, residentes e domiciliados à Rua Altamiro Guimarães, 305, apartamento 501, Centro, Florianópolis, SC; **MYLENE MENEZES MOURE**, brasileira, declarando-se desquitada, auxiliar administrativa, residente e domiciliada à Rua São Pio X, nº 83, Coqueiros, Florianópolis, SC, inscrita na C.I. sob nº 832.848-SSP/SC, portadora do CPF nº 344.679.719-04; **RODRIGO MENEZES MOURE**, brasileiro, declarando-se casado, engenheiro químico, residente e domiciliado à Rua Frei Caneca, 180, apto 602, Agronômica, Florianópolis, SC, inscrito na C.I. sob nº 22.115 - CREA/SC, portador do CPF nº 455.233.049-72, venderam o imóvel constante da presente matrícula pelo valor de R\$7.000,00 (sete mil reais), avaliado para efeito de tributação pela Prefeitura municipal de Imbituba em R\$14.000,00, ao outorgado **comprador: GUEDES IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 08.784.317/0001-79, com sede em Rua Pedro Pereira Mafra, 147, Lote 097, Ressacada, Itajaí, SC, representada por **LUIS HENRIQUE GIL GUEDES**, brasileiro, declarando-se casado, empresário, nascido em 12/12/1985, residente e domiciliado à Rua Esmeraldo Brag, 147, Fazenda Itajaí/SC, inscrito na C.I. sob nº 6079081491-SJS/RS, portador do CPF nº 006.772.080-30. Dou fé. Imbituba, 10 de Outubro de 2008. a Oficial designada. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 01.01.188.102.0022.00-3093.** Custas: R\$111,00. (Art. 244/2008)

**Av.2 - 17.518 - AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO:** De conformidade com o requerimento datado de 03 de agosto de 2012 e Certidão expedida aos 02 de agosto de 2012 pelo Cartório de Distribuição da Comarca de Itajaí/SC, tudo arquivado neste Ofício, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil, para constar que foi distribuída aos 27 de julho de 2012 para a 2ª Vara Cível da Comarca de Itajaí/SC, Ação de Execução Por Quantia Certa Contra devedor Solvente, sob nº 033.12.013302-7, movida por **POLY EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA. APP** em face de **GUEDES IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO LTDA. ME**, no valor de R\$5.257.519,03. **Protocolo nº 37.463 do Livro 1 em 07 de agosto de 2012.** Emolumentos: R\$308,74. Imbituba-SC, 09 de Agosto de 2012.

Sergilân da Silva de Souza  
Registrador Substituto

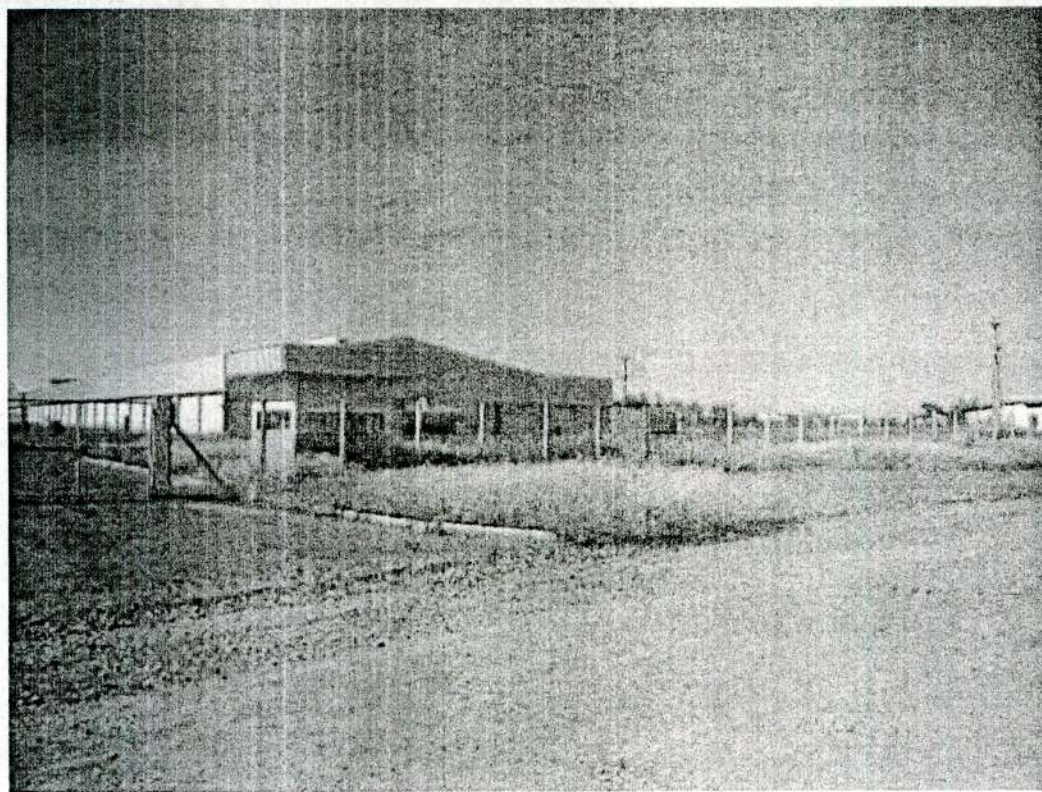
**R.3 - 17.518 - PENHORA:**

**CREADOR(A): POLY EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA. EPP**, CNPJ nº 07.165.224/0001-00, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rodovia Jorge Larceda, nº 1295, sala 01 - Bairro Espinheiros, Itajaí/SC

Visualização de matrícula gerada em 07/02/2023 às 09:44 PEDIDO 12740400

03091021

CONTINUA NO VERSO



<p><b>Guedes</b></p>	<p><b>Arrecadação de Bens</b></p>
----------------------	---------------------------------------

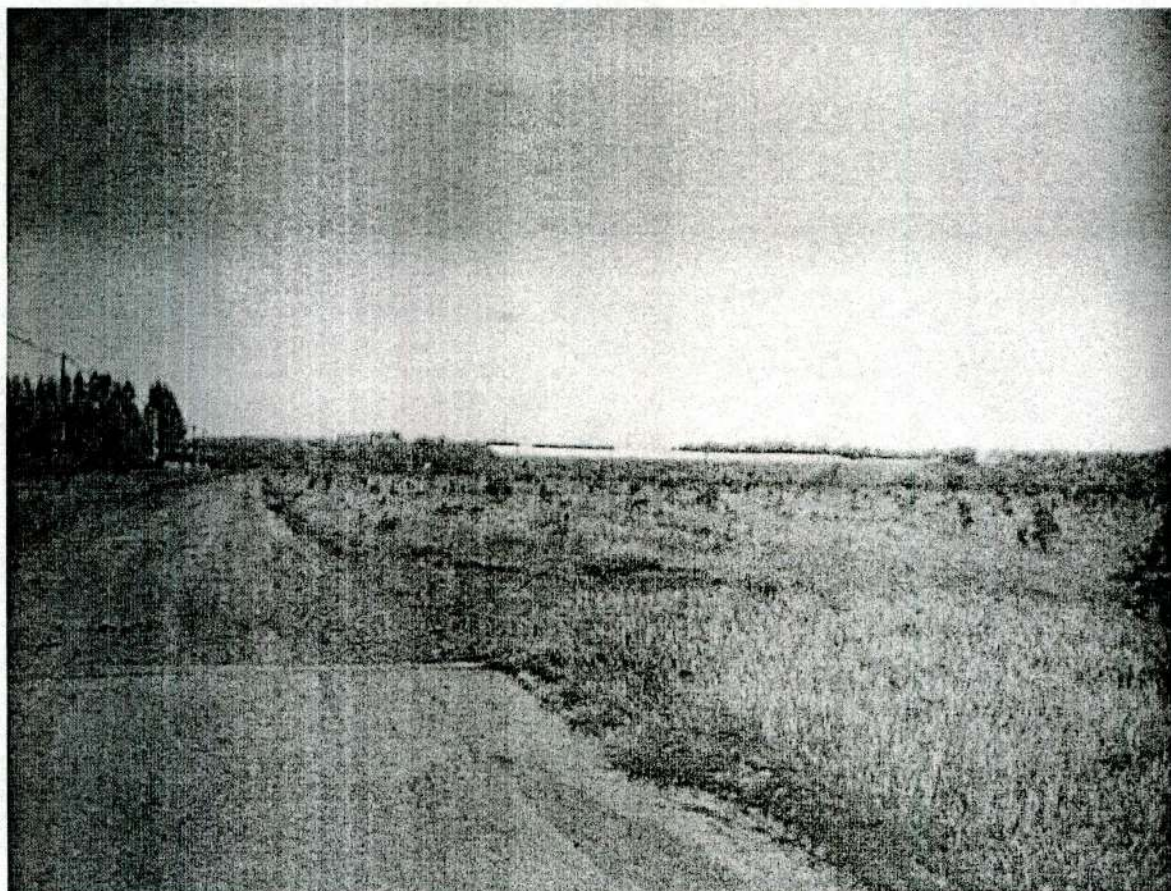
**Massa Falida de Guedes Importação e Distribuição Ltda. ME**  
**Autos nº 0001141-24.2014.8.24.0033**  
**4ª Vara Cível de Itajaí/SC**



# Sumário

Unidade fabril de Campo Grande MS.....	03
Fiação.....	04
Refeitório e Vestuário.....	11
Central elétrica interna.....	12
Escritório e laboratório.....	13
Central para incêndio.....	14
Central de Força externa e Guarita.....	15
Galpões.....	16
Veículo.....	17
Maquina alugada.....	18

## Unidade Fabril de Campo Grande – MS



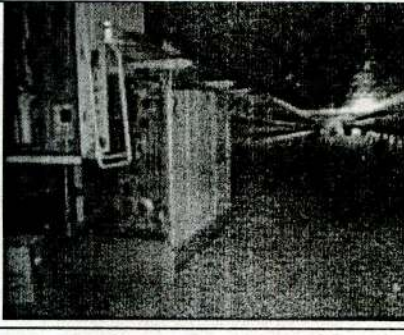
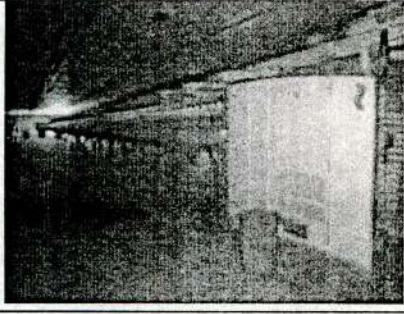
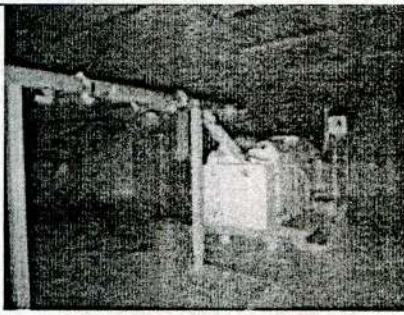
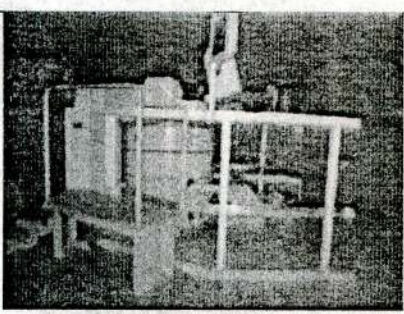
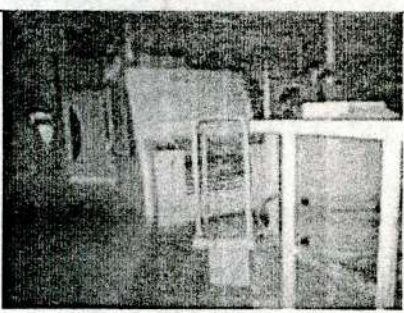
**Avenida: Sete, S/N**

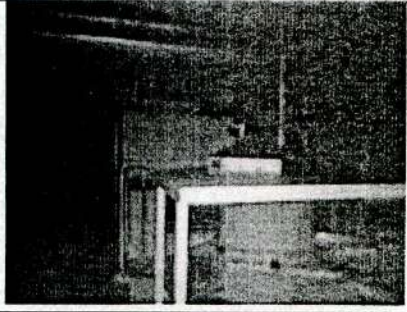

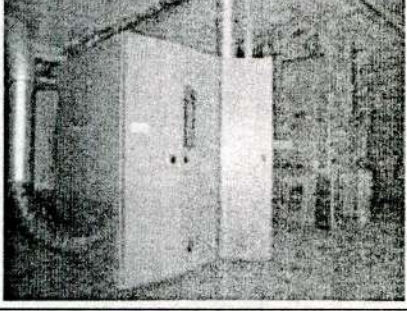

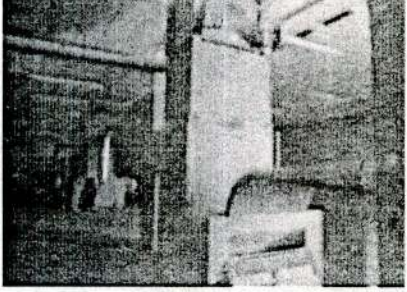
**Campo Grande – MS**

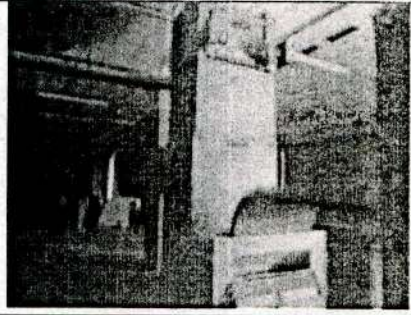
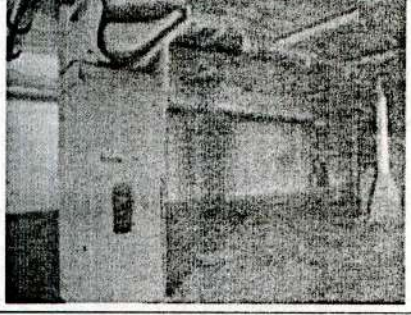
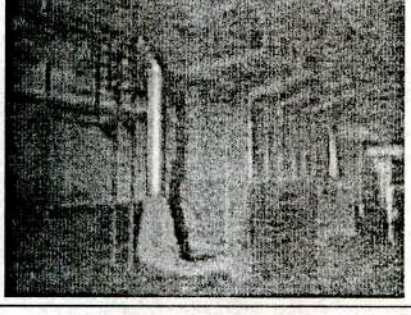
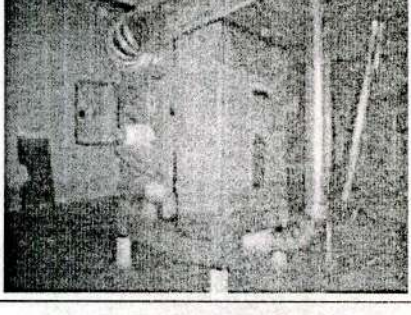

**Pólo Empresarial Cons. Nelson Benedito Netto**

**Quadra: 04 - Lotes: 12,13,14,15,16,17,22,23,24 e 25**

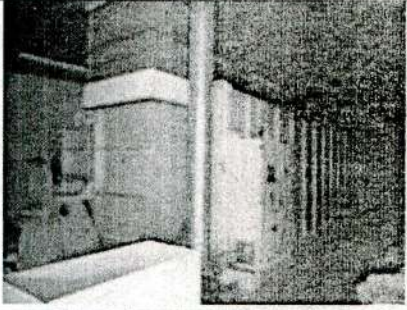
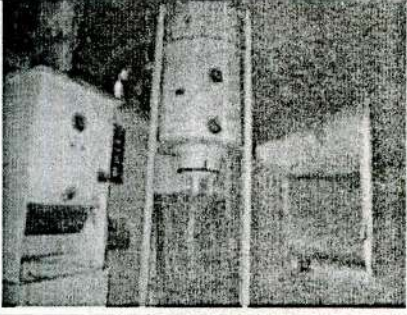
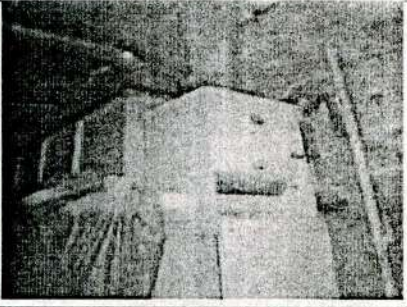

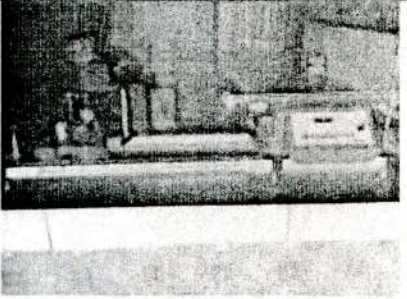
# FIAÇÃO

Nº	Foto dos Bens	Descrição	Observação
Fia 01		<p>Filatório Nº 01 R40 composto por 3 robôs, 500 fusos, conjunto de sensores e quadro de comando com CLP, Marca Rieter, ano 2011 e N S 40011845-00870</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
Fia 02		<p>Filatório Nº 02 R40 composto por 3 robôs, 500 fusos, conjunto de sensores e quadro de comando com CLP, Marca Rieter, ano 2011 e N S 40011845-00869</p>	<p>Conservação Normal /em uso, obs: falta pecas num dos robo</p>
Fia 03		<p>Passador com auto-regulador marca Trutzschler TD 03, ano 2011, NI 9811200011</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
Fia 04		<p>Passador de Primeira passagem, marca Trutzschler TD 02, ano 2011 NI 9811090026</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
Fia 05		<p>Carda de Alta Produção – DFK 1200, Com arriada automática e sentinela acoplada, marca Trutzschler TC 07, Ano 2011, NI 9811220001</p>	<p>Conservação Normal /em uso, obs: falta pecas</p>

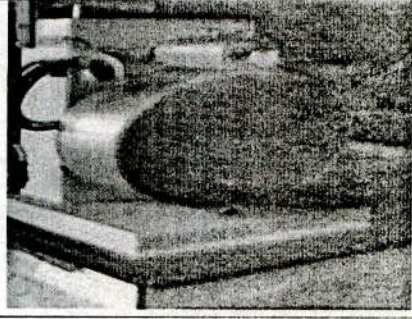
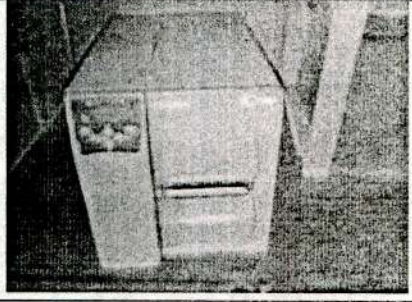
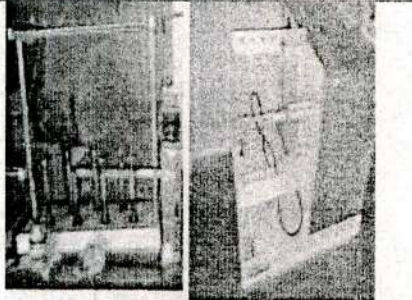
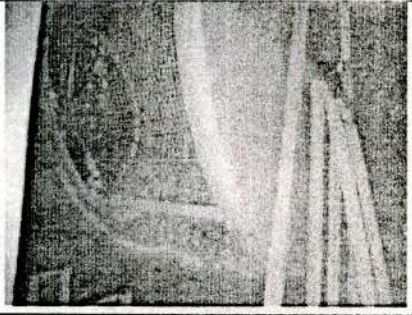
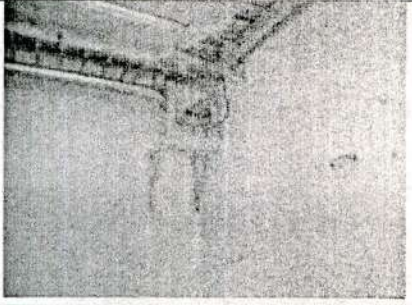
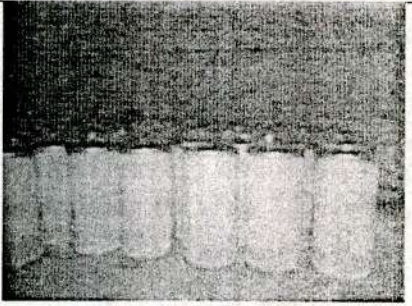
<p>Fia 06</p>		<p>Carda de Alta Produção – DFK 1200, Com arriada automática e sentinela acoplada, marca Trutzschler TC 07, Ano 2011, NI 9811220002</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
<p>Fia 07</p>		<p>Carda de Alta Produção – DFK 1200, Com arriada automática e sentinela acoplada, marca Trutzschler TC 07, Ano 2011, NI 9811220003</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
<p>Fia 08</p>		<p>Duster DX , marca Trutzschler, ano 1989 e numero da maquina RY 2681</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
<p>Fia 09</p>		<p>RSK, marca Trutzschler, RY 6847, ano 1986</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
<p>Fia 10</p>		<p>BE, marca Trutzschler, Ano 1986 É a parte do meio da maquina</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>

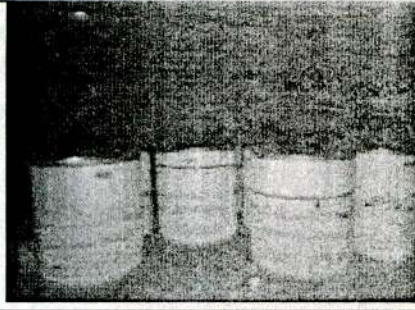
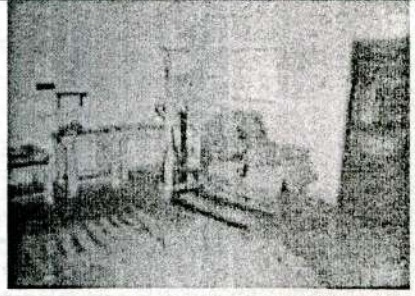
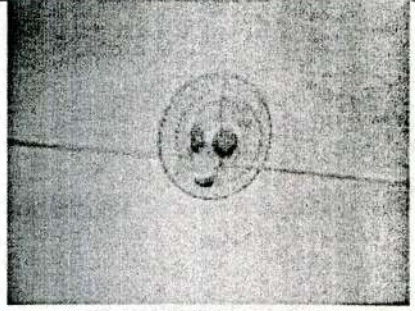
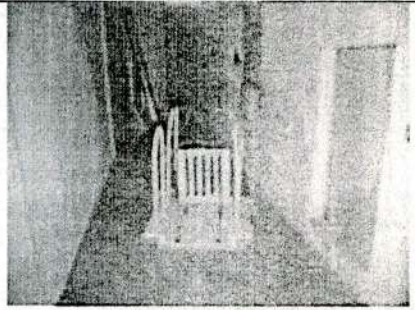
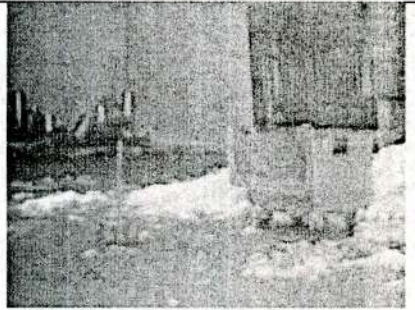
<p><b>Fia 11</b></p>		<p>Condensador, marca Truzschler, Ano 1986 É a parte de cima da maquina</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
<p><b>Fia 12</b></p>		<p>Asta, marca truzschler, ano 2004, nº R 2608004</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
<p><b>Fia 13</b></p>		<p>MPM, marca truzschler, ano 1991, tipo M - P - M, RY 3870</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
<p><b>Fia 14</b></p>		<p>AXI - Flor, marca truzschler, ano 1996, tipo 052-25-02, R 0745296-00</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
<p><b>Fia 15</b></p>		<p>GBR 1.000, marca truzschler, ano 1981, RY 1524</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>

89  
8

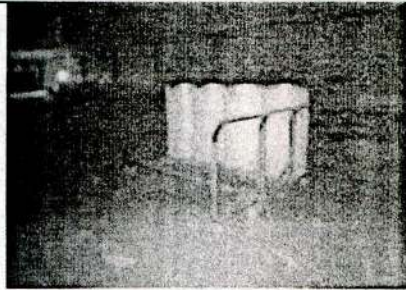

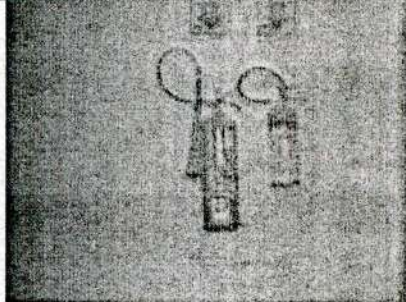
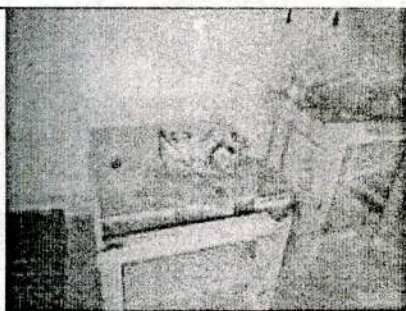
<p><b>Fia 16</b></p>		<p>Inst. Compacta de filtragem CF 65, marca trutzschler, ano 2011, numero serial 11.01.8475.010.001</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
<p><b>Fia 17</b></p>		<p>Compactador de pó modelo CF – DC, ano 2011, marca trutzschler, ND 696-90.906.001</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
<p><b>Fia 18</b></p>		<p>Compactador e Desempoe arador staub komp, ano 2011, marca trutzschler.</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
<p><b>Fia 19</b></p>		<p>Compressor Ingersoll Rand, mod UP6-30-125, capacidade 117 CFM, NS B0415/0023 Ano 2015</p>	<p>Conservação Normal /em uso, obs: falta pecas</p>
<p><b>Fia 20</b></p>		<p>Torsimetro ( medidor de torção) Tipo 2531 C, marca Mesdan Lab, modelo twist Lab, ano 2011</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>

100  
8

<p>Fia 21</p>		<p>Aparelho para medição de Dito (espessura), Tipo 159ª N.S. 1147, marca Mesdan Lab, modelo Test Reel, ano 2011</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
<p>Fia 22</p>		<p>Impressora de etiquetas, marca Zebrwstripe, modelo S4M</p>	<p>Conservação Normal</p>
<p>Fia 23</p>		<p>Mini Meadeira , tipo 161M, marca Mesda Lab, modelo Wrap Reel, ano 2011</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
<p>Fia 24</p>		<p>Tambor de filtragem, Central de Resfriamento de Ar, 2011</p>	<p>Conservação Normal /em uso, obs: falta pecas e sem painel</p>
<p>Fia 25</p>		<p>Ventilador de centrifugo</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
<p>Fia 26</p>		<p>Conjunto de 100 vasos em polipropileno para Filatório com sistema de mola helicoidal, diâmetro 500 x 1700 MM, marca stemmann</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>

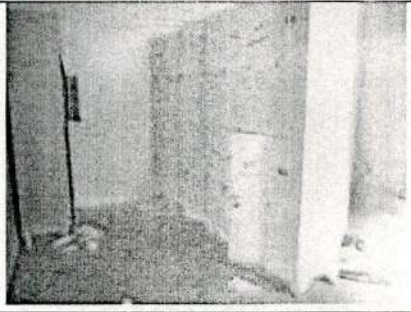

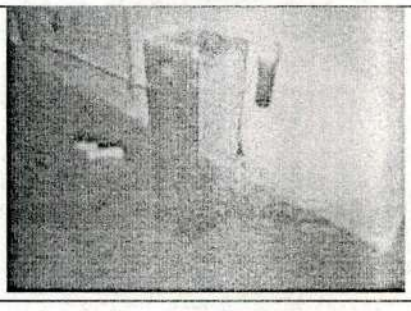

<p><b>Fia 27</b></p>		<p>Conjunto de 50 vasos em polipropileno para cards com sistema de mola helicoidal e rodízios, diâmetro 1000 x 1140 MM, marca stemmann</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
<p><b>Fia 28</b></p>		<p>Paletrens, modelo LM 516, Numero Serie 1148888</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
<p><b>Fia 29</b></p>		<p>Ventilador de parede, 60 mm, quantidade 3</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
<p><b>Fia 30</b></p>		<p>Carro para transporte de vasos</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
<p><b>Fia 31</b></p>		<p>Contêiner de polipropileno com rodízios, capacidade de 300 Kg, marca conteinur, modelo En840-2660</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>



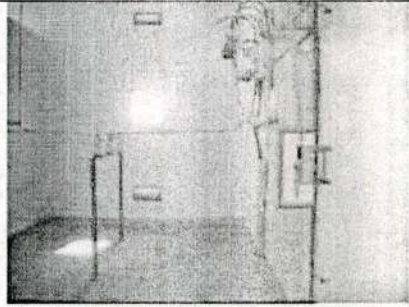
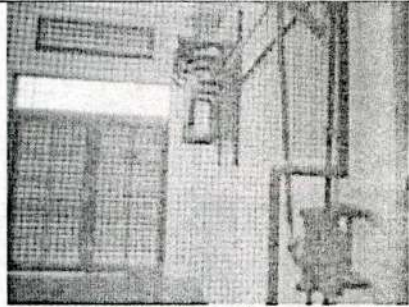
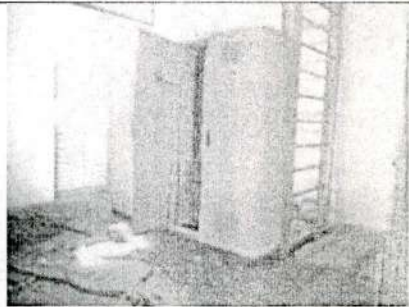
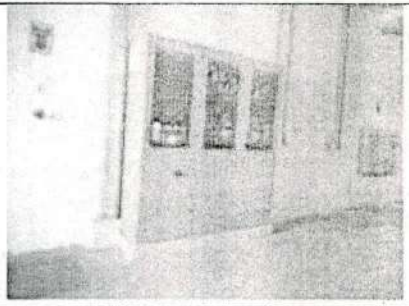
<p>Fia 32</p>		<p>Carrinho para transporte de material</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
<p>Fia 33</p>		<p>Paleteira hidráulica</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
<p>Fia 34</p>		<p>Extintor Quantidade 18</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
<p>Fia 35</p>		<p>Balança de piso</p>	<p>Conservação Normal /em uso Falta o painel</p>

103


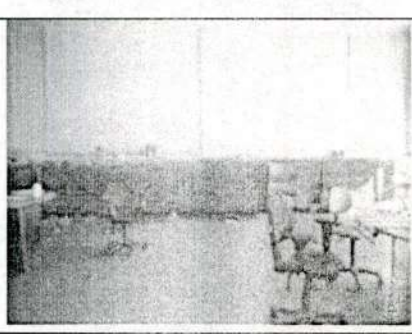
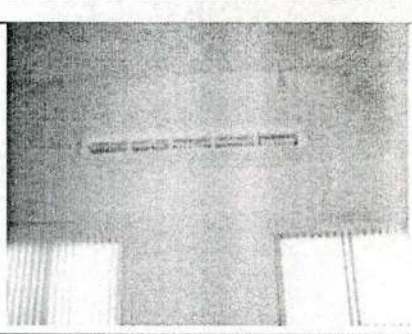
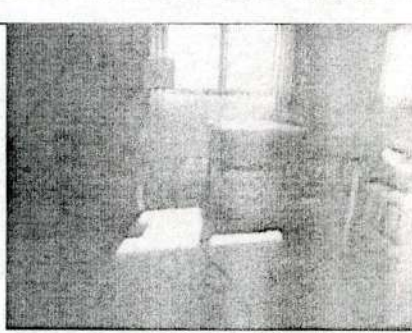
## Refeitório e Vestuário

Nº	Foto dos Bens	Descrição	Observação
REF 01		Armário de vestuário em aço	Conservação Normal /em mal uso
REF 02		Três mesas do refeitório, sem cadeiras	Conservação Normal /em uso
REF 03		Bebedouro elétrico tipo torre em aço inox, marca IBBL, modelo BAG 40	Conservação Normal /em uso
REF 04		Bebedouro elétrico tipo torre em aço inox, marca IBBL, modelo BAG 40	Conservação Normal /em uso Falta as torneiras

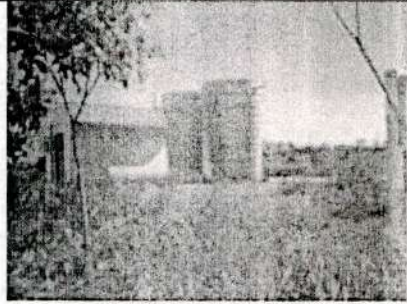
## Central elétrica interna

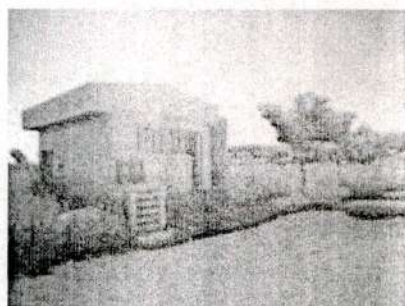
Nº	Foto dos Bens	Descrição	Observação
CEI 01		Central elétrica sem transformador	Conservação Normal /em uso
CEI 02		Central elétrica sem transformador	Conservação Normal /em uso
CEI 03		Painéis elétricos vazios Quantidades 03	Conservação Normal /em uso
CEI 04		Quadro de força de comando	Conservação Normal /em uso

## Escritório e Laboratório

Nº	Foto dos Bens	Descrição	Observação
ESC 01		<p>4 mesas redondas de madeira 8 cadeira giratórias</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
ESC 02		<p>1 balcão com 24 gavetas e 8 portas em madeira</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
ESC 03		<p>Ar condicionado split, marca Carrier 60.000 Btus</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>
ESC 04		<p>2 armários de ferro</p>	<p>Conservação Normal /em uso</p>

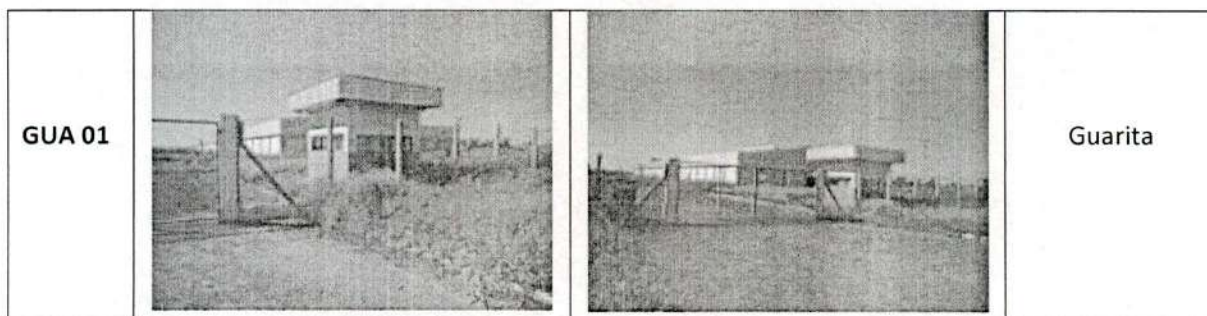
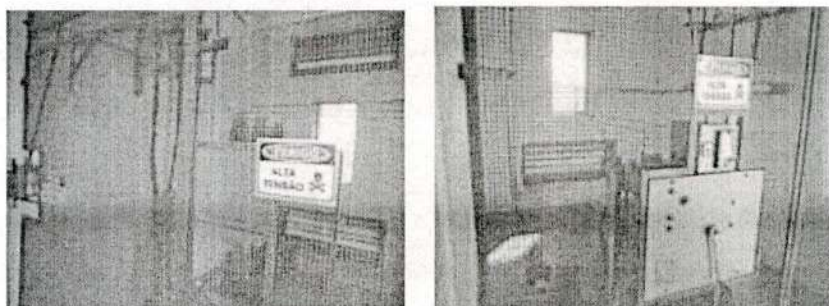
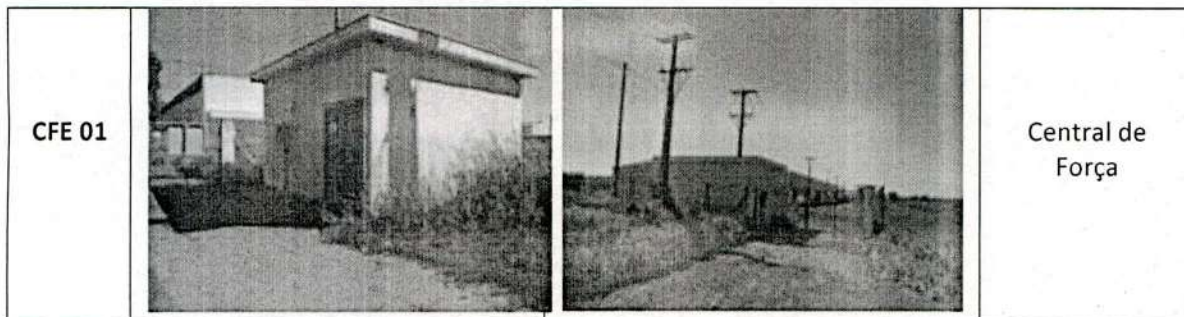
# Central para incêndio

Nº	Foto dos Bens	Descrição	Observação
CI 01		Central para incêndio com dois reservatórios, capacidade 30.000 litros cada	Conservação Normal /em uso



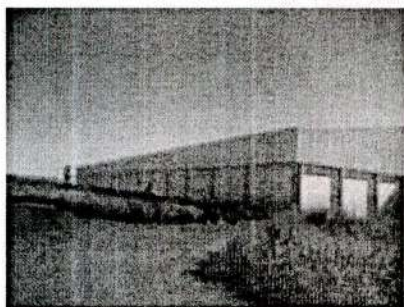
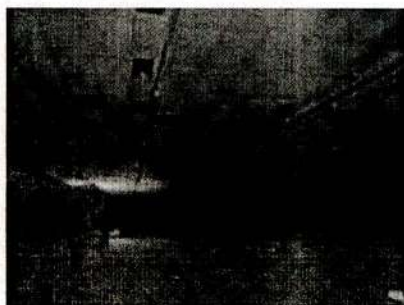
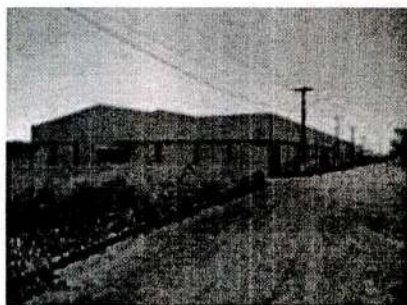
07  
8

# Central de Força externa E Guarita

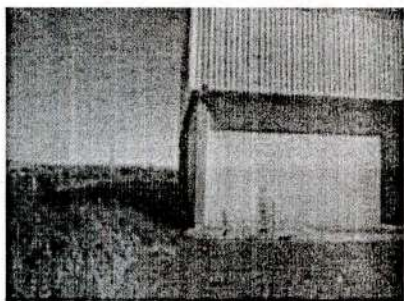
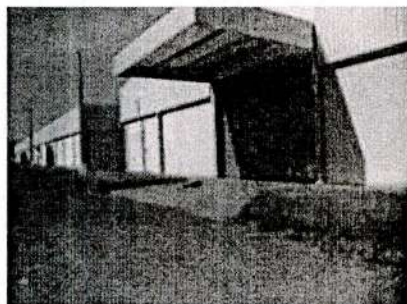


# Galpões


## Galpão da Frente



## Galpão dos Fundos



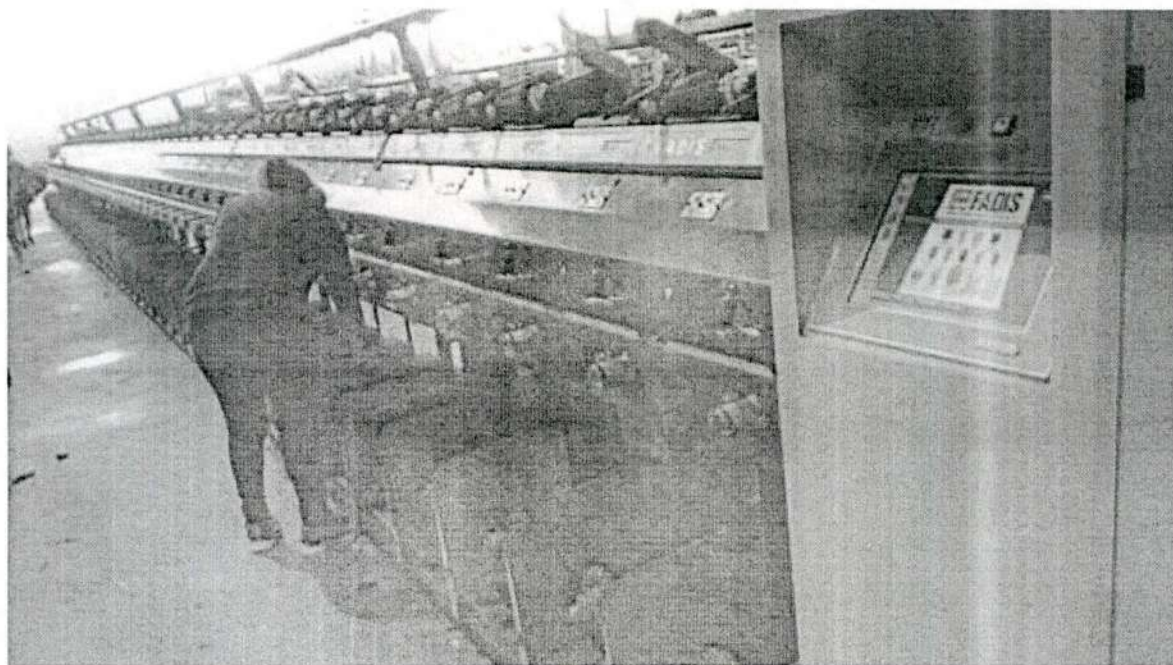
## Veiculo

Nº	Foto dos Bens	Descrição	Observação
VEI 01		Yamaha/Neo AT 115 Ano 2007 Cor preta – Gasolina Renavam 948614056 Placa MFQ 8169	Conservação Normal /em uso



## Maquina Alugada

Bobinadeira de fios  
Marca Fadis sincro RFM SW  
Com guia eletrônico  
Passo de 400 mm, 40 posições  
Em tubete 3`30  
Velocidade de 1400 mts/mts  
Conotron 220 volts, trifásico 60 hz Poliamida  
Motorizada com oleador, com tensor,  
Com touchscreen  
Ano de fabricação 2010



### Locatário

Fabrila Textile Ltda  
Rua: Divo Orlandi Bernardin, 51 Distrito Industrial  
Pedreira – São Paulo



**Estado de Mato Grosso do Sul**  
**Poder Judiciário**  
**Campo Grande**  
**Vara de Falências, Recuperações, Insolv. e CP Cíveis**

**AUTO DE CONSTATAÇÃO E REINTEGRAÇÃO DE POSSE**

**Autos:** 0019430-66.2016.8.12.0001  
**Ação:** Carta Precatória Cível  
**Parte autora:** Enio Textil Ltda  
**Parte ré:** Guedes Importação e Distribuição Ltda  
**Oficial de Justiça:** Mauro Lino Alves Pena (1164)  
**Mandado nº** 001.2016/121573-5

Aos 24 de agosto de 2016, nesta Comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, em cumprimento ao mandado retro, extraído dos autos acima mencionados, onde eu Oficial de Justiça, dirigi-me ao endereço retro, e, ali estando procedi a **CONSTATAÇÃO e REINTEGRAÇÃO** de posse aos autor(es) **Requerido Guedes Importação e Distribuição Ltda**, constante do seguinte:

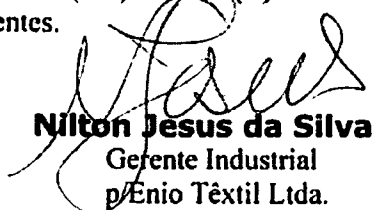
- 01 (um) RSK, marca TRUTZCHLER, ano 1986, largura 1,20, RY 6836;
  - 01 (um) MPM, com 06 laminas, marca TRUTZCHLER, ano 1991, RYYY 3870, nº 2332011;
  - 01 (um) abridor GBR 1000, largura 1,00, marca TRUTZCHLER, ano 1981, RY 1524;
  - 01 (um) DC marca TRUTZCHLER, ano 1996, nº 052\*2502, RO 745296-00;
  - 01 (um) Pannel elétrico, marca TRUTZCHLER, ano 2005, R3010605-00;
  - 01 (uma) asta marca TRUTZCHLER, ano 2004, tipo 1510301, R 2608004.
- Bens em bom estado de funcionamento, porém aparentando serem antigos.**

**OBS.:** Os bens foram parcialmente desmontados para serem transportados, sendo que os mesmos serão transportados para a Comarca de origem, por determinação constante na decisão do Juízo de Direito deprecante.

Feita a **REINTEGRAÇÃO**, mansa e pacificamente, na presença da segurança da empresa Jhony, fone 99267-4193, bem como na presença dos representantes dos autores, Nilton Jesus da Silva, RG-34.383.028-0-SSP/SP, e

Edvaldo Alves, RG-19.708.548-2, e de Antonio Carlos Minarelo, RG-11.983.991-6-SSP/SP. Do que para contar lavrei(amos) o presente auto que depois de lido e achado conforme vai devidamente assinado por mim (nós) Oficial (is) de Justiça, pelo reintegrado e pelas testemunhas a todos presentes.

**Mauro Lino Alves Pena (1164)**  
Analista Judiciário

  
**Nilton Jesus da Silva**  
Gerente Industrial  
p/Enio Têxtil Ltda.

Situação: Cumprido - Ato positivo

Atos, diligências e quilometragem:

Ato: Constatação

Resultado: Positivo - Direto/Pessoal

Pessoa: Guedes Importação e Distribuição Ltda

Diligência:

22/08/2016 as 08:00 - local: Avenida Sete, nº 0, Polo Empresarial OES (CEP 79108-680) - Campo Grande/MS (distância 0 km)

22/08/2016 as 18:00 - local: Avenida Sete, nº 0, Polo Empresarial OES (CEP 79108-680) - Campo Grande/MS (distância 0 km)

Ato: Reintegração de Posse

Resultado: Positivo - Direto/Pessoal

Pessoa: Guedes Importação e Distribuição Ltda

Diligência:

23/08/2016 as 08:00 - local: Avenida Sete, nº 0, Polo Empresarial OES (CEP 79108-680) - Campo Grande/MS (distância 0 km)

23/08/2016 as 18:00 - local: Avenida Sete, nº 0, Polo Empresarial OES (CEP 79108-680) - Campo Grande/MS (distância 0 km)



Edvaldo Am



**CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA**  
**COM RESERVA DE DOMÍNIO**



Pelo presente instrumento particular de compra e venda com reserva de domínio, de um lado **ENIO TEXTIL LTDA.**, com sede na Rua Antônio Luchesi, 595, bairro São Luiz, na cidade de Americana – SP, CEP 13.477-610, inscrita no CNPJ sob o nº 01.678.296/0001-67, com inscrição estadual nº 165.148.704.115, representada neste ato por seu sócio administrador Sr. **Enio Wladimir Baldin**, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 9.592.576-4, inscrito no CPF sob o nº 962.077.878-20, aqui denominada **VENDEDORA**, e, de outro lado, **GUEDES IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO LTDA.**, com sede na Rua Pedro Ferreira Mafra, 147, bairro Ressacada, na cidade de Itajaí-SC, CEP 88307-320, inscrita no CNPJ sob o nº 08.784.317/0001-78 e na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina n. 42203909849, representada neste ato por seu sócio administrador Sr. **Luís Henrique Gil Guedes**, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 6079081491 – SJS/RS, inscrito no CPF nº 006.772.080-30, aqui denominada **COMPRADORA**, têm justo e contratado o seguinte:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

O objeto do presente contrato é a venda, pela **VENDEDORA** à **COMPRADORA**, dos seguintes maquinários, de sua propriedade, conforme Nota Fiscal nº 1182:

- 01 RSK marca Trutzschler, ano 1986, largura 1,20m, RY 6836
- 01 MPM c/ 6 câmaras marca Trutzschler, ano 1991 RY 3870 – nº 2332001
- 01 abridor GBR 1000, larg. 1,00m, marca Trutzschler, ano 1981, RY 1524
- 01 DX marca Trutzschler, ano 1989, RY 2681
- 01 Axi-flo marca Trutzschler, ano 1996, nº 052-2502, RO 745296-00
- 01 Painel elétrico marca Trutzschler, ano 2005, R3010605-00
- 01 asta marca Trutzschler, ano 2004, tipo 1510301, R 2608004

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO**

O preço certo e ajustado da presente transação é de R\$ 235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais), que será pago da seguinte forma:

- R\$ 100.000,00 (cem mil reais), neste ato como sinal e princípio de pagamento; mais,
- 5 (cinco) parcelas fixas e consecutivas de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais), mediante a emissão das duplicatas ou boletos bancários correspondentes, a primeira com vencimento para 15/04/2015 e as demais a cada 30 (trinta) dias, com vencimento da última no dia 15/08/2015;

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - O atraso no pagamento de quaisquer das parcelas implicará o acréscimo da multa de 10% (dez por cento), além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor inadimplido, o qual será corrigido monetariamente pelo Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas (IGP-FGV), ou equivalente, na hipótese de extinção ou não divulgação do índice eleito.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - O atraso no pagamento das parcelas por prazo superior a 10 dias de seu vencimento, facultará à vendedora, independente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, optar pelo vencimento antecipado de todo o débito, incidindo, para todos os efeitos, os preceitos estipulados no § 1º desta cláusula, ou dar por rescindido o contrato, voltando as partes ao estado anterior à presente transação, com incidência do pacto de reserva de domínio abaixo instituído, podendo a vendedora requerer a reintegração na posse dos bens adquiridos, tudo conforme dispõe os artigos 1.070 e 1.071 do C. P. Civil.

## DO PACTO DE RESERVA DE DOMÍNIO e DOS DEVEDORES SOLIDÁRIOS

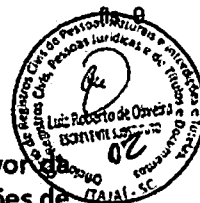
A presente venda é feita pelo pacto de reserva de domínio, dando a compradora a favor da vendedora, como garantia pelo negócio ora pactuado, os bens transacionados, nas condições de conservação e funcionamento em que os recebe e que declara que as máquinas foram vistoriadas e aceitas no estado em que se encontram.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO-** Fica com o cargo de fiel depositário dos bens acima descritos, o Sr. Luís Henrique Gil Guedes, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 6079081491 – SJS/RS, inscrito no CPF nº 006.772.080-30, residente na Rua Julieta Lins 361, apto 301, Bairro Pioneiros - Balneário Camboriú - SC, o qual se compromete a zelar por sua posse, funcionamento e conservação, até liquidação total do preço ajustado, ficando expressamente declarado que o faz livre de coação ou constrangimento e comprometendo-se a não abrir mão deste enquanto perdurar a dívida.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Assinam o presente, como responsáveis solidários com a devedora por todas as obrigações aqui assumidas e avalistas das obrigações vincendas que fazem parte integrante do presente, o Sr. Luís Henrique Gil Guedes, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 6079081491 – SJS/RS, inscrito no CPF nº 006.772.080-30, residente na Rua Julieta Lins 361 apto 301 Bairro Pioneiros - Balneário Camboriú – SC, e a Sra. Raquel Frões de Mattos Guedes, CPF nº 010.210.490-50, RG nº 4089883831, Educadora Física, residente na Rua Julieta Lins 361 apto 301 Bairro Pioneiros - Balneário Camboriú - SC, renunciando os benefícios da Lei nº 8009/90, que trata do bem de família.

### CONDIÇÕES GERAIS

- 1.- A compradora recebe todos os bens nas condições em que se encontram, aceitando-os sem restrições, devendo zelar por sua posse, funcionamento e conservação, até liquidação total do preço ajustado, ocasião em que será outorgada a transferência definitiva da sua posse e do domínio.
2. - A vendedora transmite neste ato a posse precária dos bens ora transacionados, podendo a compradora, se quiser, fazer as benfeitorias que desejar, sendo que na hipótese de eventual rescisão do presente ajuste pela não-consumação do pagamento, tais benfeitorias ou melhoramentos realizados, ainda que necessários, se integrarão a eles, sem direito a nenhuma indenização, compensação ou retenção.
3. - A compradora compromete-se a fazer seguro dos bens objeto do presente contrato, o qual deverá ter prazo de vigência que perdure até completa quitação do preço dos bens negociados, em companhia seguradora idônea, e repassar para a vendedora, integralmente, no prazo máximo de vinte e quatro (24) horas, qualquer indenização paga em razão de eventual sinistro.
4. - É expressamente vedada a transferência, cessão ou empréstimo de qualquer máquina ora transacionada, antes que se verifique o pagamento integral do preço.
5. - O presente contrato é pactuado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando não só as partes contratantes, mas também seus herdeiros ou sucessores.
6. - As partes concordam que as notificações, interpelações, citações ou intimações com relação ao presente instrumento, poderão ser efetuados pelo correio, mediante aviso de recebimento ou por outro modo, inclusive eletrônico, que comprove o seu efetivo recebimento.





ESTADO DE SANTA CATARINA  
 Office de Registros Civis das Pessoas Naturais e Interdições e Tutelas, Office de  
 Saulo Liberato Heusi - Oficial  
 Rua Olimpio Miranda Junior, 122, Centro, Itajaí - SC, 89301-090 - (047) 3348 1009 -  
 of.heusi@terra.com.br

**Certidão de Registro de Títulos e Documentos**  
 Protocolo: 147469 Data: 12/03/2015 Qualidade: Integral  
 Registro: 147391 Data: 12/03/2015 Livro: B-619 Folha: 196  
 Apresentante: Guedes Importação e Distribuição Ltda  
 Emolumentos: Registro: R\$ 1.100,00, Selo: R\$ 1,55, FRJ: R\$550,00 -  
 Total R\$1.851,55 - Recibo nº: 175011  
 Selo Digital de Fiscalização do tipo Normal - DUL85507-Q2BT  
 Confira os dados do ato em <http://selo.tjsc.jus.br/>  
 Dou fé, Itajaí - 12 de março de 2015

Luiz Roberto de Oliveira - escrevente substituto



3º Tabelionato de Notas e Protestos de Itajaí SC  
 Tabela: Rua U. Castro, 374 - Americana/SC  
 1º Abul - Centro - Cap. 33348-7137 - 047  
 E-mail: tabelionato@tabeladonotario.com.br  
 Horário de expediente: das 8:00 às 18:00

Reconheço como VERDADEIRA a(s) firma(s) de:  
 [5Uizw1Y0]-LUIZ HENRIQUE GIL GUEDES .....  
 [5Uizxq20]-RAQUEL FRÓES DE MANTOS GUEDES .....

Em tes. da verdade, 0715682-1  
 Itajaí-SC, 12/03/2015

JULIANA CARDOSO DE ANDRADE FRONZA  
 ESCRIVENTE NOTARIAL



Selo(s) Digital(s) de Fiscalização do tipo: NORMAL: Confira os dados do ato em: Selo.tjsc.jus.br. Emol: 10,20- Selo 6,20=  
 Total 16,40 Selo nº. DUZ98785-PPRK, DUZ98786-BYN7,  
 DUZ98787-ELAF e DUZ98788-OG87  
 Qualquer emenda ou rasura será considerada como indicio de adulteração ou tentativa de fraude.

SEGUNDO TABELÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
 Rua Vieira Bueno, 374 - CEP 13465-270 - Americana/SP - Fone/Fax: (19) 345-4338  
 Red. Newton Franco

RECONHEÇO POR SEMELHANÇA AS FIRMAS DE ENIO WLADENIR  
 BALDIN, ANTONIO FERNANDES BREDI, ENEAS JARDAS FERREIRA.  
 DOU FÉ, POR ATO R\$ 7,25. EM TEST. DA VERDADE.

ANANDA GABRIELA MASCARENHAS DA SILVA  
 11/03/2015 12:37 C1: AA-482715 C2: AA-250974



## DECLARAÇÃO

Declarante: **ENIO TÊXTIL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Antônio Luchesi, nº 595, Bairro São Luiz, na cidade de Americana-SP, CEP 13.477.610, inscrito no CNPJ sob nº 01.678.296/0001-67, por seu sócio administrador Enio Wlademir Baldin, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 9.592.576-4, inscrito no CPF sob nº 962.077.878-20.

DECLARA que firmou com a empresa GUEDES IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO LTDA., inscrito no CNPJ n. 08.784.317/0001-78, com sede na Rua Pedro Pereira Mafra, n. 147, bairro Ressacada, na cidade Itajaí-SC contrato particular de compra e venda com reserva de domínio, no dia 11 de março de 2015 os seguintes maquinários:

- 01 - RSK MARCA TRUTZSCHLER, ano 1986, largura 1,20, RY 6836
- 01 – MPM c/ 6 câmaras, marca Trutzschler, ano 1991, RY 3870 – nº 2332001
- 01 – Abridor GBR 1000, larg. 1,00 m, marca Trutzschler, ano 1981, RY 1524
- 01 – DX marca Trutzschler, ano 1989, RY 2681
- 01 – Axi-flo, marca Trutzschler, ano 1996, nº 052-2502, RO 745296-00
- 01 – Painel elétrico marca Trutzschler, ano 2005, R3010605-00
- 01 – Asta marca Trutzschler, ano 2004, tipo 1510301, R 2608004

Diante da ausência do pagamento dos valores acertados e após competentes protestos, ingressou com ação de reintegração de posse junto a 2ª vara cível da comarca de Americana-SP sob o nº 1003386-08.2016.8.26.0019, o qual foi encaminhado carta precatória para efetuar a constatação e reintegração de posse dos maquinários, junto a Vara de Falências, Recuperações, insolvências, cartas precatórias cíveis na comarca de Campo Grande-MS sob nº 0019430-66.2016.8.12.0001.

Declara ainda que em 24 de agosto de 2016 foi efetuada diligência judicial junto a filial da empresa Guedes na Av. 7, nº 0, polo empresarial oeste na cidade Campo Grande-MS, na qual foi realizada a constatação e a reintegração de posse da totalidade dos maquinários acima descritos, objeto do contrato de compra e venda.

Americana-SP, 04 de fevereiro de 2021.



**ENIO TÊXTIL LTDA**

Representada por Enio Wlademir Baldin





Cartório das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas  
da Comarca de Americana / SP

121418  
FIRMA 1  
S10024AA0184392

Crystina Ramalho Caldeira - Oficial

OFICIAL DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE DA COMARCA DE AMERICANA - SP  
Fátima Cristina Ramalho Caldeira - Oficial  
Rua Marechal Deodoro, 126, Centro, Americana - SP - Fones/Fax: 19-3465-2425/3407-3801/3407-4055

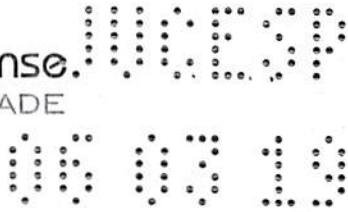
Reconheço por semelhança a firma de: (1) ENIO WLADEMIR BALDIN, em documento sem valor econômico, conforme padrão depositado nesta Serventia.

Americana, 04 de fevereiro de 2021. Em Teste \_\_\_\_\_ da verdade.

*William Freitas Teixeira*  
William Freitas Teixeira  
Escrivente Autorizado

WILLIAM FREITAS TEIXEIRA - ESCRIVENTE (Qtd 1: Total R\$ 6,89)  
Solo(s): 1 Ato: AA - 0184392 - WTEIXEIRA

www.cartorioamericana.com.br



REG DE IMÓVEIS E ANEXOS DE AMERICANA

Prenotação: 340972

**ENIO TÊXTIL LTDA**

Exame e Cálculo 2534



CNPJ (MF) 01.678.296/0001-67

**ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL COM MUDANÇA NO CAPITAL SOCIAL, CESSÃO DE COTAS E NOVA REDAÇÃO AO CONTRATO SOCIAL.**

Pelo presente instrumento particular de Contrato Social e na melhor forma de direito, os sócios a seguir identificados:

**Enio Wlademir Baldin,**

Brasileiro, natural de Osvaldo Cruz, Estado de São Paulo, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG. nº 9.592.576-4/SSP/SP e CPF nº 962.077.878-20, residente e domiciliado à Rua dos Bambus, nº 1402, Bairro Jardim Glória, em Americana, Estado de São Paulo, CEP. 13468-120,

**Samantha Ribeiro Baldin Breda,**

Brasileira, natural de Americana, Estado de São Paulo, casada, regime de separação total de bens, empresária, portadora da cédula de identidade RG. nº 32.370.933-3 SSP/SP e CPF nº 219.570.758-56, residente e domiciliada à Rua dos Bambus, nº 1402, Bairro Jardim Glória, em Americana, Estado de São Paulo, CEP 13468-120, e

**Sheila Ribeiro Baldin,**

Brasileira, natural de Pongai, Estado de São Paulo, divorciada, empresária, portadora da cédula de identidade RG. nº 10.536.586-5 SSP/SP e CPF nº 029.313.578-98, residente e domiciliada à Rua Octaviano Oladio Silva, nº 60, apto 402, Bairro Jardim Glória, em Americana, Estado de São Paulo, CEP. 13468-260,



únicos sócios componentes **uma sociedade empresária**, sob a forma de **sociedade limitada**, que gira na cidade de Americana, Estado de São Paulo, à Rua Antônio Luchesi, nº 595, Bairro Jardim São Luiz, CEP 13477-610, sob a denominação social de **Enio Têxtil Ltda.**, inscrita no CNPJ nº 01.678.296/0001-67, com Contrato Social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 35.214.384.593 em 28/02/1997 e posteriores alterações sob nºs 003.184/98-5, 185.165/03-5, 198.483/03-0, 205.830/04-3, 133.039/14-

Enio:	Samantha:	Sheila:	Fabiana:	Nilton:
-------	-----------	---------	----------	---------

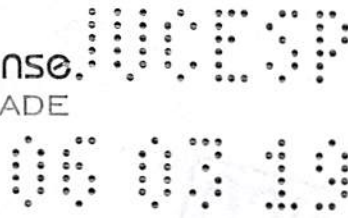
OFICIAL DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS - JUCESP - COMARCA DE AMERICANA-SP  
R. Marechal Deodoro, 126 - Centro - Americana - SP  
Bela, Estrela, Vila X, Vila Colômbia - Oficial de Registro Civil  
AUTENTICAÇÃO eletrônica por meio de assinatura digital  
com o código de segurança eletrônico que acompanha o registro  
18 NOV 2020  
AMERICANA  
Truvar, Substituto ou Escrevente Autorizado  
VALOR RECEBIDO P/ATO: R\$3.379  
VALIDO SOMENTE COM O SELLO DE AUTENTICIDADE

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



6 e 403.144/15-2 em 05/10/2015, resolvem de comum acordo proceder a alteração de seu Contrato Social, de conformidade com as cláusulas e condições seguintes:

**PRIMEIRA**

Os sócios resolvem de comum acordo, alterar o Capital Social de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), para R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), dividido em 48.000 (quarenta e oito mil) cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (Um real) cada uma, ficando assim distribuídas entre os sócios: /

SÓCIOS	COTAS	VALOR	%
Enio Wlademir Baldin /	47.700 R\$	47.700,00	99,3750 %
Samantha Ribeiro Baldin Breda /	150 R\$	150,00	00,3125 %
Sheila Ribeiro Baldin /	150 R\$	150,00	00,3125 %
<b>TOTAIS</b>	<b>48.000 R\$</b>	<b>48.000,00</b>	<b>100,0000 %</b>

**Parágrafo Único:** As cotas do Capital Social serão integralizadas, neste ato, com bens imóveis da seguinte forma: /

**Integralização com bens imóveis: /**

O sócio **Enio Wlademir Baldin** integraliza, neste ato, R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), referente à transferência que faz para a sociedade do imóvel de sua propriedade abaixo transcrito:

- ▶ **Valor do imóvel: R\$ 18.000,00**
- Número do cadastro: 09.0055.0258.0000 da Prefeitura Municipal de Americana**
- Matricula 8783**

Um lote de terreno sob numero 10 da quadra ID, situado à rua R, no loteamento São Luiz, em Americana, medindo 20,00 metros de frente, 20,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 4, por 110,00 metros de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando com os lotes 9 e 11, ou sejam 2.200,00 metros quadrados.

**Av.1/8.783** – Procedese esta averbação para ficar constando que o numero atual do cadastro na P. M. de Americana, do imóvel objeto desta matricula é "09-0055-0258", nos termos do requerimento de 19/8/1987 e certidão expedida em 17/7/1987, pela Prefeitura Municipal de Americana, microfilmados sob nº 72.139 Americana, 27 de agosto de 1.987/

Enio:	Samantha:	Sheila:	Fabiana:	Nilton:
-------	-----------	---------	----------	---------

OFICIAL DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS  
da Sede da Comarca de Americana / SP  
Cristina Ramalho Caldeira-Oficial  
Marechal Deodoro, 176 - Centro-Americana-SP

**18 NOV 2020**

Leonardo Gabriel Lin Veiga  
Escrevente Autorizado

VALOR RECEBIDO P/ ATO: R\$ 3.79

SELO DE AUTENTICIDADE

AMERICANA

12149111  
AUTENTICADO  
A U0024A B0058979

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

**SEGUNDA**

O sócio **Enio Wlademir Baldin**, que possui na sociedade 47.700 (quarenta e sete mil e setecentas) cotas no valor de R\$ 1,00 (Um real) cada uma, perfazendo um total de R\$ 47.700,00 (quarenta e sete mil e setecentos reais), cede por doação pura e simples com isenção de ITCMD 90 (noventa) cotas no valor total de R\$ 90,00 (noventa reais) à sócia acima qualificada **Sheila Ribeiro Baldin** e cede por doação pura e simples com isenção de ITCMD 90 (noventa) cotas no valor total de R\$ 90,00 (noventa reais) à sócia acima qualificada **Samantha Ribeiro Baldin Breda**, ficando o Capital Social assim distribuído entre os sócios:

SÓCIOS	COTAS	VALOR	%
Enio Wlademir Baldin	47.520 R\$	47.520,00	99,00 %
Samantha Ribeiro Baldin Breda	240 R\$	240,00	00,50 %
Sheila Ribeiro Baldin	240 R\$	240,00	00,50 %
<b>TOTAIS</b>	<b>48.000 R\$</b>	<b>48.000,00</b>	<b>100,00 %</b>

**TERCEIRA**

Pelas alterações havidas, resolvem os atuais sócios dar nova redação ao Contrato Social, de acordo com as cláusulas e condições seguintes:

**ENIO TEXTIL LTDA**  
CNPJ (MF) 01.678.296/0001-67

**CONTRATO SOCIAL CONSOLIDADO**

Pelo presente instrumento particular de Contrato Social e na melhor forma de direito, os sócios a seguir identificados:

**Enio Wlademir Baldin,**

Brasileiro, natural de Osvaldo Cruz, Estado de São Paulo, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG. nº 9.592.576-4/SSP/SP e CPF nº 962.077.878-20, residente e domiciliado à Rua dos Bambus, nº 1402, Bairro Jardim Gloria, em Americana, Estado de São Paulo, CEP. 13468-120,

Enio:	Samantha:	Sheila:	Fabiana:	Nilton:
-------	-----------	---------	----------	---------

OFICIAL DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS  
AMERICANA-SP  
R. Marechal Deodoro, 176 - Centro - Americana - SP  
Bela - Patrícia Cristina Ramalho Caldeira - Oficial  
AUTENTICAÇÃO  
conforme o original em cartório do Juizado

12748111  
AUTENTICAÇÃO  
A00024AB0058983

18 NOV 2020

AMERICANA  
TITULAR, Substituto ou Escrevente Autorizado  
VALOR RECEBIDO P/ATO: R\$ 3,79  
VALIDO SOMENTE COM O  
SELO DE AUTENTICIDADE

Prima Cristina Ramalho Caldeira-Oficial  
Marechal Deodoro, 176 - Centro - Americana - SP  
Leonardo Gabriel Lin Veiga  
Escrevente Autorizado

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
AMERICANA-SP  
340372  
PRENOTADO E MICROFILMADO

**Samantha Ribeiro Baldin**  
Breda, /

Brasileira, natural de Americana, Estado de São Paulo, casada, regime de separação total de bens, empresária, portadora da cédula de identidade RG. nº 32.370.933-3 SSP/SP e CPF nº 219.570.758-56, residente e domiciliada à Rua dos Bambus, nº 1402, Bairro Jardim Gloria, em Americana, Estado de São Paulo, CEP 13468-120, e

**Sheila Ribeiro Baldin,** /

Brasileira, natural de Pongai, Estado de São Paulo, divorciada, empresária, portadora da cédula de identidade RG. nº 10.536.586-5 SSP/SP e CPF nº 029.313.578-98, residente e domiciliada à Rua Octaviano Oladio Silva, nº 60, apto 402, Bairro Jardim Glória, em Americana, Estado de São Paulo, CEP. 13468-260

únicos sócios componentes de uma **sociedade empresária**, sob a forma de **sociedade limitada**, nos termos do Código Civil Lei 10.406/2002, que regerá pelas seguintes cláusulas e condições: /

### I - DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

**CLÁUSULA 1ª:** A sociedade constitui-se sob a denominação social de **Enio Textil Ltda**, inscrita no CNPJ nº 01.678.296/0001-67, com sede na cidade de Americana, Estado de São Paulo, Rua Antonio Luchesi, nº 595, Bairro São Luiz, CEP 13477-610, e filial na seguinte localidade do território nacional:

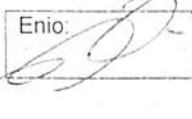
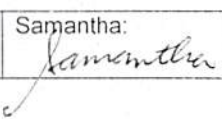
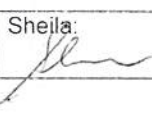
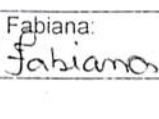
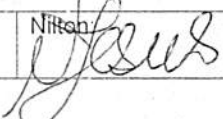
Filial nº 01 – na cidade de Americana, Estado de São Paulo, à Rua Eugenio Bertini, nº 881, Bairro Jardim São Luiz, CEP 13477-570, inscrita no CNPJ 01.678.296/0002-48 e NIRE 35.902.798.749.

**Parágrafo Único:** Observadas as disposições da legislação aplicável, a sociedade poderá a seu critério, abrir e fechar filiais, depósitos e escritórios em qualquer parte do país e no exterior, a critério dos sócios. /

**CLÁUSULA 2ª:** O objetivo da matriz será: **comércio e importação de máquinas têxteis usadas em geral, resíduos, fios e tecidos, e, prestação de serviços por conta própria e de terceiros, o objetivo da filial: depósito de mercadorias próprias.**

**Parágrafo Único:** Observadas as disposições da legislação aplicável, a sociedade poderá a seu critério importar e exportar. /

**CLÁUSULA 3ª:** O prazo de duração da sociedade é por tempo indeterminado.

Enio: 	Samantha: 	Sheila: 	Fabiana: 	Nilton: 
---	---	---	--	--

Fone  
(19) 3471-3333

R. Marechal Deodoro, 100  
Centro - Americana - SP  
CEP 13465-050

Site:  
www.americanense.com.br

Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas  
da Sede da Comarca de Americana / SP

Fabiane Crisofina Ramalho Galdeano-Oficial  
Marechal Deodoro, 126 - Centro - Americana - SP

12141  
AUTENTICADO  
AU0024AB058987

18 NOV 2020

AMERICANA

Titular, Substituto ou Escrivão Autorizado  
VALOR RECEBIDO P/ATO: R\$ 3,79  
VALIDO SOMENTE COM O  
SELO

Leonardo Gabriel Lin Veiga  
Escrivente Autorizado



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

## II – CAPITAL SOCIAL - SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E DIVISÃO DAS COTAS

**CLÁUSULA 4ª:** O Capital Social é de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), dividido em 48.000 (quarenta e oito mil) cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (Um real) cada uma.

**CLÁUSULA 5ª:** As cotas do Capital Social subscritas e integralizadas pelos sócios da seguinte forma:

SÓCIOS	COTAS	VALOR	%
Enio Wlademir Baldin	47.520 R\$	47.520,00	99,00 %
Samantha Ribeiro Baldin Breda	240 R\$	240,00	00,50 %
Sheila Ribeiro Baldin	240 R\$	240,00	00,50 %
<b>TOTAIS</b>	<b>48.000 R\$</b>	<b>48.000,00</b>	<b>100,00 %</b>

**Parágrafo 1º:** O Capital Social subscrito encontra-se totalmente integralizado, neste ato sendo parte com base na moeda corrente do país e parte em bens imóveis.

**Parágrafo 2º:** As cotas da sociedade são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas pelos sócios, sob qualquer título ou pretexto a terceiros estranhos à sociedade, sem o expresse consentimento de todos os sócios por escrito, os quais têm em igualdade de condições e na proporção das cotas de Capital de cada um, o direito de preferência ao sócio que queira adquiri-las.

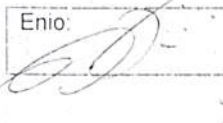
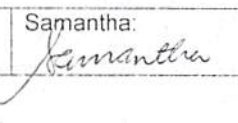
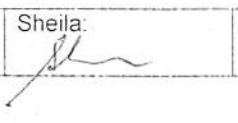
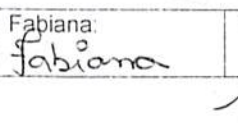
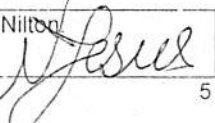
**Parágrafo 3º:** A responsabilidade dos sócios é restrita ao valor de suas cotas sociais, mas todos respondem solidariamente pela integralização do Capital Social, nos termos do art. 1.052 da Lei nº 10.406/2002.

## III - RESPONSABILIDADE E ADMINISTRAÇÃO

**CLÁUSULA 6ª:** A administração da sociedade será exercida na forma estabelecida neste instrumento, pelas partes expressas e formalmente designadas, os quais serão denominados **ADMINISTRADORES**.

**CLÁUSULA 7ª:** Fica designado como **ADMINISTRADOR** da sociedade o sócio, já devidamente qualificado no preâmbulo do presente instrumento **Enio Wlademir Baldin**, o qual a representará ativa e passivamente, judicial e extra judicialmente, assinando sempre **isoladamente** pela empresa, ficando vedado o uso da denominação social em obrigações estranhas aos objetivos sociais.

**Parágrafo 1º:** O mandato dos **ADMINISTRADORES** designados e/ou nomeados no presente instrumento é por prazo indeterminado.

Enio: 	Samantha: 	Sheila: 	Fabiana: 	Nilton: 
---	---	---	---	---

REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS e de Interdições e Tutelas  
da Sede da Comarca de Americana / SP

Fatima Cristina Ronaldo Caldeira-Oficial  
Marechal Deodoro, 126 - Centro-Americana-SP

Leonardo Gabriel Lin Veiga  
Escrevente Autorizado

18 NOV 2020

AMERICANA

12141

AUTENTICADO

AU0024 AB0058991

VALOR RECEBIDO P/ ATO: R\$ 3,79

VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



**Parágrafo 2º:** Os sócios podem constituir procuradores com poderes específicos para representá-los na sociedade, para administrar e/ou defender a prática de atos necessários à consecução dos objetivos sociais na defesa dos bens e interesses da sociedade.

**Parágrafo 3º:** O sócio e/ou procurador que não acatar as restrições contidas no parágrafo segundo ficará individualmente responsável pelo pagamento do compromisso assumido em nome da sociedade, sem prejuízo das sanções cabíveis.

**Parágrafo 4º:** Todos os sócios farão jus a uma retirada mensal a título de *pró-labore* a ser fixada pelo consenso unânime e formal dos sócios de acordo com a capacidade financeira da empresa, cuja importância, de acordo com a legislação do Imposto de Renda, será contabilizada como despesa de administração da sociedade.

**CLÁUSULA 8ª:** Fica estabelecido que a sociedade não terá Conselho Fiscal.

**CLÁUSULA 9ª:** Os sócios deverão se reunir ao menos uma vez por ano, nos quatro primeiros meses seguintes ao término do exercício social, para deliberar sobre o Balanço Patrimonial, o Resultado do Exercício, designar administrador quando for o caso, ou para tratar de outros assuntos pertinentes a sociedade, com a elaboração de ata e encaminhamento da mesma para registro próprio.

**Parágrafo 1º:** A convocação para a reunião, quando do interesse da empresa ou dos sócios, deverá conter, o local, data, hora, ordem do dia, a qual será feita via AR, circular com ciência, ou ainda através de e-mail com resposta.

**Parágrafo 2º:** A reunião torna-se dispensável, quando todos os sócios decidirem por escrito, sobre a matéria objeto da mesma.

**Parágrafo 3º:** Para formação da maioria absoluta são necessários votos correspondente à mais da metade do Capital.

**Parágrafo 4º:** Prevalece a decisão sufragada por maioria do número de sócios no caso de empate e, se este prevalecer, decidirá o juiz.

**Parágrafo 5º:** O sócio não pode ser substituído no exercício de suas funções, sem o devido consentimento dos demais sócios, expresso em modificação contratual.

**CLÁUSULA 10ª:** Os sócios concordam que eventuais notificações, interpelações, citações ou intimações, deverão ser enviadas mediante correspondência com aviso de recebimento (AR), ou outro meio que possa identificar o seu efetivo recebimento, sempre concedendo a outra o prazo de 60 dias para dar a sua resposta.

OFICIAL DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E INTELIGÊNCIA  
R. Marechal Deodoro, 126 - Centro - Americana - SP  
AUTENTICAÇÃO  
121 8 1111  
AU0024A B 05 589 95  
18 NOV 2020  
AMERICANA  
18 NOV 2020  
121 8 1111  
Fátima Cristina Rancido Caldeira-Oficial  
da Sede da Comarca de Americana / SP  
Leonardo Gabriel Lin Veiga  
Escrivente Autorizado

Enio:	Samantha:	Sheila:	Fabiana:	Nilton:

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

#### IV- EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO, LUCROS E PERDAS

**CLÁUSULA 11ª:** O exercício social terminará em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantados o Balanço Patrimonial e o Balanço de Resultado Econômico, e serão apurados os resultados com observância das disposições legais aplicáveis.

**Parágrafo 1º:** De comum acordo entre os sócios, poderão os lucros ou prejuízos apurados, serem incorporados diretamente ao Capital Social, ou aguardar sua amortização de conformidade com as disposições legais aplicáveis.

**Parágrafo 2º:** Os lucros ou prejuízos apurados serão distribuídos ou suportados pelos sócios na proporção de suas participações no Capital Social.

**Parágrafo 3º:** A critério dos sócios, poderão ser levantados Balanços e/ou Balancetes intermediários para os quais poderão ser aplicados os mesmos critérios dispostos nos demais parágrafos desse artigo.

**Parágrafo 4º:** A critério dos sócios, desde que haja unanimidade destes, os lucros apurados nos mencionados Balanços ou Balancetes, poderão ser distribuídos **independentemente** da participação de cada um no Capital Social, que será formalmente decidido entre os mesmos.

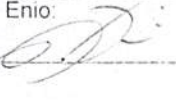
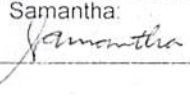
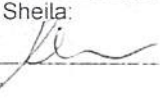
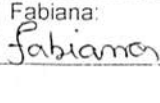
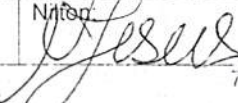
#### V – FALECIMENTO, IMPEDIMENTO, EXCLUSÃO, RETIRADA DOS SÓCIOS OU DISSOLUÇÃO

**CLÁUSULA 12ª:** Na eventual necessidade de qualquer categoria de sócios precisar retirar-se da sociedade por motivo de falecimento, falência, impedimento ou de livre e espontânea vontade, não implicará dissolução da sociedade, a qual continuará sua atividade normal com os sócios remanescentes e sucessores, mediante alteração do Contrato Social, indicando o evento e registrado na Junta Comercial, em 30 (trinta) dias da data da alteração.

**Parágrafo 1º:** Em caso de falecimento de um dos sócios, liquidar-se-á suas cotas, salvo se os sócios remanescentes optarem em substituí-lo pelos herdeiros, somente quando maiores de idade.

**Parágrafo 2º:** Inexistindo herdeiros maiores de idade ou, caso os sucessores não tenham interesse em continuar na sociedade, deverão, na forma da lei e dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do óbito, manifestar expressamente o interesse de apurarem seus haveres sociais.

**Parágrafo 3º:** Qualquer que seja o motivo para a saída do sócio da sociedade, seja ele fundador, sucessor e/ou herdeiro, seus haveres sociais serão apurados em Balanço Geral

Enio: 	Samantha: 	Sheila: 	Fabiana: 	Nilton: 
--	--	--	---	--

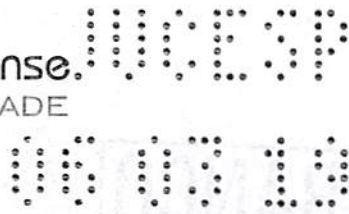


**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
AMERICANA-SP  
340372  
PRENOTADO E MICROFILMADO

especial com Demonstração de Resultado, a ser levantado em 30 (trinta) dias da data da comunicação, e se for do interesse da sociedade ou dos sócios remanescentes, o valor apurado será pago na forma e condições da cláusula 14ª.

**Parágrafo 4º:** A retirada, exclusão ou morte do sócio não o exime, ou a seus herdeiros, da responsabilidade pelas obrigações sociais anteriores, até dois anos depois de averbada a resolução da sociedade.

**CLÁUSULA 13ª:** Exceto por motivo de falecimento, o sócio retirante da sociedade tem o dever de comunicar e oferecer por escrito suas cotas e haveres na sociedade aos sócios remanescentes, no prazo mínimo de 60 (sessenta) dias de antecedência da data de seu desligamento.

**Parágrafo 1º:** Em 60 (sessenta) dias da data da comunicação, os sócios remanescentes têm o dever de responder por escrito ao sócio retirante se têm ou não interesse na compra de seus haveres na sociedade.

**Parágrafo 2º:** Havendo interesse dos sócios remanescentes para a compra das cotas do sócio retirante da sociedade, o valor será apurado e pago na forma e condições fixadas na cláusula 14ª deste contrato.

**Parágrafo 3º:** Somente com a recusa dos sócios remanescentes por escrito no prazo legal da data da oferta é que as cotas do sócio retirante podem ser oferecidas a pessoa estranha à sociedade.

**CLÁUSULA 14ª:** Indistintamente e para qualquer dos motivos para a saída de sócios da sociedade e, cumpridos os procedimentos da Cláusula 13ª, os haveres do sócio retirante serão apurados em Balanço Geral especial, com a Demonstração do Resultado do Exercício, a ser levantado em 30 (trinta) dias da data da comunicação. O valor apurado será comparado ao valor de mercado segundo critério estabelecido, para que seja definido o valor efetivo da negociação, e pagos pela sociedade ou pelo pelo sócio remanescente, em 12 (doze) parcelas mensais iguais e sucessivas, com juros de 1% (um por cento) ao mês, vencendo a primeira a 90 (noventa) dias da data da comunicação e as demais parcelas, nos mesmos dias dos meses seguintes.

**CLÁUSULA 15ª:** Nos casos de penhora, arresto ou seqüestro de cotas, por iniciativa de terceiros não cotistas em razão de dívida de sócio cotista, terá este o prazo de 3 (três) dias para substituir a penhora das cotas conscritas. Não o fazendo, entender-se-á que tais cotas teriam sido ofertadas à venda, pelo que os demais sócios poderão exercer sua preferência de aquisição depositando o equivalente ao valor do Patrimônio Líquido que elas representem, conforme último Balanço. Nesta hipótese, a transferência das cotas sociais para o nome do cotista adquirente dar-se-á independentemente da assinatura do transmitente.

Enio:	Samantha:	Sheila:	Fabiana:	Nilton:
-------	-----------	---------	----------	---------

Fone  
(19) 3471-3333

R. Marechal Deodoro, 100  
Centro - Americana - SP  
CEP 13465-050

Site:  
www.americanense.com.br

REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS  
da sede da Comarca de Americana / SP  
Foliana Cristina Ramalho Caldeira-Oficial  
Marechal Deodoro, 126 - Centro-Americana-SP

121-115  
AUTENTICAÇÃO  
A U 002 4 A B 0 0 5 9 2 0 3

18 NOV 2020

AMERICANA

19-Substituto ou Escrevente Autorizado  
VALOR RECEBIDO P / ATO: R\$ 3,79

Leonardo Gabriel Lin Verga  
Escrevente Autorizado

VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE



**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**



**CLÁUSULA 16ª:** Dissolve-se a sociedade quando ocorrer. ✓

**Parágrafo 1º:** O consenso unânime dos sócios. ✓

**Parágrafo 2º:** A deliberação dos sócios, por maioria absoluta, na sociedade de prazo indeterminado. ✓

**Parágrafo 3º:** A falta de pluralidade de sócios, não reconstituída no prazo de 180 (cento e oitenta) dias. ✓

**Parágrafo 4º:** A extinção, na forma da lei, de autorização para funcionar. ✓

**CLÁUSULA 17ª:** A sociedade pode ser dissolvida judicialmente, a requerimento de qualquer dos sócios, quando: ✓

**Parágrafo 1º:** Anulada a sua constituição. ✓

**Parágrafo 2º:** Exaurido o fim social, ou verificada a sua inexecuibilidade. ✓

### VI - FORO E COMARCA

**CLÁUSULA 18ª:** Fica eleito o foro da Comarca de Americana, Estado de São Paulo para quaisquer ações fundadas no presente contrato, ficando renunciado expressamente qualquer outro, por mais privilegiado que seja. ✓

### VII - DESIMPEDIMENTO

**CLÁUSULA 19ª:** Os administradores declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração de sociedade, nem por decorrência de lei especial, nem em virtude de condenação nas hipóteses mencionadas no art. 1.011, § 1º do Código Civil (Lei nº 10.406/2002). ✓

### VIII - DIVERGÊNCIA

**CLÁUSULA 20ª:** As divergências que eventualmente ocorrerem entre os sócios na interpretação dos termos e dos casos omissos neste contrato serão resolvidos com observância dos preceitos do Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e de outros dispositivos legais aplicáveis. ✓

E, por estarem justos e contratados, todos assinam o presente instrumento, elaborado em 3 (três) vias de igual teor e para o mesmo fim, juntamente com 2 (duas) testemunhas. ✓

Enio:	Samantha:	Sheila:	Fabiana:	Nilton:
-------	-----------	---------	----------	---------

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS AMERICANA-SP  
340372  
PRENOTADO E MICROFILMADO

18 NOV 2020

VALOR RECEBIDO P/ ATO: R\$ 3,79

VALIDO SOMENTE COM O SELLO DE AUTENTICIDADE

Escritório Autorizado

Leonardo Gabriel Lin Veiga

Ofício de Registro de Imóveis e Interdições e Inventários  
da Sede da Comarca de Americana / SP

Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Inventários da Comarca de Americana - SP  
R. Marechal Deodoro, 106 - Centro - Americana - SP  
Belo Horizonte - Minas Gerais - 31001-900  
Autenticação de Assinatura e Interdições e Inventários  
conforme o artigo 1º, inciso III, do artigo 2º, do artigo 3º, do artigo 4º, do artigo 5º, do artigo 6º, do artigo 7º, do artigo 8º, do artigo 9º, do artigo 10º, do artigo 11º, do artigo 12º, do artigo 13º, do artigo 14º, do artigo 15º, do artigo 16º, do artigo 17º, do artigo 18º, do artigo 19º, do artigo 20º, do artigo 21º, do artigo 22º, do artigo 23º, do artigo 24º, do artigo 25º, do artigo 26º, do artigo 27º, do artigo 28º, do artigo 29º, do artigo 30º, do artigo 31º, do artigo 32º, do artigo 33º, do artigo 34º, do artigo 35º, do artigo 36º, do artigo 37º, do artigo 38º, do artigo 39º, do artigo 40º, do artigo 41º, do artigo 42º, do artigo 43º, do artigo 44º, do artigo 45º, do artigo 46º, do artigo 47º, do artigo 48º, do artigo 49º, do artigo 50º, do artigo 51º, do artigo 52º, do artigo 53º, do artigo 54º, do artigo 55º, do artigo 56º, do artigo 57º, do artigo 58º, do artigo 59º, do artigo 60º, do artigo 61º, do artigo 62º, do artigo 63º, do artigo 64º, do artigo 65º, do artigo 66º, do artigo 67º, do artigo 68º, do artigo 69º, do artigo 70º, do artigo 71º, do artigo 72º, do artigo 73º, do artigo 74º, do artigo 75º, do artigo 76º, do artigo 77º, do artigo 78º, do artigo 79º, do artigo 80º, do artigo 81º, do artigo 82º, do artigo 83º, do artigo 84º, do artigo 85º, do artigo 86º, do artigo 87º, do artigo 88º, do artigo 89º, do artigo 90º, do artigo 91º, do artigo 92º, do artigo 93º, do artigo 94º, do artigo 95º, do artigo 96º, do artigo 97º, do artigo 98º, do artigo 99º, do artigo 100º.

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

Americana, 20 de fevereiro de 2019.

*Enio Wladimir Baldin*  
Enio Wladimir Baldin  
RG nº 9.592.576-4 SSP/SP  
CPF nº 962.077.878-20

*Samantha Ribeiro Baldin Breda*  
Samantha Ribeiro Baldin Breda  
RG nº 32.370.933-3 SSP/SP  
CPF nº 219.570.758-56

*Sheila Ribeiro Baldin*  
Sheila Ribeiro Baldin  
RG. nº 10.536.586-5 SSP/SP  
CPF nº 029.313.578-98

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE AMERICANA - SP  
Resumo de atos praticados do Registro de Imóveis  
Prenotado no Livro: . sob o nº 340.972 em 26/04/2019  
e Registrado em 07/05/2019.

MAT - 8.783 - -AV.4  
MAT - 8.783 - -AV.5  
MAT - 8.783 - -REG.6

OFIC: R\$ 1282,42; EST: R\$ 364,47; SEFAZ: R\$ 249,47;  
MP: R\$ 61,56; REG CIVIL: R\$ 67,50; T.J: R\$ 88,01;  
ISS: R\$ 64,12; TOTAL: R\$ 2177,55

TESTEMUNHAS

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
AMERICANA-SP  
340372  
PRENOTADO E MICROFILMADO

*Fabiana Hernandez de Carvalho*  
Fabiana Hernandez de Carvalho  
RG Nº 32.254.653-9 SSP/SP  
CPF Nº 290.236.998-07

*Nilton Jesus da Silva*  
Nilton Jesus da Silva  
RG Nº 34.383.028-0 SSP/SP  
CPF Nº 282.461.796-91



Enio: <i>Enio</i>	Samantha: <i>Samantha</i>	Sheila: <i>Sheila</i>	Fabiana: <i>Fabiana</i>	Nilton: <i>Nilton</i>
----------------------	------------------------------	--------------------------	----------------------------	--------------------------

Fone  
(19) 3471-3333

R. Marechal Deodoro, 100  
Centro - Americana - SP  
CEP 13465-050

Site:  
www.americanense.com.br

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**



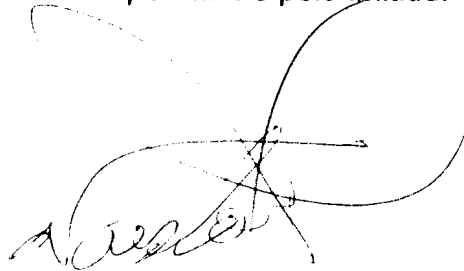
Pode Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul  
Comarca de Campo Grande

AUTO DE IMISSÃO DE POSSE

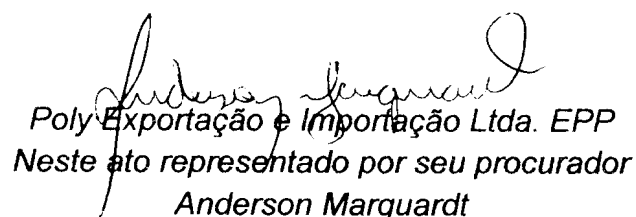
Aos vinte e quatro (24) à 28 (vinte e oito) dias do mês de fevereiro (02) do ano de dois mil e quinze (2015), nesta Comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, no Polo Empresarial Oeste, sito Avenida 7 (sete), onde em diligências, eu Analista Judiciário Área Fim Atividade Externa, (Oficial de Justiça e avaliador), em cumprimento a Carta Precatória nº. 0006668-52.20158.12.0001, oriunda da Comarca de Itajaí S.C. servindo a mesmo como mandado, nº. 001.2015/021772-3, extraído dos autos de Ação Ordinário/Dação em Pagamento nº. 0016139-31.2013.8.24.0033, onde POLY EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA. EPP e outros, figura como requerente, e GUEDES IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO Ltda. e outros, como requerido, aí com observâncias das formalidades legais, procedi a vistoria dos bens a serem imitados ao autor em conjunto com os técnicos da requerente e Gerente de produção da requerida, todos nominados na certidão que participaram a diligência. Após vistoria imiti a autora, POLY EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA. EPP, na posse dos bens abaixo nominados, constante do seguinte; Quatro reservatórios de fibra com tampa, com capacidade de 30.000 (trinta mil) litros de água, em regular estado de conservação e funcionamento; Um conjunto de combate a incêndio, composto por: um motor central MEAL 1420V (BOC. ROSC.BSP ROT. ALUM.S.BUNA. 2CV 2P. 220/380V), em perfeito estado de conservação e funcionamento; um motor central INIBLOC 65.160J (BLOC.FLANG.N.ANSIB161.125 ROT. D167MM), em perfeito estado de conservação e funcionamento; um motor central INI65.160 (BLOC.FLANG.N.ANSI.B16.1.125 ROT. D167MM), em perfeito estado de conservação e funcionamento; quatro motores centrais INIBLOC 40200G 9BOC. FLANG.N.ANSIB16.1.125 ROT. D209MM), em perfeito estado de conservação e funcionamento e um painel de comando das bombas, sem os acessórios; Uma máquina de prensa enfardadeira vertical, modelo PAV.200 (15T/S – série 1474), com dispositivo de segurança, em perfeito estado de conservação e funcionamento; Uma maquina abridora automática de fardos, BLENDOMAT BO-A2300, Projeto PA10/1.998-A, com todos aos demais acessórios e componentes, marca Trutzschler. (Ano 2011, tipo 0196.111. R-3786111. Identidade 9811200010), em perfeito estado de conservação e funcionamento, com uma pequena parte, em uma das laterais, riscado e com a pintura danificada; Uma máquina com conjunto de abertura e limpeza de algodão e acessórios, marca Trutzschler, composta de: Um jogo de ímãs permanente BR-MT; um condensador BR-COU, na máquina consta COI, R3786211; um limpador de

*Neste*

cilindros duplos maxi-flo CLP R3786311; duas caixas de desvios BR-MC; um ventilador transportador BR-FD R3786511; um misturador múltiplo MX-I/6 R378611; um cleanomat CL C-3 limpador de alto rendimento R3786711; um ventilador aspirador/transportador BR-F425; RR (R)3786811; uma desempoeiradeira dustex SP-DX R3786911; um ventilador transportador BR-FD R3787011, 01 (um) quadro de comando eletrônico LC-I1 R3787111, mais todos os seus componentes, todos em perfeito estado de conservação e funcionamento. Um transformador seco, marca WEG, de 1.000KVA-13.800 Voltz IP00, bom estado e em funcionamento, perfeito estado de conservação e funcionamento; Um transformador seco, marca WEG, 4513, BCSTO – 38KV, perfeito estado de conservação e funcionamento; Conjunto de dois (02) compressores estacionários elétricos LS 10-30, HACAC 380V, Número de Série 9673 e 9715, mais um secador SBD-0275 e um filtro coalescente SBF-0125G-A1, e acessórios, perfeito estado de conservação e funcionamento; Um mil e trezentos vasos PEAD “20”x 2,00mm, natural – capacidade de 18/20 Kg “D”, perfeito estado de conservação; Uma máquina vaporizadora a vácuo, com sistema de condicionamento e vaporização a vácuo XO-SMART 1200 XS-R 1800X 4800XE B22, com plataforma de carregamento e descarregamento automático tipo B22, sistema de aquecimento elétrico, completo, com bomba de vácuo refrigerada a ar, com todos os seus acessórios e componentes para seu funcionamento em perfeito estado de conservação e funcionamento; Duzentas e trinta e três unidades de grelhas AT-A 813/305, bom estado de conservação; Três cubos de hélice de ventilador axial PV 160/12 padrão, bom estado de conservação; Um redutor 5RP 2711 55ª MH MW 1/3CV 4P 2/3VT com PES sultex, um (01) pressostato diferencial DPS1000 em alumínio redondo 19, um ventilador centrifugo DES 39 11WF classe III, 03 transmissores indicadores de UR e temperaturas GTIUT-AS, quatro atuadores elétricos 24V, 360 LB PO L40NM Proporcional, duas chaves fim de curso metálicas montadas na caixa estreita rold metálica múltiplas, conjunto e demais acessórios, perfeito estado de conservação e funcionamento; Um painel elétrico 380CV/CA, (R3787111, ano 2011 N3 + F1 tamanho (1 x 600 + 1 x 1200)), em perfeito estado de conservação e funcionamento; Do que, para consta, lavrei o presente auto que vai devidamente assinado por mim e pelo imitado.



Noestor Jesus Ferreira Leite  
Oficial de Justiça e Avaliador  
(Analista judiciário área fim atividade externa)



Poly Exportação e Importação Ltda. EPP  
Neste ato representado por seu procurador  
Anderson Marquardt

IMITIDO

**Guedes**

**Arrecadação  
de Bens**

**Massa Falida de Guedes Importação e Distribuição Ltda. ME  
Autos nº 0001141-24.2014.8.24.0033  
4ª Vara Cível de Itajaí/SC**



# Sumário

Unidade fabril de Campo Grande MS.....	03
Fiação.....	04
Refeitório e Vestuário .....	11
Central elétrica interna. ....	12
Escritório e laboratório .....	13
Central para incêndio.....	14
Central de Força externa e Guarita. ....	15
Galpões .....	16
Veículo .....	17
Maquina Alugada .....	18
Imoveis .....	19
Valores .....	20

## **Unidade Fabril de Campo Grande – MS**



**Avenida: Sete, S/N**

**Campo Grande – MS**


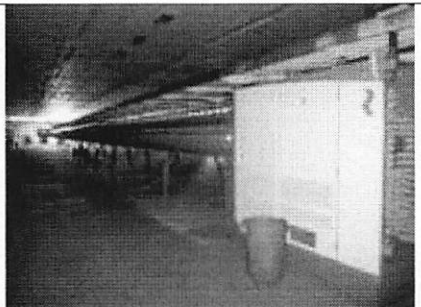

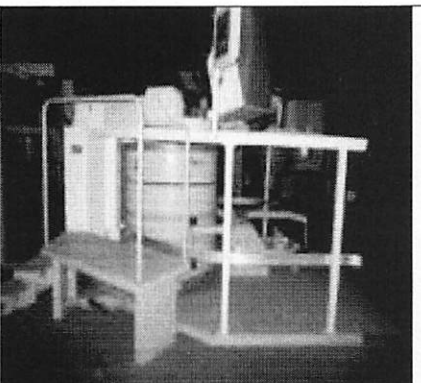

**Pólo Empresarial Cons. Nelson Benedito Netto**

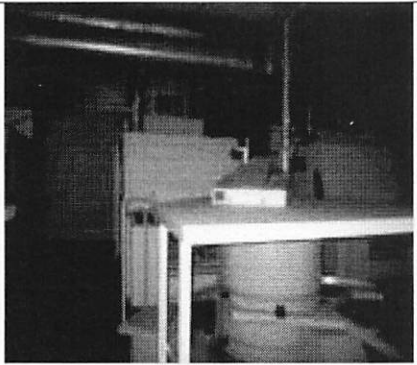
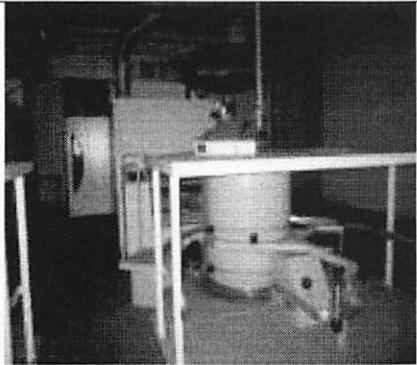
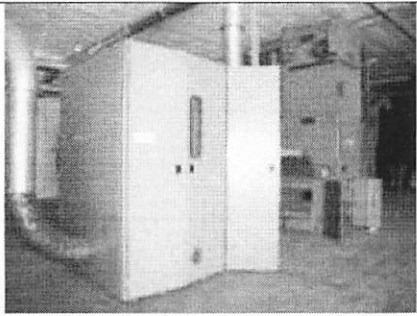
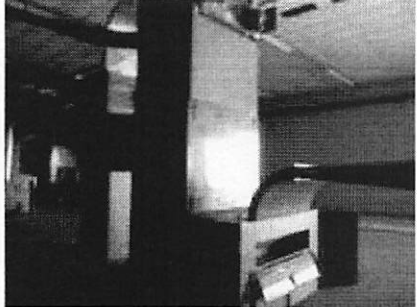
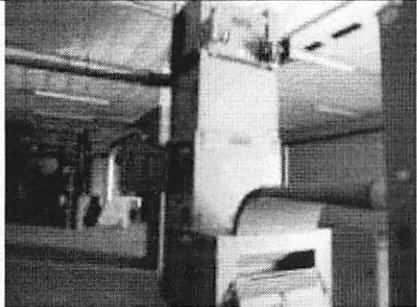
**Quadra: 04 - Lotes: 12,13,14,15,16,17,22,23,24 e 25**

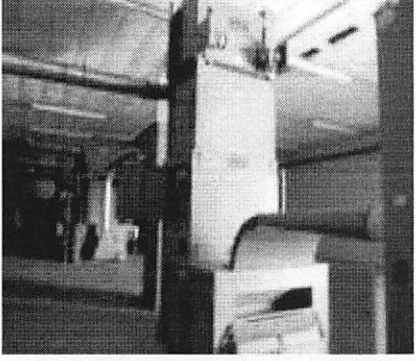
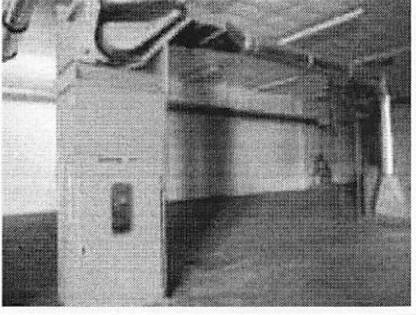
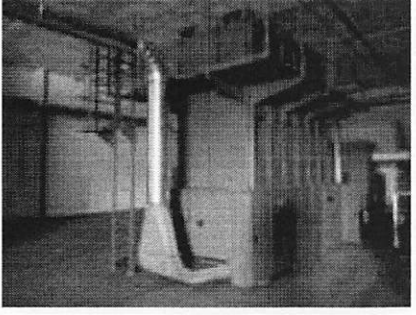
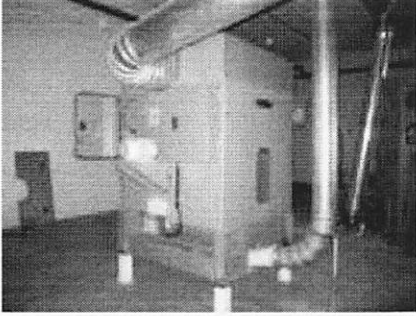
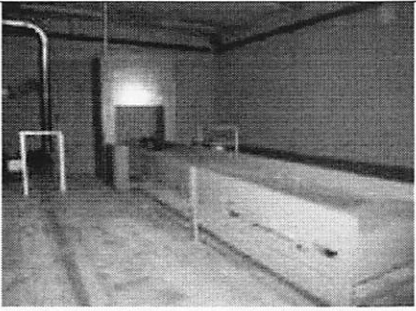
**OBS: imóvel “revertido” ao Município de Campo**

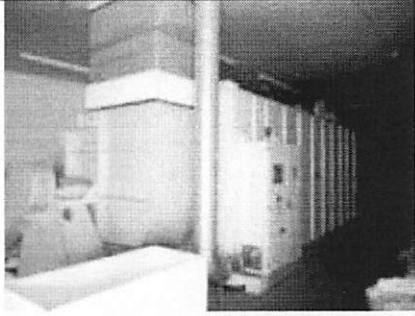
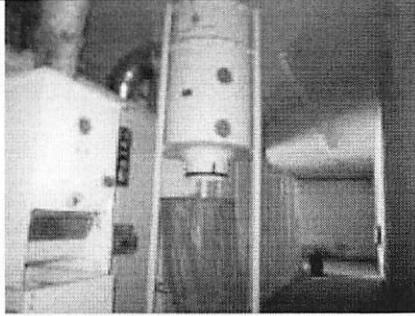

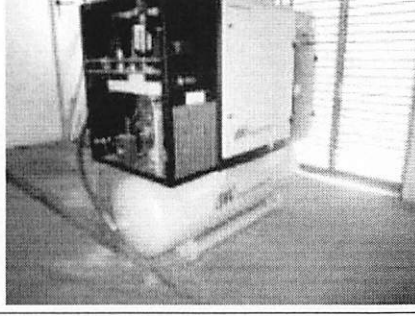
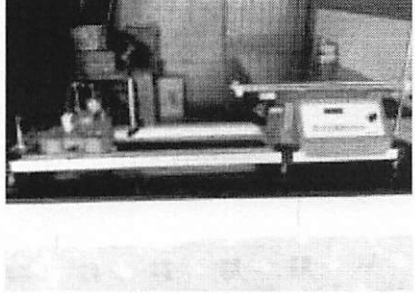
**Grande - MS**

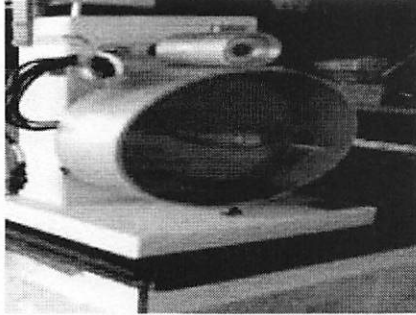
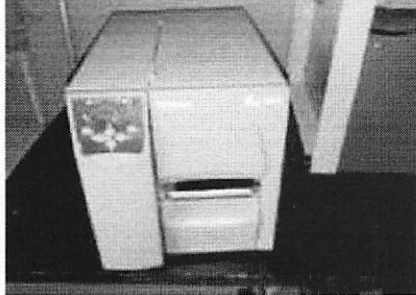
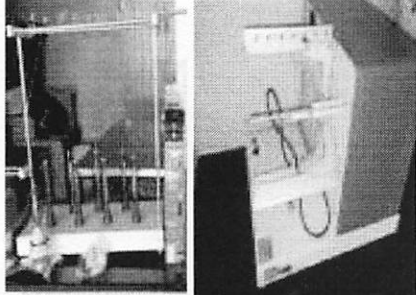
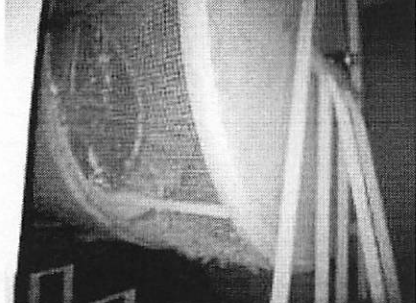
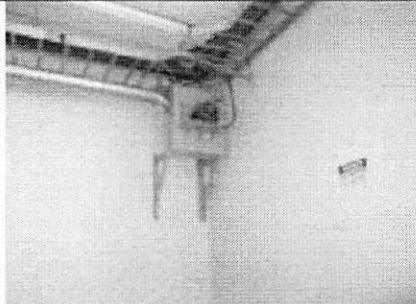
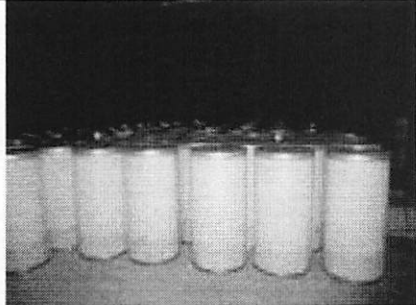
# FIAÇÃO

Nº	Foto dos Bens	Descrição	Observação
Fia 01		<p>Filatório Nº 01 R40 composto por 3 robôs, 500 fusos, conjunto de sensores e quadro de comando com CLP, Marca Rieter, ano 2011 e N S 40011845-00870</p>	<p>Restituição a Rieter (0313996-88.2016.8.24.0033)</p>
Fia 02		<p>Filatório Nº 02 R40 composto por 3 robôs, 500 fusos, conjunto de sensores e quadro de comando com CLP, Marca Rieter, ano 2011 e N S 40011845-00869 OBS: Falta pecas num dos Robô</p>	<p>Restituição a Rieter (0313996-88.2016.8.24.0033)</p>
Fia 03		<p>Passador com auto-regulador marca Trutzschler TD 03, ano 2011, N I 9811200011</p>	<p>Furtado Furto contínuo de pecas (Alienado ao Banco do Brasil)</p>
Fia 04		<p>Passador de Primeira passagem, marca Trutzschler TD 02, ano 2011 NI 9811090026</p>	<p>Furtado Furto contínuo de pecas (Alienado ao Banco do Brasil)</p>
Fia 05		<p>Carda de Alta Produção – DFK 1200, Com arriada automática e sentinela acoplada, marca Trutzschler TC 07, Ano 2011, NI 9811220001 OBS: Falta Pecas</p>	<p>Furtado Furto contínuo de pecas (Alienado ao Banco do Brasil)</p>

Fia 06		Carda de Alta Produção – DFK 1200, Com arriada automática e sentinela acoplada, marca Trutzschler TC 07, Ano 2011, NI9811220002	Furtado Furto contínuo de peças (Alienado ao Banco do Brasil)
Fia 07		Carda de Alta Produção – DFK 1200, Com arriada automática e sentinela acoplada, marca Trutzschler TC 07, Ano 2011, NI 9811220003	Furtado Furto contínuo de peças (Alienado ao Banco do Brasil)
Fia 08		Duster DX , marca Trutzschler, ano 1989 e numero da maquina RY 2681	Reintegração de posse (0019430-66.2016.8.12.0001-MS Ênio Têxtil LTDA
Fia 09		RSK, marca Trutzschler, RY 6847, ano 1986	Reintegração de posse (0019430-66.2016.8.12.0001-MS Ênio Têxtil LTDA
Fia 10		BE, marca Trutzschler, Ano 1986 É a parte do meio da maquina	Reintegração de posse (0019430-66.2016.8.12.0001-MS Ênio Têxtil LTDA



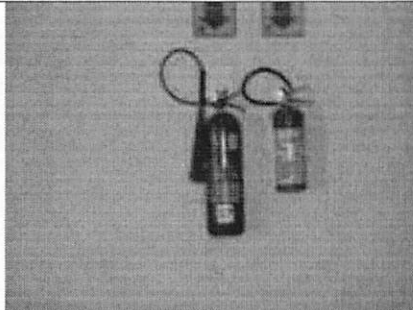
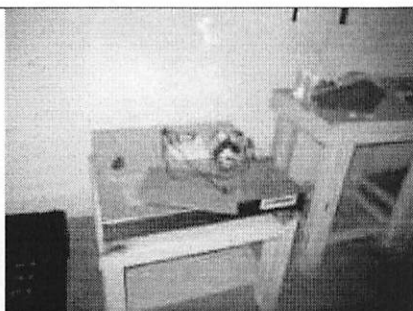
Fia 11		<p>Condensador, marca Truzschler,</p> <p>Ano 1986 É a parte de cima da maquina</p>	<p>Reintegração de posse (0019430-66.2016.8.12.0001-MS Ênio Têxtil LTDA</p>
Fia 12		<p>Asta, marca truzschler, ano 2004, nº R 2608004</p>	<p>Reintegração de posse (0019430-66.2016.8.12.0001-MS Ênio Têxtil LTDA</p>
Fia 13		<p>MPM, marca truzschler, ano 1991, tipo M – P – M, RY 3870</p>	<p>Reintegração de posse (0019430-66.2016.8.12.0001-MS Ênio Têxtil LTDA</p>
Fia 14		<p>AXI – Flor, marca truzschler, ano 1996, tipo 052-25-02, R 0745296-00</p>	<p>Reintegração de posse (0019430-66.2016.8.12.0001-MS Ênio Têxtil LTDA</p>
Fia 15		<p>GBR 1.000, marca truzschler, ano 1981, RY 1524</p>	<p>Reintegração de posse (0019430-66.2016.8.12.0001-MS Ênio Têxtil LTDA</p>

<p><b>Fia 16</b></p>		<p>Inst. Compacta de filtragem CF 65, marca trutzschler, ano 2011, numero serial  11.01.8475.010.001 Parte integrante da Fia 17 e Fia 18</p>	<p>Furtado Furto continuo de pecas</p>
<p><b>Fia 17</b></p>		<p>Compactador de pó modelo  CF – DC, ano 2011, marca trutzschler, ND 696- 90.906.001 Parte integrante da Fia 16 e Fia 18</p>	<p>Furtado Furto continuo de pecas</p>
<p><b>Fia 18</b></p>		<p>Compactador e Desempoe arador staub komp, ano 2011, marca trutzschler. Parte integrante da Fia 16 e Fia 17</p>	<p>Furtado Furto continuo de pecas</p>
<p><b>Fia 19</b></p>		<p>Compressor Ingersoll Rand, mod UP6-30-125, capacidade 117 CFM, NS B0415/0023 Ano 2015 OBS: Falta pecas</p>	<p>Furtado Furto continuo de pecas</p>
<p><b>Fia 20</b></p>		<p>Torsimetro ( medidor de torção) Tipo 2531 C, marca Mesdan Lab, modelo twist Lab, ano 2011</p>	<p>Disponível para LEILAO  Em posse da Leiloeira</p>

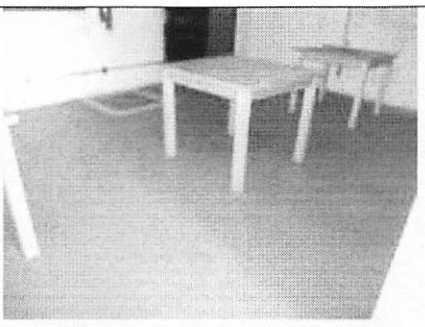
Fia 21		Aparelho para medição de Dito (espessura), Tipo 159ª N.S. 1147, marca Mesdan Lab, modelo Test Reel, ano 2011	Disponível para LEILAO Em posse da Leiloeira
Fia 22		Impressora de etiquetas, marca Zebrwstripe, modelo S4M	Disponível para LEILAO Em posse da Leiloeira
Fia 23		Mini Meadeira , tipo 161M, marca Mesda Lab, modelo Wrap Reel, ano 2011	Disponível para LEILAO Em posse da Leiloeira
Fia 24		Tambor de filtragem, Central de Resfriamento de Ar, 2011 OBS: falta peças e sem o painel	Furtado
Fia 25		Ventilador de centrifugo	Furtado
Fia 26		Conjunto de 100 vasos em polipropileno para Filatório com sistema de mola helicoidal, diâmetro 500 x 1700 MM, marca stemmann	Furtado

<p><b>Fia 27</b></p>		<p>Conjunto de 50 vasos em polipropileno para cardas com sistema de mola helicoidal e rodízios, diâmetro 1000 x 1140 MM, marca stemmann</p>	<p>Furtado</p>
<p><b>Fia 28</b></p>		<p>Paletrans, modelo LM 516, Numero Serie 1148888</p>	<p>Furtado</p>
<p><b>Fia 29</b></p>		<p>Ventilador de parede, 60 mm, quantidade 3</p>	<p>Furtado</p>
<p><b>Fia 30</b></p>		<p>Carro para transporte de vasos</p>	<p>Furtado</p>
<p><b>Fia 31</b></p>		<p>Contêiner de polipropileno com rodízios, capacidade de 300 Kg, marca conteinur, modelo En840-2660</p>	<p>Furtado</p>

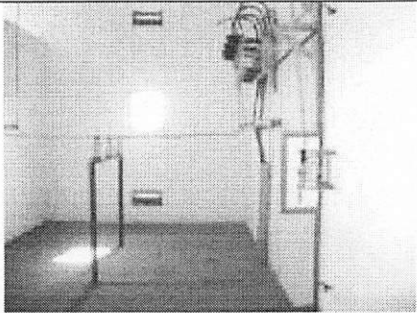
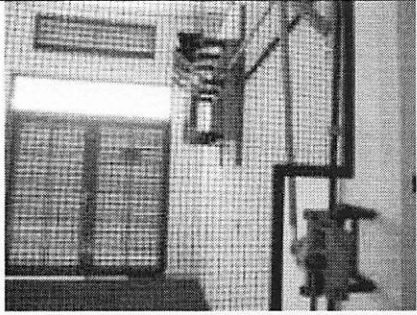
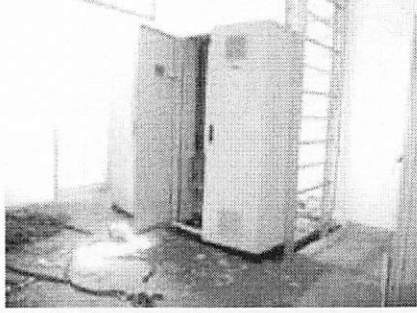
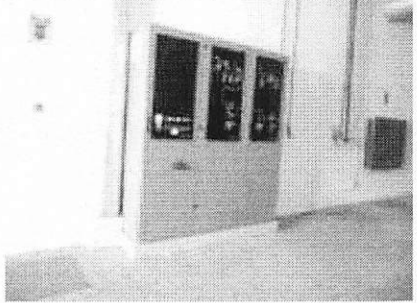


Fia 32		Carrinho para transporte de material	Furtado
Fia 33		Paleteira hidráulica	Furtado
Fia 34		Extintor Quantidade 18	Depredados Sem valor comercial Furtado
Fia 35		Balança de piso OBS: Falta o painel	Furtado

# Refeitório e Vestiário

Nº	Foto dos Bens	Descrição	Observação
REF 01		Armário de vestiário em aço	Depredados Sem valor comercial Furtado
REF 02		Três mesas do refeitório, sem cadeiras	Furtados
REF 03		Bebedouro elétrico tipo torre em aço inox, marca IBBL, modelo BAG 40	Depredados Sem valor comercial Furtado
REF 04		Bebedouro elétrico tipo torre em aço inox, marca IBBL, modelo BAG 40	Depredado Sem valor comercial Furtado

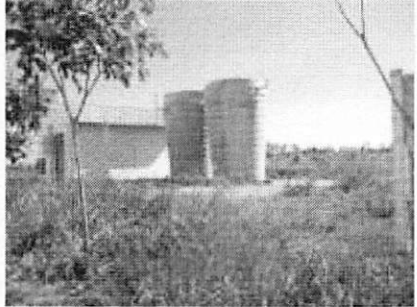
# Central elétrica interna

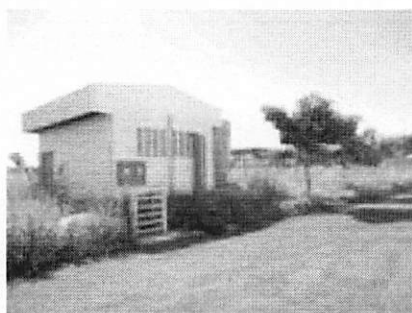
Nº	Foto dos Bens	Descrição	Observação
CEI 01		Central elétrica sem transformador	Integrante do imóvel Depredados Sem valor comercial
CEI 02		Central elétrica sem transformador	Integrante do imóvel Depredados Sem valor comercial
CEI 03		Painéis elétricos vazios Quantidades 03	Integrante do imóvel Depredados Sem valor comercial
CEI 04		Quadro de força de comando	Reintegração de posse (0019430-66.2016.8.12.0001-MS Ênio Têxtil LTDA

# Escritório e Laboratório

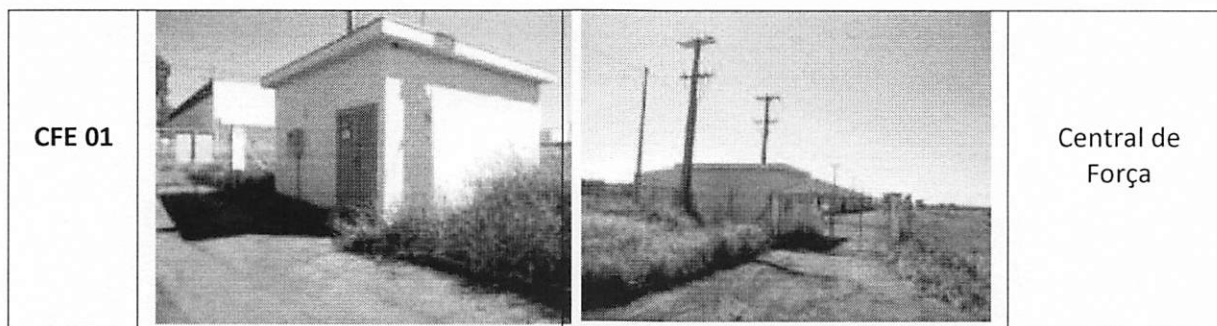
Nº	Foto dos Bens	Descrição	Observação
ESC 01		4 mesas redondas de madeira 8 cadeira giratórias	Parte furtada e parte depredadas Sem valor comercial Furtado
ESC 02		1 balcão com 24 gavetas e 8 portas em madeira	Parte furtada e parte depredadas Sem valor comercial Furtado
ESC 03		Ar condicionado split, marca Carrier 60.000 Btus	Depredado Sem valor comercial Furtado
ESC 04		2 armários de ferro	Parte furtada e parte depredadas Sem valor comercial

# Central para incêndio

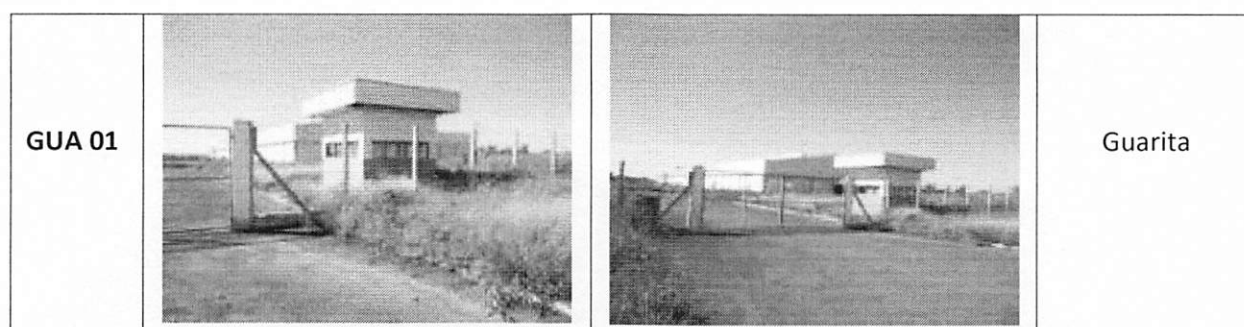
Nº	Foto dos Bens	Descrição	Observação
CI 01		Central para incêndio com dois reservatórios, capacidade 30.000 litros cada	Depredado Furtado



# Central de Força externa E Guarita

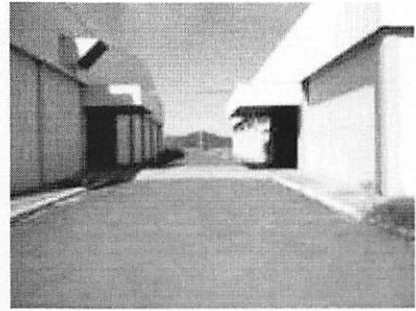
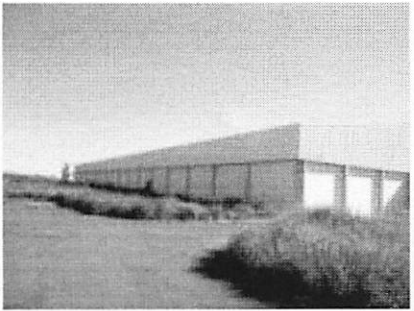
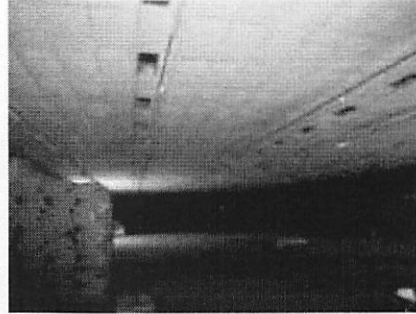
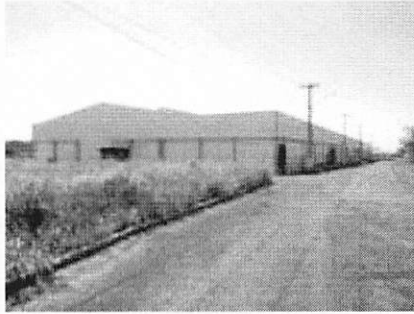


OBS: Parte integrante do imóvel

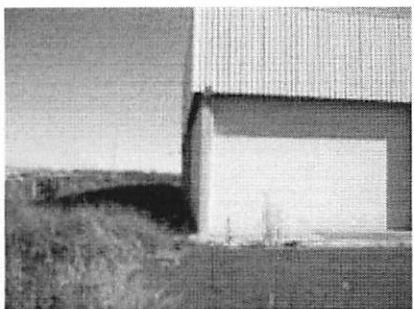
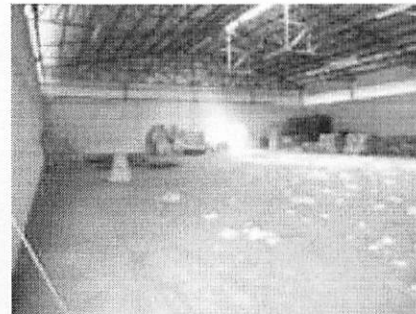
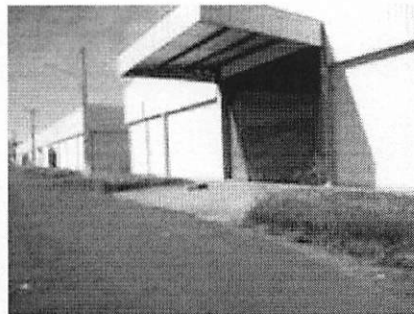


# Galpões

## Galpão da Frente



## Galpão dos Fundos



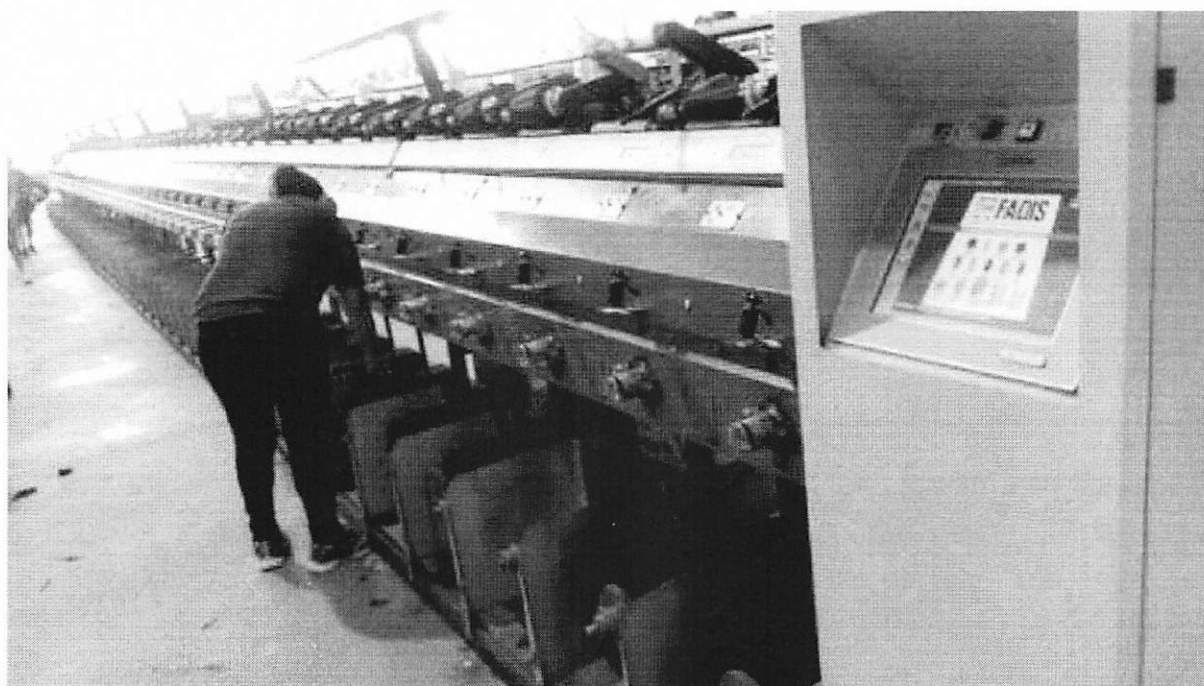
# Veiculo

Nº	Foto dos Bens	Descrição	Observação
VEI 01		Yamaha/Neo AT 115 Ano 2007 Cor preta – Gasolina Renavam 948614056 Placa MFQ 8169	<b>Dação em pagamento a Jonas (serviço de vigilância)</b> Decisão de ev. 955
VEI 02		<u>ARRECADACAO COMPLEMENTAR</u>  Motocicleta Dukati hypermotard 796, MIC 6977, ano/modelo 2009/2010, Branca, Gasolina. Renv. 230211232	Disponível para LEILAO  Em posse da Leiloeira



## Maquina alugada

Bobinadeira de fios  
Marca Fadis sincro RFM SW  
Com guia eletrônico  
Passo de 400 mm, 40 posições  
Em tubete 3`30  
Velocidade de 1400 mts/mts  
Conotron 220 volts, trifásico 60 hz Poliamida  
Motorizada com oleador, com tensor,  
Com touchscreen  
Ano de fabricação 2010



OBS: Locação entre fevereiro a setembro de 2016.  
Maquina objeto de busca e apreensão pelo Banco Safra.  
Processo 0501649-44.2013.8.24.0033.

# Imóveis

- Um apartamento **801**, localizada no 10 andar do Edifício Villa Florence, situado na Rua WilluHenning, 27, esquina com Jose Eugenio Muller, Bairro São Judas, na cidade de Itajai, com área de 113.50m.. Registrado na matricula 31.403, do 1 oficio da comarca de Itajaí.
- Duas garagens **22a/22b**, localizada no 2 andar do Edifício Villa Florence.Registrado na matricula 31.427, do 1 oficio da comarca de Itajaí.
- Uma gleba rural, a **fração ideal de 50% de um terreno**, situado na localidade de Penha, no município de Imbituba/SC, designada por área n 3, com área de 39.759.42m e com as seguintes medidas e confrontações: **frente** a oeste, medindo 125.60m com a BR 101 Km280, **fundos** ao leste medindo 360.00m com Rosa Avila Candido e ao Sul medindo 375,00m com a área n 04 imovel havido conforme matricula numero 15051, do Oficio de Registro de imóveis da Comarca de Imbituba/SC.
- Um Lote no loteamento Balneário Hipocampo, **Lote 07 quadra C, com área 329.28m** situada na Vila Esperança, Rua Bela Vista, Bairro: Ribanceira,Registrado na Comarca de Imbituba, matricula 17.518.
- Um Lote no loteamento Balneário Hipocampo, **Lote 08 quadra C, com área 370.44m** situada na Vila Esperança, Rua Bela Vista, Bairro: Ribanceira, Registrado na Comarca de Imbituba, matricula 17.519.

## ARRECADAÇÃO DE VALORES

Origem dos valores	Valor
Locação máquina Bobinadeira a Fabril Textile Ltda	R\$ 26.800,00 + atualização Extrato subconta evento 1002
Venda de Apartamento e garagem a Alexandra Moraes Matriculas 31.403 e 31.427 do 1º Ofício Registro de Imóvel de Itajaí	R\$ 306.603,90 + atualização Certidão escrivão de evento 1039









<b>RELAÇÃO CREDORES DE GUEDES IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO LTDA</b>			
<b>DO ADMINISTRADOR JUDICIAL (ART. 7º)</b>			
<b>PÓS RECUPERAÇÃO JUDICIAL</b>			
<b>Nº</b>	<b>NOME</b>	<b>VALOR</b>	<b>ENDEREÇOS</b>
1	Adelar Fenner	R\$ 98.612,26	
1	Alfeu Duarte de Souza ME - Clinica Metra	R\$ 485,00	R Pedro Celestino, 525, Centro, Campo Grande, MS, CEP 79004-560, Brasil
2	Benites & Oliveira Conveniencia Ltda ME	R\$ 4.430,00	R JOSE PAES DE FARIA, 155, RIP DE FARIAS, Bairro JARDIM JACY, Campo Grande-MS. CEP 79.006-330
3	Cesar Loeffler	R\$ 29.865,92	R. Germano Petersen Junior, 101/1007, Higienópolis, Porto Alegre-RS. CEP 90540-140
4	Clecio Antonio Hamester	R\$ 39.655,00	
5	Clinica de Radiologia e Ultrassonografia Dom Aquino Ltda	R\$ 140,00	R. Dom Aquino, 1682, Campo Grande - MS, 38790-021
6	Cooperglobal	R\$ 80.000,00	R Parelheiros, 74, Jardim Andarai, Sao Paulo, SP, CEP 02166-090, Brasil
8	Enio Textil Ltda	R\$ 108.100,00	R. Antônio Luchesi, 595 - São Luiz, Americana - SP, 13477-610
9	Fachini E. Kulcsar Ltda. ME	R\$ 490,80	R HELIO YOSHIKI IKEZIRI , 34, SALA 1105 EDIF EVIDENCE, CAMPO GRANDE - MS. CEP 79.021-435
11	Dalcin Rodrigues & Martins de Freitas Adv	R\$ 199.500,00	R. Germano Petersen Junior, 101/1007, Higienópolis, Porto Alegre-RS. CEP 90540-140
12	Gilson Amilton Sgrott	R\$ 90.928,80	Rua Felipe Schmidt, 31 - 3º Andar/Sala 302 - Centro - Brusque/SC
15	Hotel Advanced Ltda	R\$ 190,00	Av. Calógeras, 1909 - Centro, Campo Grande - MS, 79004-383
16	IDL Net Ltda	R\$ 199,90	R. Minerva, 100 - Panorama, Campo Grande - MS, 79044-440
17	Jar Com. E Instal. De Dutos Ltda	R\$ 6.492,00	R Agudense, 173, Vila Margarida, Carapicuíba, SP, CEP 06331-160, Brasil
18	J.P Ferreira - ME	R\$ 10.516,00	Av Pedro Salvadeu, 220, Pq Aparicio De Barros Fagundes, Dois Corregos, SP, CEP 17300-000, Brasil
19	Locaweb Serviços de Internet S.A.	R\$ 322,92	Rua Itapaiúna, 2.434, Vila Andrade, São Paulo - SP, CEP: 05707-001
20	MGA Automação Industrial Ltda.	R\$ 1.995,00	Rua Vereador Geraldo Pereira 778, Bairro Padre Eustáquio - Belo Horizonte - MG



21	Multicolor Textil S.A.	R\$ 5.174,22	Avenida Eduardo Will, 500 - São João, Agrolândia - SC, 88420-000
22	Nayara Clementino Batagello	R\$ 6.135,48	
23	Oi S.A.	R\$ 314,16	Av. Dr. Cardoso de Melo 1155, Vila Olímpia - São Paulo - SP   CEP: 04548-004
24	Pablo Freire Rodrigues	R\$ 57.883,46	Rua Joaquim Nabuco, 180 - Cidade Baixa, Porto Alegre CEP 90050-340.
25	Pousada Mato Grosso Ltda.	R\$ 437,50	Av. Mato Grosso, 1451 - Centro, Campo Grande - MS, 79002-230
26	Pradebon & Cury Advogados Associados	R\$ 1.576,00	Rua Dona Bia Taveira, 216 - Jardim dos Estados, Campo Grande/MS
27	Prefeitura Municipal de Imbituba	R\$ 1.960,96	R. Ernâni Cotrim, 601 - Centro, Imbituba - SC, 88780-000
29	Rafael Silva Hamester	R\$ 84.000,00	
30	Reatores Brasil Ltda	R\$ 7.000,00	R. Secundária Nr Quatorze, s/n - Quadra 17 - Lote E - Núcleo Industrial, Campo Grande - MS, 79108-550
31	Rodrigo Dalcin Rodrigues	R\$ 97.761,03	Rua Doutor Armando Barbedo, 691/701, Tristeza, Porto Alegre-RS
32	Supergasbras Energia Ltda	R\$ 543,62	
33	Telefonica Brasil S.A -	R\$ 5.274,36	Avenida Presidente Castelo Branco 140 - BCO SANTANDER, Pedreira - SP, 13920-000
34	Telefonica S.A.	R\$ 20,90	
35	Thiene Com. E Serviços Ltda.	R\$ 436,80	Av Mascarenhas De Morais, 1656, Anexo 1, Monte Castelo, Campo Grande, MS, CEP 79010-500, Brasil
35	RNX FIDC	R\$ 55.208,06	R. Rodrigues Alves, 249 - Centro 1, Brusque - SC, 88350-160
35	CAPITAL RS	R\$ 107.458,08	Avenida Carlos Gomes, nº 700, Edifício Platinum Tower, sala 605, CEP 90.480-000, Porto Alegre/RS
35	Blade Malhas	R\$ 33.302,87	Rua Munhoz da Rocha, 561, Centro - Apucarana - PR
35	Brezzi Confecções	R\$ 9.794,02	Rod. Antônio Heil, 3801 - Sta Terezinha, Brusque - SC, 88352-501
35	Mirabolante Confecções Eireli	R\$ 36.560,16	R Oswaldo Heil, 25, Nova Brasília, Brusque, SC, CEP 88352-660, Brasil
35	Piante Modas	R\$ 24.829,45	R. Tusnelda Bachmann, 281 - Velha, Blumenau - SC, 89040-320
35	Helli	R\$ 23.210,63	ROD.BR-470 KM 60 No 6071 - BADENFURT - BLUMENAU -SC CEP: 89070-205

36	TNT Mercurio Cargas e Encomendas	R\$ 2.652,31	Rodovia BR 163, 3000 - Vila Adelina - Campo Grande - MS   CEP 79071390
37	Transrio Transportes e Logística	R\$ 23.294,04	AVENIDA MARIO ACUNHA ARISTIDES, 2461 - DISTRITO INDUSTRIAL, RONDONÓPOLIS - MT - BRASIL
	<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 1.158.139,45</b>	

<b>RELAÇÃO CREDORES DA GUEDES IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO LTDA</b>		
<b>DO ADMINISTRADOR JUDICIAL (ART. 7º)</b>		
<b>CLASSE TRABALHISTA</b>		
<b>Nº</b>	<b>NOME</b>	<b>VALOR</b>
1	Arnoldo Barcellos de S_	5.106,00
2	Augusto Gomes de Oliveira	1.359,60
3	Cicero Estev_o dos Santos - Folha MS	1.967,04
4	Claudia Said Freitas Santos	13.488,46
5	Claudio Jose da Silva	7.340,48
6	Cleyton Gon_alves de Carvalho Dias	986,18
7	Deive Aureliano Cardena	1.092,61
8	Edson Aquino Soares Dias - Folha MS	3.196,24
9	Edson Rodrigues - Folha MS	640,17
10	Eldsmar Alves Soares - Folha MS	46.098,90
11	Erick Leonardi Piveta	11.099,98
12	Francisei Rodrigues da Silva	1.195,51
13	Gentil Valeriano da Silva - Folha MS	1.671,08
14	Guilherme Gil Guedes - ProLabore	5.331,50
15	Izael Correa	908,55
16	João Flavio de Carvalho Silvestre	1.583,97
17	Julio Cesar de Carvalho Silvestre	1.805,04
18	Leandro Gomes de Matos	1.883,01
19	Luciano Dias Villa	1.082,53
20	Luis Henrique Gil Guedes - ProLabore	3.309,00
21	Luiz Henrique Amorim	1.899,07
22	Marcelo Silva de Santana - folha MS	2.110,96
23	Moiseis Moreira da Silva	1.874,79
24	Moizes Souza Barreto - folha MS	3.580,42
25	Nelson Vargas - Folha MS	1.529,52
26	Rafael Trois de Mattos	7.309,85
27	Raphael Paulino Pereira - Folha MS	1.161,68
28	Raquel Froes de Mattos Guedes	11.541,99
29	Silvio Goreski	13.687,09
30	Vilimar Cavichioli - folha MS	111.341,48
31	Weslei Fernando Garcia da Silva	1.290,15
<b>TOTAL</b>		<b>268.472,85</b>

**RELAÇÃO CREDORES DE GUEDES IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO LTDA****DO ADMINISTRADOR JUDICIAL (ART. 7º)****CLASSE GARANTIA REAL**

<b>Nº</b>	<b>NOME</b>	<b>ENDEREÇO</b>	<b>VALOR</b>
1	Banco Bradesco S/A	Rua Hercílio Luz, 351; Bairro Centro; Itajaí; Santa Catarina; CEP 88301-001; BRASIL	3.371.125,80
2	Banco do Brasil	Rua Felipe Schmidt, 454; Bairro Centro; Itajaí; Santa Catarina; CEP 88301-041; BRASIL	4.115.634,88
6	BMW Servicos Financeiros	Rua Marginal do Rio Pinheiros, 5200; Bairro Jardim Morumbi; São Paulo; São Paulo; CEP 05693-000; BRASIL	70.085,40
7	Cooperativa dos Prod. do Centro Oeste	Ror. BR. 163 km, 641,7,S/N; Zona Rural; São Gabriel do Oeste; Mato Grosso do Sul; CEP 79490-000; BRASIL	426.783,21
8	Maschinenfabrik Rieter AG	Rua Klosterstrasse, 20; Bairro ; Winterthur; EX; CEP ; SUICA	3.633.812,16
9	Valenciana Argentina Jose Eisenberg Y	Rua Agustin Magaldi, 1568; Bairro -; Buenos Aires; ARGENTINA	2.173.720,25
<b>TOTAL</b>			<b>13.791.161,70</b>

RELAÇÃO CREDORES DE GUEDES IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO LTDA			
DO ADMINISTRADOR JUDICIAL (ART. 7º)			
CLASSE QUIROGRAFÁRIOS			
Nº	NOME	ENDEREÇO	VALOR
1	Aastrid Miiddle East FZC	Rua Bldg. No Y1 - Office No. 52,, 0 - Saif Zone, UAE; Bairro Saif Zone; Sharjah; India; CEP ; INDIA	116.664,50
2	Abimex Importação e Exportação Ltda	Rua Luiz Schiochet, 111; Bairro Nereu Ramos; Jaraguá do Sul; Santa Catarina; CEP 89265-580; BRASIL	214.014,36
3	Adler, Daros Advogados &	Rua Manoel Inácio de Souza, 869; Bairro Santa Fé; Campo Grande; Matro Grosso do Sul, CEP 79021-190; BRASIL	5.342,64
4	Administradora Caloca e Leca Ltda	Rua Julieta Lins, 450; Bairro Pioneiros; Balneário Camboriú; Santa Catarina; CEP 88331-010; BRASIL	6.800,22
5	Albatroz Securitizadora SA	Rua Nereu Ramos, 463; Centro; Blumenau; Santa Catarina; CEP 89010-400; BRASIL	47.189,69
6	All Box Embalagens Ltda	Avenida Caarapo, 2923; Vila Industrial; Navirai; Mato Grosso do Sul; CEP 79950-000; BRASIL	17.346,86
7	Arvoredo Distribuicao Produtos de	Rua Dona Elsa Meinert, 178; Costa e Silva; Joinville; Santa Catarina; CEP 89218-650; BRASIL	365,40
8	Auto Posto Aliança	Avenida Mato Grosso 1510; Centro; Mato Grosso do Sul, CEP 79002-231; BRASIL	5.341,41
9	Azul Linhas Aéreas Brasileiras S.A.	Avenida Beira Mar, 443; Centro; Navegantes; Santa Catarina; CEP 88375-970; BRASIL	82,09
10	Banco ABC Brasil SA	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1400 - 4º andar; Bairro Vila Nova Conceição; São Paulo; São Paulo; CEP 04543-010; BRASIL	305.875,30
11	Banco Bradesco S.A.	Rua Hercílio Luz, 351; Bairro Centro; Itajaí; Santa Catarina; CEP 88301-001; BRASIL	116.643,70
12	Banco Citibank S/A	Avenida Paulista, 111; Bairro Bela Vista; São Paulo; São Paulo; CEP 01311-920; BRASIL	1.300.002,00
13	Banco Citibank S/A - cartão de crédito	Avenida Paulista, 111; Bairro Bela Vista; São Paulo; São Paulo; CEP 01311-920; BRASIL	25.362,35
15	Banco Industrial e Comercial S/A	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440; Itaim Bibi; São Paulo; São Paulo; CEP 04538-1332; BRASIL	660.815,54
16	Banco Itaú - Unibanco	Rua Heitor Liberato, 1950; Bairro Centro; Itajaí; Santa Catarina; CEP 88304-100; BRASIL	4.153.189,43
17	Banco Votorantim SA	Avenida das Nações Unidas, 14171 - Torrea A - 18º andar; Bairro Vila Gertrudes; São Paulo; São Paulo; CEP 04794-000; BRASIL	2.362.820,85
18	Bezerra e Henrique Contabilidade e	Rua das Garças, 1143; Bairro Centro; Campo Grande; Mato Grosso do Sul; CEP 79.020-180;	19.500,02
19	BOGO IND. E COM. De meias LTDA		41.191,26
20	Campo Grande Rent a Car Ltda. ME	Avenida Mato Grosso 1510; Centro; Mato Grosso do Sul, CEP 79002-231; BRASIL	8.750,00
21	Cargofran Transportes Ltda	Rua Alfredo Kleis, 160; São Vicente; Itajaí; Santa Catarina; CEP 88309-285; BRASIL	3.700,00
22	Celesc Distribuicao Ltda	Avenida Itamarati, 160; Bairro Itacorubi; Florianópolis; Santa Catarina; CEP 88034-900; BRASIL	394,55
23	Centro Automitivo Pioneiros	Avenida dos estados, 1333; Pioneiros; Balneário Camboriú; Santa Catarina; CEP 88331-150; BRASIL	2.103,43
24	Cootranscic	Rua São Leopoldo Mandic, 300; Cidade Industrial; Curitiba; Paraná; CEP 81170-060; BRASIL	500,00
25	Crb Fios e Representacoes Ltda	Rua Getúlio Vargas, 828 - Sala 701; Bairro Centro; Juiz de Fora; Minas Gerais; CEP 36013-011; BRASIL	1.609,10
26	Dalmo Transportes Rodovi_rios de	Estrada do Forte, 4016; Ubatuba; São Francisco do Sul; Santa Catarina; CEP 89240-000; BRASIL	8.007,00
27	Denardi Ocampos & Cia. Ltda.	Avenida Júlio de Castilho, 2805; Bairro Vila Alba; Campo Grande; Mato Grosso do Sul; CEP 79100-005; BRASIL	1.039,50
28	DHL Express Ltda	Rua Santa Marina, 1660; Água Branca; São Paulo; São Paulo, CEP 05036-001; BRASIL	4.983,70
29	Dimas de Melo Pimenta Ltda.	Avenida Mofarrej, 840; Vila Leopoldina; São Paulo; São Paulo; CEP 05311-000; BRASIL	163,70
30	Eficaz Soluções Ltda	Avenida Mascarenhas de Moraes, 2816; Monte Castelo; Campo Grande; Mato Grosso do Sul; CEP 79010-500; BRASIL	1.207,65
31	Efimax Gest_o Empresarial Ltda.	Avenida Doutor Nilo Peçanha, 1221; Boa Vista; Porto Alegre; Rio Grande do Sul; CEP 91330-002; BRASIL	1.000,00
32	EMBRATEL S/A	Rua Regente Feijó, 166; Centro; Rio de Janeiro; Rio de Janeiro; CEP 20060-060; BRASIL	5.172,94
33	Empresa Energética de Mato Grosso do	Rua Guy Marques, 8000; Bairro Saida para SP; Campo Grande; Mato Grosso do Sul; CEP 79072-900;	176.549,09
34	Ernesto Borges Advogados S/S	Rua Quinze de Novembro, 2029; Bairro Jardim dos Estados; Campo Grande; Mato Grosso do Sul; CEP 79020-300; BRASIL	9.439,59
35	Expresso Maringá Transportes	Rua Elvira Matos de Oliveira, 187; Universitário; Campo Grande; Mato Grosso do Sul; CEP 79070-204; BRASIL	1.053,90
36	Fabiano Vilicznski	Rua Caviuna, 100; Cabreúva; Campo Grande; Mato Grosso do Sul; CEP 79008-200; BRASIL	600,00
37	Fature Fomento Mercantil Ltda	Rua Miguel Zattar, 146; Centro; Joinville; Santa Catarina; CEP 89227-022; BRASIL	244.770,77
38	FC Cargas Express Ltda - ME	Rua Quinze de Novembro, 5033; Vila Nova; Itajaí; Santa Catarina; CEP 89237-000; BRASIL	22.972,87
39	Federação dos Trabalhadores das	Rua Vasconcelos Fernandes, 853; Amambaí; Campo Grande; Mato Grosso do Sul; CEP 79008-360; BRASIL	1.907,12

RELAÇÃO CREDORES DE GUEDES IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO LTDA			
DO ADMINISTRADOR JUDICIAL (ART. 7º)			
CLASSE QUIROGRAFÁRIOS			
Nº	NOME	ENDEREÇO	VALOR
40	FERNANDO MORITZ ME	Rua Oscar Maluche, 36; Jardim Maluche; Brusque; Santa Catarina; CEP 88354-045; BRASIL	2.829,92
41	Fiação São Bento S/A	Rua Otto Eduardo Lepper, 313; Bairro Serra Alta; São Bento do Sul; Santa Catarina; CEP 89291-470; BRASIL	125.127,53
42	Fiedler Automação Industrial	Avenida Calógeras, 874; Vila Gloria; Campo Grande; Mato Grosso do Sul; CEP 79004-380; BRASIL	270,00
43	Forzan Industrial Ltda.	Rua Tuiuti, 3965; Bairro Aventureiro; Joinville; Santa Catarina; CEP 89226-001; BRASIL	8.750,00
44	Fundação Getúlio Vargas	Praia de Botafogo, 190 - Edifício Luiz Simões Lopes; Bairro Praia Botafogo; Rio de Janeiro; Rio de Janeiro; CEP 22250-900; BRASIL	14.279,46
45	Global Securitizadora S/A	Avenida Cel. Marcos Konder, 1207 - cjs 154/155; Centro; Itajaí; Santa Catarina; CEP 88301-303; BRASIL	1.124.168,95
46	Global Village Telecom Ltda São José	Rua Leoberto Leal, S/N; Barreiros; São José; Santa Catarina; CEP 88117-001; BRASIL	505,20
47	Hak Passamanaria Ltda	Rua Manoel Elias Perroud, 649; Cons. Paulino; Nova Friburgo; Nova Friburgo; Rio de Janeiro; CEP 28634-000; BRASIL	43.176,34
48	Hilda Mateus Acosta	Rua Amambai, 1002; Nova Lima; Campo Grande; Mato Grosso do Sul; CEP 79017-074; BRASIL	1.720,00
49	Hyosung Corporation Manufacturer,	450 Kongduk-dong, mapo-ku ; Bairro -; Seoul; Republica da Coreia; CEP -;	93.420,58
50	Imobiliária Humberto Canale Junior	Rua Euclides da Cunha, 576; Centro; Campo Grande; Mato Grosso do Sul; CEP 79020-230; BRASIL	1.600,00
51	Incofios Industria de Fios e Malhas Ltda	Avenida Manoel Simão, 810; Bairro Das Nações; Indaial; Santa Catarina; CEP 89130-000; BRASIL	523.078,81
52	Instituto de Tecnologia para o	Rodovia BR 116 km 98; Jardim das Américas; Curitiba; Paraná; CEP 81531-980; BRASIL	3.684,89
53	J.D. Publicidades Ltda.	Rua Mirim, 472; Guanandi; Campo Grande; Mato Grosso do Sul; CEP 79086-310; BRASIL	300,00
54	Kaybee Exim Pte Ltd	Rua 7500A. Beach Road, 0 - The Plaza; Bairro ; Singapore; Singapore; CEP ; CINGAPU	457.960,79
55	Link Comercial Importadora e	Rua Arnaldo Hass, 100; Bairro Centro; Pomerode; Santa Catarina; CEP 89107-000;	101.185,88
56	Lopes Com. Representações Textéis	Rua dos Antúrios, 187; Cidade Jardim 1; Americana; São Paulo; CEP 13466-610; BRASIL	5.510,00
57	Luftec (Air Power) - Comercial e	Rua Dois de Setembro, 3048; Itoupava Norte; Blumenau; Santa Catarina; CEP 89052-001; BRASIL	1.881,58
58	Manufacturas Del Sur S.A.	Avenida Mariscal O.R. Benavides, 5082; Bairro Callao; Bellavista; Lima; CEP ; PERU	243.372,44
59	Maranil Servicos de Consultoria	Luiz alves Gevaerd, 12; Bairro São Luiz; Brusque; Santa Catarina; CEP 88351-230;	14.600,00
60	Matpar Industria Comercio e	Rua Guaicurus, 2780; Bairro Universitário; Campo Grande; Mato Grosso do Sul; CEP 79063-080; BRASIL	139.701,78
61	Maxima Contabilidade Ltda	Rua Modesto Fernandes Vieira, 155; Bairro São Judas; Itajaí; Santa Catarina; CEP 88303-396; BRASIL	74.188,36
62	Monica Lacroix Wacker	Rua Antunes Ribas, 200 - Apto 215; Bairro Morro do Espelho; São Leopoldo; Rio Grande do Sul; CEP 93030-250; BRASIL	55.975,57
63	Multilog Armazéns Gerias e Logistica	Rua Germano Luiz Vieira, 429; Itaipava; Itajaí; Santa Catarina; CEP 88318-120; BRASIL	1.241,30
64	Mundial Transportes Ltda	Rua Afonso Pena, 3420; Centro; Campo Grande; Mato Grosso do Sul; CEP 79002-075; BRASIL	14.650,00
65	MZT Cargo Soluções Logísticas Ltda.	Rua Adilio Mafra, S/N; Centro; Navegantes; Santa Catarina; CEP 88375-000; BRASIL	301,09
66	Negociacion Lanera Del Peru, SA	Avenida Mariscal O.R. Benavides, 5082; Bairro Callao 2; Bellavista; Lima; CEP ; PERU	103.374,12
67	Nilit Fibers	Rua POB. 276, Maurizio levi Road; Bairro ; Nigdal Haemek; Israel; CEP ; ISRAEL	101.721,12
68	N-Tex Representações Comerciais	Rua Victor Konder, 55; Victor Konder; Blumenau; Santa Catarina; CEP 89012-170; BRASIL	3.806,81
69	Nutrifuncional Dietas Eirelli	Rua Sete de Setembro, 1971; Centro; Campo Grande; Mato Grosso do Sul; CEP 79020-310; BRASIL	7.939,00
70	Operacional - Consultoria em Gestão	Rua Itajaí, 2951; Bairro Vorstadt; Blumenau; Santa Catarina; CEP 89015-201;	5.621,12
71	Operacional Textil Ltda	Rua Itajaí, 2951; Bairro Vorstadt; Blumenau; Santa Catarina; CEP 89015-201;	24.494,67
72	Orsegups	Avenida Joca Brandão, 10; Bairro Centro; Lages; Santa Catarina; CEP 88331-440; BRASIL	1.010,49
73	Papeis e Papeis Papelaria	Rua Joinville, 409; Bairro Centro; Itajaí; Santa Catarina; CEP 88301-410; BRASIL	278,16
74	Petel Materiais de Construções	Av. Coronel Antonio; Bairro Coronel Antonino; Campo Grande; Mato Grosso do Sul; CEP 79010-001;	22.952,00
75	Picorelli S/A Transportes	Rua Lídice, 42 - Armazen 07; Bairro Parque Novo Mundo; São Paulo; São Paulo; CEP 02174-010; BRASIL	2.235,84
76	Picorelli S/A Transportes - Filial MG	Rua Galileu Picorelli, 60; Bairro Distrito Industrial; Juiz de Fora; Minas Gerais; CEP 36092-010; BRASIL	5.375,70
77	Plasticos Polyall Industria e	Rua Oscar Holz, 1033; Bairro Itoupavazinha; Blumenau; Santa Catarina; CEP 89066-540;	11.852,67

RELAÇÃO CREDORES DE GUEDES IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO LTDA			
DO ADMINISTRADOR JUDICIAL (ART. 7º)			
CLASSE QUIROGRAFÁRIOS			
Nº	NOME	ENDEREÇO	VALOR
78	PM Despachos Aduaneiros e Rep.	Rua Gil Stein Ferreira, 357; Centro; Itajaí; Santa Catarina; CEP 88301-210; BRASIL	9.340,23
79	Poly Exim Exportação e Importação	Rodovia Jorge Lacerda, 165 - Sala 201; Bairro Salseiros; Itajaí; Santa Catarina; CEP 88317-100; BRASIL	4.960.286,88
80	Prefeitura Municipal de Itajaí	Rua Alberto Werner, 100; Vila Operária; Itajaí; Santa Catarina; CEP 88304-053; BRASIL	31,26
82	Pro-Banner Plotagens Ltda	Rua Franklin Maximo Pereira, 515; Centro; Itajaí; Santa Catarina; CEP 88302-020; BRASIL	139,20
83	Radicifibras Industria e Comercio	Rua Pedro Rachid, 846; Bairro Santana; São José dos Campos; São Paulo; CEP 12211-180; BRASIL	1.603.959,33
84	Rapido Transpaulo Ltda.	Rua Doutor Pedro Zimmermann, 1; Salto Norte; Blumenau; Santa Catarina; CEP 89065-000; BRASIL	370,45
85	Reichert Agropecu_ria Ltda	Rodovia BR 060 Km 04; Zona Rural; Chapadão do Sul; Mato Grosso do Sul; CEP 79560-000; BRASIL	93.871,84
86	Rieter South America Com Imp Exp	Alameda Rio Preto, 101; Tamboré; Barueri; São Paulo; CEP 06460-050; BRASIL	3.988,17
87	Roberto Luiz Dadam Filho ME	Rua Conceição, 678 - Sala 01; Bairro São João; Itajaí; Santa Catarina; CEP 88304-220; BRASIL	64.510,20
88	Rodomundo Transporte e Locação	Rodovia BR 163; Chácara das Mansões; Campo Grande; Mato Grosso do Sul; CEP 79079-005; BRASIL	16.350,00
89	Rontaltex SA	Parque Industrial Gualaguaychu; Bairro ; Gualaguaychu; Argentina; CEP ; ARGENTI	1.077.959,65
90	Rose Viagens e Turismo Ltda.	Rua Vr Erico Truppel, 142; Centro; Guabiruba; Santa Catarina; CEP 88360-000; BRASIL	2.380,71
91	RV Empilhadeiras Ltda	Rua Marcelo Pires, 152; Vila Ieda; Campo Grande; Mato Grosso do Sul; CEP 79050-570; BRASIL	5.400,00
92	SENAI - CET Carlos Cid Renaux de	Avenida Primeiro do Maio, 670; Primeiro de Maio; Brusque; Santa Catarina; CEP 88353-202; BRASIL	1.240,00
93	Serasa S.A	Rua Nereu Ramos, 463; Centro; Blumenau; Santa Catarina; CEP 89010-400; BRASIL	863,28
94	Sertão Comercial de Equipamentos	Avenida Presidente Vargas, 1336; Vila Santo Amaro; Campo Grande; Mato Grosso do Sul; CEP 79112-010; BRASIL	674,31
95	Servico Municipal de Agua e	Rua Heitor Liberato, 1189; São Judas; Itajaí; Santa Catarina; CEP 88303-101; BRASIL	28,01
96	Serviço Social da Industria - SESI-	Avenida Afonso Pena, 1206; Amambaí; Campo Grande; Mato Grosso do Sul; CEP 79005-001; BRASIL	913,38
97	Silva e Roscha Construções Ltda.	Rua Pio Rojas, 73; Monte Castelo; Campo Grande; Mato Grosso do Sul; CEP 79010-410; BRASIL	17.280,00
98	Sindicato do Comércio Atacadista e	Rua José Ferreira da Silva, 43; Centro; Itajaí; Santa Catarina; CEP 88301-3335; BRASIL	3.311,81
99	Sindicato dos Empregados no	Rua Samuel Heusi, 320; Centro; Itajaí; Santa Catarina; CEP 84301-320; BRASIL	995,51
100	SPR Serviços de Recepção Ltda.	Rua Indianópolis, 2556; Jardim Noroeste; Campo Grande; Mato Grosso do Sul; CEP 79045-120; BRASIL	46.597,43
101	Sullair do Brasil Ltda.	Rua Taguapaca, 261; Jurubatuba; São Paulo; São Paulo; CEP 04681-170; BRASIL	2.869,98
102	Sultex Climatizacao Textil Ltda	Rua das flechas, 178; Vila Santa Catarina; São Paulo; São Paulo; CEP 04364-030; BRASIL	28.258,00
103	Suprimaq Equip. p/ Escritorio Ltda.	Rua Otaviano Mascarenhas, 549; Vila Marcos Roberto; Campo Grande; Mato Grosso do Sul; CEP 79080-060; BRASIL	2.039,53
104	Suprimaq Equipamentos para	Rua 14 de Julho, 446; Jardim Alvorada; Campo Grande; Mato Grosso do Sul; CEP 79004-392; BRASIL	225,98
105	Tecidos Dona Francisca Ltda	Rodovia BR 101, S/N; Pirabeiraba; Joinville; Santa Catarina; CEP 89239-970; BRASIL	7.991,90
106	Tecotex SACIFIYA	Rua Moreno, 1235 - (C1091AAY); Bairro ; Buenos Aires; Argentina; CEP ; ARGENTI	838.728,11
107	Tessile Com e Rep Ltda	Avenida Presidente Maia, 241; Centro; São Paulo; São Paulo; CEP 01031-902; BRASIL	5.012,25
108	Top Car Veiculos Ltda. - Florianopolis	Rua Visconde de Cairu, 206; Estreito; Florianópolis; Santa Catarina; CEP 88075-020; BRASIL	8.422,37
109	Transportadora Aragão Barbosa Ltda.	Avenida Francisco Costa, 792; Centro; Fernandópolis; São Paulo; CEP 15600-000; BRASIL	12.000,00
110	Transportadora Spengler Ltda EPP -	Rua José Vazuiten, 210; Centro; Gaspar; Santa Catarina; CEP 89110-000; BRASIL	5.500,00
111	Transportes Adre Ltda	Rua Angelo Vasselai, 150; Limoeiro; Brusque; Santa Catarina; CEP 88356-350; BRASIL	3.000,00
112	Transportes e Logistica Santin Ltda	Rodovia BR 101 Km 277; Bairro Alto Arroio; Imbituba; Santa Catarina; CEP 88780-000; BRASIL	323.598,01
113	Trombini Industrial S/A	Rodovia RS 122, km 61; Distrito Industrial; Farroupilha; Rio Grande do Sul; CEP 95180-000; BRASIL	31.676,75
114	TROPCOMERCIO EXTERIOR LTDA	Rua João Bauer, 498 - SL 802/03/04; Bairro Centro; Itajaí; Santa Catarina; CEP 88301-500; BRASIL	156.256,31
115	Unicotton - Cooperativa de Produtores de Algodão	Rua C, 315 Q11 Lote 11; Distrito Industrial; Primavera do Leste; Mato Grosso; CEP 78850-000; BRASIL	271.971,70
116	Unigraf Editora e Grafica	Rua Herta Thieme, 205; São João; Itajaí; Santa Catarina; CEP 88305-645; BRASIL	405,00

<b>RELAÇÃO CREDORES DE GUEDES IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO LTDA</b>			
<b>DO ADMINISTRADOR JUDICIAL (ART. 7º)</b>			
<b>CLASSE QUIROGRAFÁRIOS</b>			
<b>Nº</b>	<b>NOME</b>	<b>ENDEREÇO</b>	<b>VALOR</b>
117	Unimed Litoral Coop de Trabalho Ltda	Avenida Coronel Marcos Konder, 1233; Centro; Itajaí; Santa Catarina; CEP 88301-303; BRASIL	2.715,78
118	Vinholi Contabilidade	Rua Salgado Filho, 232; Amambaí; Campo Grande; Mato Grosso do Sul; CEP 79005-300; BRASIL	3.000,00
119	Wenda Co., Ltd	Rua 3rd Shengming Road, 18; Bairro ; DD Port; Dalian; CEP -; CHINA,	1.293.610,83
<b>TOTAL</b>			<b>24.146.388,85</b>