



Antonio Bonifácio Schmitt Filho	OAB/SC 11.493
Ademir Cristofolini	OAB/SC 13.195
Daniela Zanetti Thomaz Petkov	OAB/SC 13.347
Bruno Curt Roeder	OAB/SC 32.043
Isadora Metzner de Carvalho	OAB/SC 38.914

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(ÍZA) DE DIREITO DA 5ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE BLUMENAU (SC)

Autos nº **0315021-46.2018.8.24.0008**

**BLUFIX INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**, já qualificada nos autos em epígrafe, no pedido de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** proposto perante este juízo, vem, por meio de seus procuradores, requerer juntada de seu Plano de Recuperação Judicial, subscrito pela representante legal da Recuperanda, pelos procuradores desta, pelo seu Contabilista e pelo seu Consultor, requerendo que seja efetuada a sua publicação nos termos do Parágrafo único do art. 53 da Lei nº 11.101/05.

Nesses termos, pede-se deferimento.

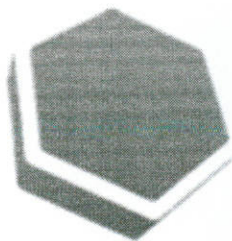
Blumenau, 7 de dezembro de 2018.

Antonio Bonifácio Schmitt Filho  
OAB/SC 11.493

Daniela Zanetti Thomaz Petkov  
OAB/SC 13.347

# Plano de Recuperação Judicial

## BLUFIX INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA



**ARBER**  
PARAFUSOS

*J.*

*AMS*  
*9*  
*Q*  
*@*<sup>1</sup>

## 1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Objetivando superar a crise econômico-financeira que enfrenta e se utilizando da prerrogativa prevista no art. 47 e seguintes da Lei nº 11.101/05, a empresa Blufix Indústria e Comércio Ltda ajuizou, em 20 de setembro de 2018, pedido de recuperação judicial perante a Comarca de Blumenau (SC), que foi distribuído à 5ª Vara Cível desta Comarca e autuado sob o nº 0315021-46.2018.8.24.0008.

Após a análise dos pressupostos legais, foi determinada a complementação de documentos, que foi atendida, sendo, subsequentemente, concedido o processamento da recuperação judicial.

O presente documento foi elaborado com o intuito de apresentar os termos do plano de recuperação judicial previsto no art. 53 da Lei 11.101/05 e que importará no soerguimento da empresa da crise que lhe afeta.

Serão repisadas as causas que conduziram à situação de crise, bem como ocorrerá a apresentação dos meios de contornar esta situação, com a reestruturação interna da Recuperanda e as propostas de pagamentos a cada classe de credores, restaurando a normalidade na condução das suas atividades.

Nos meios de recuperação, serão apresentadas a proposta de pagamentos às respectivas classes de credores e os demais meios de recuperação que podem ser implementados pela Recuperanda, nos termos do artigo 50 da Lei nº 11.101/05, assim como a compatibilidade da proposta de pagamento apresentada com a geração de recursos financeiros dentro dos prazos propostos em consonância com o cumprimento dos demais compromissos financeiros da empresa.

## 2 APRESENTAÇÃO DA EMPRESA

A Recuperanda é sociedade empresária, tendo iniciado suas atividades em 15 de junho de 1972, conforme demonstra seu contrato social consolidado.

Constitui objeto social da Requerente exploração do ramo de indústria e comércio de artefatos de metais, a produção e comercialização de máquinas operatrizes, a importação de produtos, máquinas, equipamentos e a prestação de serviços para indústrias metalúrgicas, bem como a participação em outras sociedades, civis ou comerciais, como sócia, acionista ou quotista, comprando e vendendo participações societárias, no Brasil ou no Exterior.

Seus atos constitutivos foram arquivados na Junta Comercial de Santa Catarina sob o NIRE 42 2 0026594-1.

Atualmente seu capital social é de R\$ 2.250.000,00 (dois milhões duzentos e cinquenta mil reais), distribuídos da seguinte forma:

1) *Brigitte Staedele Bernardes (Espólio)*, CPF nº 382.489.059-34, possui 2.227.500 quotas do Capital Social, no valor de R\$ 2.227.500,00 (dois milhões duzentos e vinte e sete mil e quinhentos reais);

2) *Adriana Staedele Bernardes*, CPF nº 383.035.239-53, possui 22.500 quotas do Capital Social, no valor de R\$ 22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais).

Nos últimos tempos, consoante exposição que será adiante articulada, a Requerente vem enfrentando grave crise econômico-financeira.

A partir de 2014 a empresa foi afetada pela crise econômica brasileira, que atingiu amplamente o país.

Além disso, a fim de obter valores para ter capital de giro e consequente liquidez em suas operações, a empresa necessitou obter empréstimos bancários, que está consumindo grande parcela do faturamento e dos recursos financeiros da empresa, impedindo-a de saldar outros compromissos.

Do mesmo modo, nos últimos tempos, em decorrência dos problemas financeiros supra noticiados, não tem conseguido arcar com o pagamento de todos seus fornecedores, ficando com pagamentos em aberto.

Soma-se a esta situação de dificuldade o fato de que a empresa tem tido dificuldades de arcar com as prestações dos parcelamentos tributários aos quais aderiu, saindo de tais regimes de pagamento.

Entretanto, trata-se de uma crise superável que não inviabilizará as atividades da empresa, sendo necessário, entretanto, que medidas sejam tomadas para equalizar a situação proveniente desta crise, bem como afastar as causas levaram a empresa a este estado.

Por esta razão, que foi elaborada a estratégia a ser exposta a seguir e que será submetida ao crivo dos credores.

### 3 REESTRUTURAÇÃO ADMINISTRATIVA E OPERACIONAL

Além da equalização dos valores devidos aos credores, cuja forma de quitação será apresentada nos próximos tópicos, e dos demais meios de recuperação aqui contemplados, a Recuperanda está reestruturando suas operações, minimizando seus custos e despesas e maximizando suas receitas, seguindo as orientações do Plano de Sistema de Gestão da Qualidade NBR ISO 9001:2015, a fim de se tornar uma

organização mais eficiente e menos suscetível aos fatos que acabaram por conduzi-la à situação de crise que atualmente enfrenta.

Através das análises de fraquezas e oportunidades tanto no ambiente interno quanto externo da empresa, objetiva-se com as medidas de ajuste que estão sendo adotadas os principais resultados a seguir:

- Melhoras nos prazos de entregas: Implementação de tempos e métodos nos processos produtivos;
- Aumento de limites de créditos junto a fornecedores: Negociação de carteira de compra e volumes pretendidos;
- Melhorias na comunicação interna entre os diferentes departamentos: Realização de reuniões e procedimentos internos de comunicação e compartilhamento de informações;
- Redução dos índices de devoluções: Aumento de medições e aferições durante processo de produção;
- Melhoria nos benefícios aos colaboradores: Investindo em capacitação, treinamentos e subsídios a cursos de formação;
- Gestão eficiente e eficaz dos níveis de estoque: Buscar junto aos clientes planejamento de compras com o objetivo de antecipar a necessidade de matérias para correto dimensionamento das necessidades de compra, diminuindo o investimento em estoque e garantindo a entrega no prazo aos clientes;
- Gestão carteira de vendas e recomposição do faturamento: análise da carteira de clientes e produtos buscando recompor as margens de contribuição necessárias para clientes e itens de produção que estiverem fora dos parâmetros necessários;
- Racionalização do quadro funcional, incluindo a redistribuição de atribuições.

- Readequação do posicionamento de preço dos produtos comercializados pela empresa.
- Mapeamento dos clientes potenciais.
- Trabalhos visando a abertura de novos clientes;
- Busca de novas linhas de créditos menos onerosas e mais adequadas ao fluxo financeiro da empresa;
- Readequação e remodelagem de relatórios gerenciais para análise de resultados econômicos e financeiros;
- Promover o cumprimento dos planos orçamentários para assegurar a rentabilidade do negócio, geração de caixa e liquidação dos compromissos assumidos neste Plano de Recuperação Judicial;
- Venda de ativos ociosos.

#### 4 ORGANIZAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO

A classificação dos credores da Recuperanda está dividida em 4 (quatro) classes distintas:

- 1) Trabalhistas (e equiparados);
- 2) Credores com Garantia Real;
- 3) Quirografários; e
- 4) Microempresas e empresas de pequeno porte.

Deste modo, serão apresentadas as propostas de pagamento para cada uma destas classes.

## 5 PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

As propostas que serão adiante formuladas para o pagamento de cada classe de credores foram estabelecidas com base nas projeções de receitas, custos, despesas e resultados, as quais foram elaboradas por ocasião da confecção do presente plano de recuperação.

O Anexo II contempla a planilha demonstrativa do presente plano de recuperação, aonde ficam demonstrados os valores de caixa gerados pela projeção de receita.

Diante das projeções apontadas, restaram viabilizadas propostas em consonância com as possibilidades financeiras, sem comprometer os pagamentos dos demais compromissos financeiros a que está submetida.

As propostas de pagamento e carências, tem como contagem de prazo de pagamento e da incidência Taxa Referencial (TR) a data da publicação da decisão de homologação do plano de concessão da Recuperação judicial no Diário Oficial, a qual será considerada a “data inicial”, diversas vezes referida no presente plano.

### 5.1 CLASSE I: CREDORES TRABALHISTAS

Os créditos vencidos serão pagos em até 12 meses, contados da “data inicial” (art. 54 da Lei nº 11.101/2005).

Os créditos a vencer na data do protocolo do pedido de Recuperação Judicial, serão pagos na forma original de vencimento.

Poderá haver a antecipação dos valores pagos aos credores trabalhistas com a utilização de recursos provenientes da alienação de imóveis,



unidades produtivas isoladas ou outros ativos da empresa, conforme será abordado no tópico 11 adiante.

## 5.2 CLASSE II: CREDORES COM GARANTIA REAL

Os credores com garantia real receberão seus créditos nas mesmas condições estabelecidas no presente plano para os credores quirografários, cujas condições estão relatadas no item 5.3 supra.

## 5.3 CLASSE III: CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

O pagamento dos credores quirografários será realizado com aplicação de deságio de 40% (quarenta por cento) aos credores.

O total devido a cada credor quirografário, após descontados os valores de deságios, será pago de forma escalonada, de acordo com os seguintes percentuais:

<u>Evento</u>	<u>percentual a pagar</u>	
Final do 1º ano, contado da “data inicial”	0%	(carência)
Final do 2º ano, contado da “data inicial”	0%	(carência)
Final do 3º ano	5%	
Final do 4º ano	10%	
Final do 5º ano	10%	
Final do 6º ano	15%	
Final do 7º ano	20%	
Final do 8º ano	20%	
Final do 9º ano	20%	
TOTAL	100%	

O pagamento de cada parcela ocorrerá até o último dia útil de cada período anual indicado na tabela acima e os demais sucessivamente nas mesmas datas dos anos subsequentes.

O valor resultante da proposta de pagamento será distribuído indistintamente entre os credores na proporção de seus créditos individuais em relação à dívida total.

#### 5.4 CLASSE IV: CREDORES MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE

O pagamento aos credores denominados Microempresas (ME) ou Empresas de Pequeno Porte (EPP) será efetuado nas mesmas condições estabelecidas no presente plano para pagamento dos credores quirografários, aplicando-se às Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, as mesmas regras estabelecidas no item 5.3 do presente plano.

#### 6 ENCARGOS A INCIDIR SOBRE OS CRÉDITOS SUJEITOS À RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Todos os créditos sujeitos aos efeitos da recuperação judicial sofrerão o acréscimo da TR (taxa referencial) somada anualmente, cuja incidência se iniciará a partir da “data inicial”, qual seja, a data da publicação no Diário Oficial, da decisão de homologação do plano de concessão da Recuperação judicial.

Os valores a pagar acrescidos da TR serão corrigidos de forma não capitalizada pelos juros de 6% (seis por cento) ao ano, pagos juntamente com o valor de cada parcela.

O pagamento da TR e juros sobre cada parcela ocorrerá juntamente com o pagamento do valor principal de cada parcela, sendo que o respectivo cálculo de ambos será realizado de forma não capitalizada, a partir da aplicação dos referidos índices sobre o valor de cada parcela.

#### 7 FORMA DE PAGAMENTO

A quitação dos créditos, como regra, será efetuada por meio do pagamento de valores anuais fixados na planilha abaixo, já acrescido dos juros e TR:

Classe de credor	valor sujeito à RJ* – R\$	valor a pagar** – R\$
Trabalhistas	922.193	977.524
Garantia Real	398.353	452.131
Quirografários	1.378.020	1.564.053
ME/EPP	233.360	264.863
<b>TOTAL</b>	<b>2.931.926</b>	<b>3.258.572</b>

\* Valor contemplando o deságio informado de 40%.

\*\* Valor com deságio e incidência de juros e TR.

Plano de pagamentos (valores expressos em Reais) \*:

Período	Trabalhista	Garantia Real	Quirografários	ME/EPP	Total
1º ano (0%)	-	-	-	-	-
2º ano (0%)	-	-	-	-	-
3º ano (5%)	- 977.524	- 21.113	- 73.035	- 12.368	- 1.084.040
4º ano (10%)	-	- 43.022	- 148.826	- 25.203	- 217.051
5º ano (10%)	-	- 43.819	- 151.582	- 25.670	- 221.071
6º ano (15%)	-	- 66.923	- 231.507	- 39.204	- 337.635
7º ano (20%)	-	- 90.825	- 314.189	- 53.206	- 458.219
8º ano (20%)	-	- 92.418	- 319.701	- 54.139	- 466.258
9º ano (20%)	-	- 94.011	- 325.213	- 55.073	- 474.297
<b>TOTAL</b>	<b>- 977.524</b>	<b>- 452.131</b>	<b>- 1.564.053</b>	<b>- 264.863</b>	<b>- 3.258.572</b>

(\*) Valores com incidência da TR e Juros

Os pagamentos serão realizados diretamente nas contas bancárias dos credores e o simples comprovante de transferência servirá como forma de comprovação do pagamento ao credor.

Todos os credores deverão enviar carta com aviso de recebimento (AR) à sede da Recuperanda, aos cuidados do departamento financeiro, na Rua Arno Delling, n.º 1290, bairro Itoupavazinha, em Blumenau (SC), CEP 89066-350, com os dados completos para depósito (nome e número do banco, número da agência e conta

corrente, nome completo ou razão social e CPF ou CNPJ) no prazo mínimo de 30 (trinta) de antecedência da data do primeiro pagamento.

Os pagamentos somente serão feitos nas contas correntes em nome dos credores inscritos no rol de credores, não havendo a possibilidade de pagamento em conta de terceiros.

Caso o credor não encaminhe a respectiva carta com os dados para o depósito, os valores devidos a este determinado credor não serão pagos, até que este realize tal procedimento, ocorrendo o pagamento sempre em até 30 (trinta) dias após o recebimento da correspondência, sem a incidência de ônus adicionais, como multa, correção monetária, juros e quaisquer outros encargos e sem que tal fato implique em alegação de inadimplência ou descumprimento do presente plano de recuperação judicial.

## 8 DÉBITOS TRIBUTÁRIOS

Os débitos tributários poderão ser objeto de parcelamento na forma especial prevista nas legislações específicas, conforme consta do art. 68 da Lei federal nº 11.101/05.

Em relação aos débitos tributários federais, poderá ser requerido o parcelamento com base no art. 10-A da Lei federal nº 10.522/02.

Quanto aos débitos tributários estaduais, estes são objeto de penhora sobre o faturamento da empresa no âmbito da Execução Fiscal nº 0003661-08.2009.8.24.0008, em trâmite perante a 2ª Vara da Fazenda Pública e Regional Exec Fiscal Estadual da Comarca de Blumenau, sendo que também poderão ser objeto de parcelamento especial em conformidade com o art. 67-A da Lei estadual catarinense nº 5.983/81.

## 9 ANÁLISE DA VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

De acordo com as projeções realizadas (ANEXO II), os débitos que a Recuperanda possui e que estão submetidos aos efeitos da recuperação judicial poderão ser adimplidos sem o comprometimento dos demais compromissos financeiros da empresa.

As projeções de vendas, custos, despesas e resultados acostadas ao presente plano demonstram a viabilidade econômico-financeira da Recuperanda e a viabilidade da presente Recuperação Judicial, eis que em suas atividades planejadas para os próximos 9 (nove) anos, verifica-se que haverá geração de caixa suficiente para manter as atividades operacionais da empresa, com o crescimento planejado de seus negócios, assim como para pagar os valores que a Recuperanda se propõe no âmbito do presente plano.

Com a aplicação do deságio proposto e o alongamento dos prazos para realização dos respectivos pagamentos, bem como o acréscimo dos encargos apresentados, a Recuperanda terá condições de adimplir os créditos submetidos à recuperação sem comprometer o pagamento dos demais compromissos financeiros, decorrentes de suas operações.

Nas projeções realizadas se utilizou, entre outras, das seguintes premissas:

- a) aumento real de 10% (dez por cento) ao ano no faturamento bruto, do 2º ano até o 9º ano (exceto 3º e 4º ano, conforme item b abaixo);
- b) aumento no 3º ano de 30% (trinta por cento) na receita bruta e 20% (vinte por cento) no 4º ano em decorrência do aumento de capacidade produtiva (decorrente de investimentos em máquinas

- e equipamentos, com recursos provenientes da venda de ativos ociosos – imóveis, conforme item n);
- c) aumento dos custos fixos em 5% (cinco por cento) no 3º ano;
  - d) custos variáveis de 35,44% (trinta e cinco e quarenta e quatro por cento) sobre a receita bruta;
  - e) Impostos e devoluções sobre vendas estimados em 26,29% (vinte e seis vírgula vinte nove por cento) sobre a receita bruta;
  - f) despesas variáveis com vendas estimadas em 5,79% (cinco e setenta e nove por cento) sobre a receita bruta;
  - g) Contribuição Social sobre o Lucro Líquido e Imposto de Renda calculados na proporção de 34% (trinta e quatro por cento) sobre o lucro;
  - h) taxa de encargos para antecipação de recebíveis em 2,5% (dois e meio por cento) ao mês;
  - i) taxa de juros e Taxa Referencial (TR) estimadas cumulativamente em 6% (seis por cento) ao ano;
  - j) inflação estimada em 4% (quatro por cento) ao ano;
  - k) reserva de 5% (cinco por cento) do lucro líquido gerado anualmente, quando positivo, para reinvestimentos;
  - l) aplicação da geração líquida de caixa no capital de giro da empresa, resultando em gradativa redução dos encargos financeiros;

- m) venda de bens imóveis até o 3º ano, sem a necessidade de prévia autorização judicial ou da assembleia geral de credores, com disponibilização dos recursos para quitação dos créditos trabalhistas, realização do investimento de que trata o item 12 abaixo e saldo para investimento em estoque regulador e recomposição de caixa;
- n) Compra até o 3º ano, de ativo imobilizado para aumento real da capacidade produtiva, nos termos do item 12 abaixo;
- o) Geração de caixa por meio da alienação de imóveis, unidades produtivas isoladas ou outros ativos da Recuperanda e utilização de outros meios de recuperação, conforme indicado abaixo

#### 10. MEIOS DE RECUPERAÇÃO ADICIONAIS E COMPLEMENTARES

Visando sua plena recuperação e equilíbrio, a Recuperanda poderá promover operações societárias para a admissão de novos sócios e/ou investidores, nos termos do art. 50, II e III, da Lei nº 11.101/05.

Para que a Recuperanda possa manter, reforçar seu capital de giro ou obter novos financiamentos, a mesma poderá dar em garantia, sob qualquer forma, quaisquer ativos de sua propriedade, e a formalização de tais operações fica desde logo autorizada.

A Recuperanda poderá também formar ou constituir uma ou mais Unidades Produtivas Isoladas (UPIs) para a alienação de quaisquer de seus ativos, incluindo, mas não se limitando a marcas, operações, segmentos de atividades, subsidiárias, imóveis, direitos, linhas de produção, maquinário, moldes projetos e propriedades industriais. A prospecção de possíveis adquirentes poderá ser conduzida

pela própria Recuperanda, diretamente ou por meio de assessoria especializada contratada para tal finalidade, e a alienação judicial das referidas UPIs será realizada na modalidade de propostas fechadas, nos termos do art. 142, II e parágrafo 4º da Lei nº 11.101/05, ou sob qualquer outra modalidade alternativa de alienação ou realização de ativos homologada pelo Juízo, incluindo, mas não se limitando à alienação privada.

A alienação das UPIs será realizada ao amparo dos artigos 60 e 141, II, da Lei nº 11.101/05, de modo que os seus respectivos adquirentes ficarão livres de quaisquer ônus e não haverá sucessão dos adquirentes em nenhuma das obrigações da Recuperanda, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes do trabalho.

Os recursos oriundos da alienação das UPIs serão integralmente aplicados nas operações e atividades da Recuperanda, incluindo o investimento de que trata o item 12 abaixo.

A Recuperanda, não obstante as disposições do presente Plano que tratam especificamente de alguns meios de recuperação, reserva-se a prerrogativa de, nos termos do art. 50 da Lei nº 11.101/05, utilizar-se também dos seguintes meios de recuperação, de forma isolada ou combinada:

- a – substituição total ou parcial de seus administradores e modificação de seus órgãos administrativos;
- b – aumento de capital social;
- c – trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive a sociedade constituída pelos próprios empregados;
- d – redução salarial, compensação de horários e redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva;



e – dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiro;

f – constituição de sociedade de credores;

g – venda parcial dos bens;

h – equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial;

i – usufruto, total ou parcial, da Recuperada ou de UPIs que esta possa formar ou constituir;

j – administração compartilhada;

k – emissão de valores mobiliários; e

l – constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos da Recuperada.

#### 11. PROTESTOS E AÇÕES RELACIONADAS AOS CRÉDITOS SUJEITOS AOS EFEITOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

A aprovação do plano pelos credores em assembleia e a homologação judicial obrigará a Recuperada, coobrigados e credores aos seus termos, implicando em novação de todos os créditos submetidos aos efeitos da Recuperação Judicial. Como consequência, serão suspensas: a publicidade dos protestos efetuados, as ações relacionadas aos respectivos créditos sujeitos à Recuperação contra a Recuperada, coobrigados, sócios e seus cônjuges, enquanto estiver sendo cumprido o plano aprovado.

Também serão levantadas as inscrições da Recuperada, coobrigados, sócios e seus cônjuges em cadastros restritivos de créditos.

A pedido da Recuperanda perante o Juízo desta Recuperação Judicial, a suspensão da publicidade dos protestos efetuados poderá ser extensiva à data de concessão da Recuperação Judicial. A manutenção de protestos e da inscrição nos cadastros restritivos de crédito enquanto o plano de recuperação estiver sendo cumprido implica em responsabilidade do respectivo credor.

## 12. INVESTIMENTOS

A Recuperanda poderá gerir regularmente seus ativos, incluindo a eventual alienação de bens móveis para reposição, bem como de imóveis, conforme especificado abaixo, cujos recursos sempre verterão ao caixa da Recuperanda.

Serão objeto de alienação os bens imóveis matriculados no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau sob o nº 13.829 e nº 13.830.

O produto da alienação destes bens será aplicado na quitação antecipada dos débitos da classe I (Créditos trabalhistas e equiparados), caso ainda não tenham sido pagos, sendo que o saldo remanescente será aplicado na aquisição de estoque de matéria-prima e novos maquinários para aumentar a eficiência e produtividade da empresa, visando ampliar sua receita e as disponibilidades para cumprimento dos compromissos financeiros pendentes, tanto no que se refere aos créditos submetidos aos efeitos da recuperação judicial, como os demais créditos.

Com a venda dos imóveis aqui descritos a Recuperanda pretende adquirir as seguintes máquinas e equipamentos:

MÁQUINAS	FUNÇÃO	QUANTIDADE	Val Unit USS	TX CAMBIO	TOTAL R\$
CHUN ZU MODEL CPR- 16S	LAMINADORA	1,00	98.000,00	3,79	371.772,80
CHUN ZU MODEL CPR- 12S	LAMINADORA	1,00	77.000,00	3,79	292.107,20
CHUN ZU MODEL CBF- 84S	CONFORMADORA	1,00	182.000,00	3,79	690.435,20
CHUN ZU MODEL CBP- 135L	CONFORMADORA	1,00	399.000,00	3,79	1.513.646,40
<b>TOTAIS</b>			<b>756.000,00</b>		<b>2.867.961,60</b>

Com as aquisições acima estima-se um aumento na capacidade produtiva de, pelo menos, 50%.

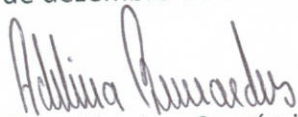
### 13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Recuperanda, após décadas de atuação, foi duramente atingida, a partir de 2014, pela crise econômica brasileira, não tendo alternativa, senão o pedido de recuperação judicial que resultou no presente plano de recuperação.

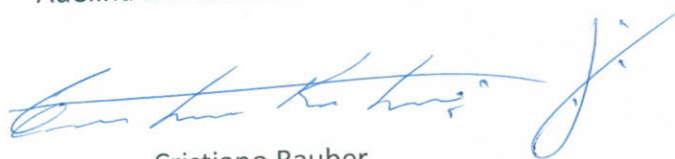
A Administração da empresa tem plena confiança de que irá promover a sua recuperação e assim manter as suas atividades e os empregos, razões maiores do recurso adotado, qual seja, o Pedido de Recuperação Judicial.

Procurou-se mitigar os impactos econômicos sobre fornecedores e demais credores da Recuperanda, embora alguns efeitos sejam inevitáveis. No entanto, com a retomada do curso normal das atividades da Recuperanda, serão, também, retomados os volumes de negócios, repercutindo sobre toda a cadeia de produção na qual a Recuperanda se encontra inserida, possibilitando novos negócios, manutenção e geração empregos.

Blumenau, 7 de dezembro de 2018.

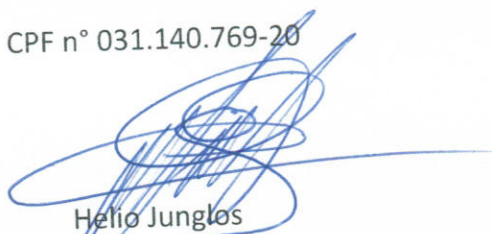


Blufix Indústria e Comércio Ltda  
Adelina Maria Staedele Bernardes



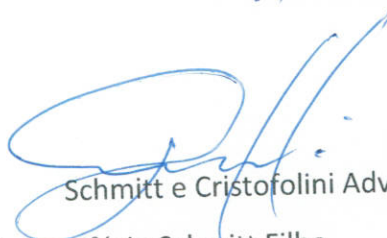
Cristiano Rauber

CPF nº 031.140.769-20



Heli Jungles

CRC/SC 021.932/O-2



Schmitt e Cristofolini Advogados e Consultores  
Antonio Bonifácio Schmitt Filho

OAB/SC 11.493



Ademir Cristofolini

OAB/SC 13.195

ANEXOS

I - LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS DO ATIVO DA RECUPERANDA;

II - PROJEÇÃO DE RECEITAS E DESEMBOLSOS.

ANEXO I – LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS DO ATIVO DA RECUPERANDA

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL**

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
ACOPLADORA DE ARRUELAS 20	1	25.000,00	25.000,00
AR CONDICIONADO	2	1.299,00	2.598,00
AR CONDICIONADO	1	1.299,00	1.299,00
AR CONDICIONADO	1	1.299,00	1.299,00
AR CONDICIONADO	1	1.299,00	1.299,00
AR CONDICIONADO	1	1.299,00	1.299,00
AR CONDICIONADO	3	1.299,00	3.897,00
AR CONDICIONADO	1	1.299,00	1.299,00
AR CONDICIONADO	1	1.299,00	1.299,00
AR CONDICIONADO	1	1.299,00	1.299,00
ARMÁRIO DE AÇO 2P	1	455,07	455,07
ARMÁRIO DE AÇO 2P	2	455,07	910,14
ARMÁRIO DE AÇO 2P	1	455,07	455,07
ARMÁRIO DE AÇO 3G	1	455,07	455,07
ARMÁRIO DE AÇO 4G	3	455,07	1.365,21
ARMARIO DE AÇO 4G	2	455,07	910,14
ARMÁRIO DE AÇO 6G	1	455,07	455,07
ARMÁRIO DE AÇO 6P	1	455,07	455,07
ARMÁRIO DE AÇO 7P	2	455,07	910,14
ARMÁRIO DE MADEIRA	2	3,24	6,48
ARMÁRIO DE MADEIRA	1	3,24	3,24
ARMÁRIO DE MADEIRA	1	3,24	3,24
ARMÁRIO DE MADEIRA 1P	1	3,24	3,24
ARMÁRIO DE MADEIRA 2G	1	3,24	3,24

ARMÁRIO DE MADEIRA 2P	1	3,24	3,24
ARMÁRIO DE MADEIRA 2P	1	3,24	3,24
ARMÁRIO DE MADEIRA 2P	9	3,24	29,16
ARMÁRIO DE MADEIRA 2P	1	3,24	3,24
ARMÁRIO DE MADEIRA 3P	1	3,24	3,24
ARMÁRIO DE MADEIRA 3P	2	3,24	6,48
ARMÁRIO DE MADEIRA COM DIVISÓRIA	1	3,24	3,24
ARMÁRIO DE MADEIRA COM DIVISÓRIA	1	3,24	3,24
ARMÁRIO DE PIA	1	89,09	89,09
ARQUIVO DE AÇO	2	290,00	580,00
ARQUIVO DE AÇO	8	290,00	2.320,00
ARQUIVO DE AÇO	1	290,00	290,00
ARQUIVO DE AÇO	1	290,00	290,00
ARQUIVO DE AÇO	2	290,00	580,00
ARQUIVO DE AÇO	6	290,00	1.740,00
ARQUIVO DE AÇO	1	290,00	290,00
ARQUIVO DE AÇO	1	290,00	290,00
BALANÇA ANALITICA 310G	1	4.443,75	4.443,75
BALCÃO DE AÇO	1	2.200,00	2.200,00
BALCÃO DE GRANITO	1	2.200,00	2.200,00
BALCÃO DE MADEIRA	1	174,00	174,00
BALCÃO DE MADEIRA	1	174,00	174,00
BALCÃO DE MADEIRA	1	174,00	174,00
BALCÃO DE MADEIRA	1	174,00	174,00
BALCÃO DE MADEIRA	1	174,00	174,00
BALCÃO DE MADEIRA	1	174,00	174,00
BALCÃO DE MADEIRA	1	174,00	174,00

BALCÃO DE MADEIRA	2	174,00	348,00
BALCÃO DE MADEIRA	2	174,00	348,00
BALCÃO DE MADEIRA	1	174,00	174,00
BALCÃO DE MADEIRA 2P	1	2.200,00	2.200,00
BALCÃO DE MADEIRA 2P GRANDE	1	2.200,00	2.200,00
BANCO	1	1.206,92	1.206,92
BANCO	1	1.206,92	1.206,92
BANCO ALMOFADADO	3	48,42	145,26
BANCOS	4	1.206,92	4.827,68
BEBEDOURO	1	1.769,25	1.769,25
BEBEDOURO	1	1.769,25	1.769,25
CADEIRA ALMOFADADA	3	285,00	855,00
CADEIRA DE REUNIÃO	1	48,42	48,42
CADEIRA DE REUNIÃO	2	48,42	96,84
CADEIRA DE REUNIÃO	32	48,42	1.549,44
CADEIRA DE REUNIÃO	8	48,42	387,36
CADEIRA DE REUNIÃO	3	48,42	145,26
CADEIRA DE REUNIÃO	2	48,42	96,84
CADEIRA DE REUNIÃO	1	48,42	48,42
CADEIRA DE REUNIÃO	1	48,42	48,42
CADEIRA DE REUNIÃO	3	48,42	145,26
CADEIRA DE REUNIÃO	10	48,42	484,20
CADEIRA DE REUNIÃO	1	48,42	48,42
CADEIRA DE TREINAMENTO	28	16,19	453,32
CADEIRA GIRATÓRIA	2	260,00	520,00
CADEIRA GIRATÓRIA	7	260,00	1.820,00
CADEIRA GIRATÓRIA	1	260,00	260,00
CADEIRA GIRATÓRIA	3	260,00	780,00



CADEIRA GIRATÓRIA	1	260,00	260,00
CADEIRA GIRATÓRIA	1	260,00	260,00
CADEIRA GIRATÓRIA	3	260,00	780,00
CADEIRA GIRATÓRIA	2	260,00	520,00
CADEIRA GIRATÓRIA	1	260,00	260,00
CADEIRA GIRATÓRIA	4	260,00	1.040,00
CADEIRA GIRATÓRIA	1	260,00	260,00
CADEIRA GIRATÓRIA	4	260,00	1.040,00
CADEIRA GIRATÓRIA	4	260,00	1.040,00
CADEIRA GIRATÓRIA	6	260,00	1.560,00
CADEIRA GIRATÓRIA	1	260,00	260,00
CENTRIFUGAR	1	5.000,00	5.000,00
COMPUTADOR COMPLETO	2	1.140,00	2.280,00
COMPUTADOR COMPLETO	4	1.140,00	4.560,00
COMPUTADOR COMPLETO	1	1.140,00	1.140,00
COMPUTADOR COMPLETO	2	1.140,00	2.280,00
COMPUTADOR COMPLETO	1	1.140,00	1.140,00
COMPUTADOR COMPLETO	1	1.140,00	1.140,00
COMPUTADOR COMPLETO	3	1.140,00	3.420,00
COMPUTADOR COMPLETO	1	1.140,00	1.140,00
COMPUTADOR COMPLETO	1	1.140,00	1.140,00
COMPUTADOR COMPLETO	1	1.140,00	1.140,00
COMPUTADOR COMPLETO	2	1.140,00	2.280,00
COMPUTADOR COMPLETO	1	1.140,00	1.140,00
COMPUTADOR COMPLETO	4	1.140,00	4.560,00
COMPUTADOR COMPLETO	3	1.140,00	3.420,00

COMPUTADOR COMPLETO	1	1.140,00	1.140,00
COMPUTADOR COMPLETO	1	1.140,00	1.140,00
CONFORMADORA JERN YAO 10B3S - 3 GOLPES	1	175.000,00	175.000,00
CONFORMADORA JERN YAO 17B3SL - 3 GOLPES	1	175.000,00	175.000,00
CONFORMADORA NATIONAL 8S3 - 3 GOLPES	1	175.000,00	175.000,00
CORTADOR DE PAPEL	1	1.000,00	1.000,00
DURÔMETRO	1	20.000,00	20.000,00
DURÔMETRO HRB FESTING MACHINES	1	20.000,00	20.000,00
DURÔMETRO HRC OFF TEC GALILEO	1	20.000,00	20.000,00
ENDIREITADEIRA E CORTADEIRA	1	10.000,00	10.000,00
ENDIREITADEIRA E CORTADEIRA	1	10.000,00	10.000,00
EROSÃO PENETRAÇÃO EDM ENGESPARK EDM 200	1	60.000,00	60.000,00
EROSÃO PENETRAÇÃO EDM ENGESPARK EDM 400X	1	80.000,00	80.000,00
ESTAMPADORA HILGELAND CF2 - 3 GOLPES	1	175.000,00	175.000,00
ESTAMPADORA HILGELAND CH2 - 3 GOLPES	1	175.000,00	175.000,00
ESTANTE DE AÇO	1	304,73	304,73
ESTANTE DE AÇO	3	304,73	914,19
ESTANTE DE AÇO	3	304,73	914,19
ESTANTE DE AÇO	5	304,73	1.523,65
ESTANTE DE AÇO	1	304,73	304,73
ESTANTE DE AÇO	4	304,73	1.218,92
ESTANTE DE AÇO	4	304,73	1.218,92
ESTANTE DE AÇO	1	304,73	304,73
ESTANTE DE AÇO	1	304,73	304,73
FRESADORA LAGUN	1	20.000,00	20.000,00
FRESADORA NATAL NS165	1	20.000,00	20.000,00
FRESADORA NATAL ( N ° 203 )	1	20.000,00	20.000,00
FURADEIRA AUTOMATICA (LABORTEX)	1	902,89	902,89
FURADEIRA DE BANCADA	1	260	260,00
FURADEIRA DE BANCADA MOTOMIL - USP	1	902,89	902,89
FURADEIRA DE BANCADA MOTOMIL - USP	1	902,89	902,89
FURADEIRA DE BANCADA SC - MOD. FB-160	1	902,89	902,89

FURADEIRA DE COLUNA ( N ° 421 )	1	260	260,00
FURADEIRA DE COLUNA MARCA SB MODELO SB 40	1	260	260,00
GELADEIRA	1	800,00	800,00
MACACO HIDRÁULICO MANUAL GIRAFA ( SEM N° )	1	80,71	80,71
MÁQUINA DE ENSAIOS UNIVERSAL 20 TONELADAS	1	15.000,00	15.000,00
MÁQUINA DE METALOGRAFIA TERMOPRESS PANAMBRA	1	15.000,00	15.000,00
MESA DE ESCOLHA	3	108,25	324,75
MESA DE GRANITO	1	2.687,70	2.687,70
MESA DE MADEIRA	18	108,25	1.948,50
MESA DE MADEIRA	1	108,25	108,25
MESA DE MADEIRA	1	108,25	108,25
MESA DE MADEIRA	4	108,25	433,00
MESA DE MADEIRA	1	108,25	108,25
MESA DE MADEIRA	2	108,25	216,50
MESA DE MADEIRA	3	108,25	324,75
MESA DE MADEIRA	2	108,25	216,50
MESA DE MADEIRA	1	108,25	108,25
MESA DE MADEIRA	4	108,25	433,00
MESA DE MADEIRA	1	108,25	108,25
MESA DE MADEIRA	1	108,25	108,25
MESA DE MADEIRA	1	108,25	108,25
MESA DE MADEIRA	1	108,25	108,25
MESA DE MADEIRA 2G	1	837,60	837,60
MESA DE MADEIRA 2G	1	837,60	837,60
MESA DE MADEIRA 2G	1	837,60	837,60
MESA DE MADEIRA 2G	3	837,60	2.512,80
MESA DE MADEIRA 3G	1	837,60	837,60

MESA DE MADEIRA 3G	3	837,60	2.512,80
MESA DE MADEIRA 3G	1	837,60	837,60
MESA DE MADEIRA 3G	2	837,60	1.675,20
MESA DE MADEIRA 3G	1	837,60	837,60
MESA DE MADEIRA 3G	1	837,60	837,60
MESA DE MADEIRA 3G	1	837,60	837,60
MESA DE MADEIRA 4G	1	837,60	837,60
MESA DE MADEIRA 4G	1	837,60	837,60
MESA DE MADEIRA 4G	1	837,60	837,60
MESA DE MADEIRA 5G	1	837,60	837,60
MESA DE MADEIRA 6G	1	837,60	837,60
MESA DE MADEIRA 6G	1	837,60	837,60
MESA DE MADEIRA REUNIÃO	1	108,25	108,25
MESA DE MADEIRA REUNIÃO	1	108,25	108,25
MESA DE MADEIRA REUNIÃO	1	108,25	108,25
MESA DE MADEIRA REUNIÃO	1	108,25	108,25
MICROSCÓPIO BINOCULAR UNION	1	827,70	827,70
MOTO ESMERIL	1	329,40	329,40
MOTO ESMERIL ( SEM N° )	2	329,40	658,80
NOTEBOOK	2	2.500,00	5.000,00
NOTEBOOK	1	2.500,00	2.500,00
NOTEBOOK	1	2.500,00	2.500,00
NOTEBOOK	1	2.500,00	2.500,00
NOTEBOOK	1	2.500,00	2.500,00
POLITRIZ ARATEC	1	2.940,86	2.940,86
POLITRIZ PANAMBRA DP 9ª	1	2.940,86	2.940,86

PRENSA (ANTIGA FURADEIRA DA USP)	1	15.000,00	15.000,00
PRENSA HIDRAULICA	1	15.000,00	15.000,00
PRENSA JUNDIAÍ MOD. ELC-110 F6	1	185.286,67	185.286,67
PRENSA VERTICAL FOBRASA - 15T	1	15.000,00	15.000,00
PRENSA VERTICAL MEC. GRAFICA - 40T	1	15.000,00	15.000,00
PRENSA VERTICAL MSL - PE/V15 50T	1	15.000,00	15.000,00
PROJETOR	1	1.430,00	1.430,00
PROJETOR PERFIL	1	1.430,00	1.430,00
RACK DE AÇO SERVIDOR	1	1.911,00	1.911,00
REB AUT HERZA - BCIII	1	60.000,00	60.000,00
RETIFICA CILINDRA VIGORELLI RUV250 X 510	1	274,98	274,98
RETIFICA PLANA ITATIAIA	1	274,98	274,98
RETIFICA PLANA SIDESUL RP600A	1	274,98	274,98
RETIFICA PLANA SULMECANICA	1	274,98	274,98
ROSQ AUT INGRAMATIC - GR2 ROLO SETOR	1	60.000,00	60.000,00
ROSQ AUT INGRAMATIC - GR2 ROLO SETOR	1	60.000,00	60.000,00
ROSQ AUT INGRAMATIC - GR3 ROLO SETOR	1	60.000,00	60.000,00
ROSQ AUT INGRAMATIC - GR3 ROLO SETOR	1	60.000,00	60.000,00
ROSQ AUT JERNY YAO - CGR-305H PENTE	1	60.000,00	60.000,00
ROSQ AUT SACMA - SR-4 ROLO LAMINADOR	1	60.000,00	60.000,00
ROSQ AUT TR2 PENTE	1	60.000,00	60.000,00
ROSQ MANUAL TL15 ROLO/ROLO CAVOUR	1	60.000,00	60.000,00
ROSQ MANUAL TL15 ROLO/ROLO CAVOUR	1	60.000,00	60.000,00
ROSQ SENY	1	60.000,00	60.000,00
SERRA FITA HORINZOTAL MANROD	1	5.152,75	5.152,75
SERVIDOR	6	10.684,01	64.104,06
TALHA MANUAL 2 TONELADAS	1	500,00	500,00
TAMBOREADORA	1	10.000,00	10.000,00
TORNO CNC MARCA ERGOMAT MOD TNG-42 - USP	1	42.000,00	42.000,00
TORNO CONVENCIONAL - ROMI - NTS 410	1	32.755,20	32.755,20
TORNO CONVENCIONAL ROMI S20	1	32.755,20	32.755,20
TORNO CONVENCIONAL ROMI S20	1	32.755,20	32.755,20
TORNO CONVENCIONAL ROMI S20	1	32.755,20	32.755,20
TORQUÍMETRO DIGITAL 0 – 200 N.M METALAC	1	2.376,00	2.376,00
TREFILA SVH 1000 + APONTADORES	1	112.807,91	112.807,91
TREFILADORA (PEQUENA)	1	10.000,00	10.000,00

IMÓVEL- MATRÍCULA N° 7.100 - 3º ORI - BLUMENAU	1	2.142.250,00	2.142.250,00
IMÓVEL- MATRÍCULA N° 7.997 - 3º ORI - BLUMENAU	1	9.030.903,74	9.030.903,74
IMÓVEL- MATRÍCULA N° 9.268 - 3º ORI - BLUMENAU	1	1.290.567,60	1.290.567,60
IMÓVEL- MATRÍCULA N° 13.829 - 3º ORI - BLUMENAU	1	6.055.600,00	6.055.600,00
IMÓVEL- MATRÍCULA N° 13.830 - 3º ORI - BLUMENAU	1	2.391.000,20	2.391.000,20
TOTAL			23.594.617,05

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**MATRÍCULA nº 7.100**

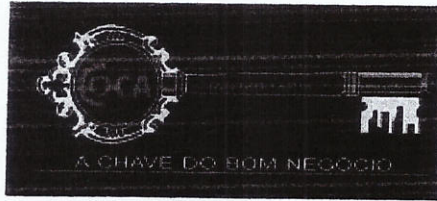


## **ÍNDICE**

- **CAPA**
- **ÍNDICE**
- **EMPRESA AVALIADORA E CORRETOR RESPONSÁVEL**
- **1 – OBJETO DA AVALIAÇÃO**
- **2 – NÍVEL DE PRECISÃO E METODOLOGIA**
- **3 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**
- **4 – DETERMINAÇÃO DE VALORES DE M2 NA REGIÃO**
- **5 – OUTRAS FONTES DE CONSULTA**
- **6 – VALOR TOTAL APURADO**
- **7 – EXPECTATIVA COMERCIAL**

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda.





**EMPRESA AVALIADORA: COCA CORR. E ADM. DE IMÓVEIS LTDA**

**CRECI: 016 J**

**ENDEREÇO: RUA CURT HERING, NR. 320 – CONJ. 101 – CENTRO –  
BLUMENAU/SANTA CATARINA**

**CEP: 89010-030**

**SITE: cocaimoveis.com.br**

**E-MAIL: contato@cocaimoveis.com.br**

**CORRETOR RESPONSÁVEL: Dion Paulo da Silva - Creci nr. 8809**

**CONTATOS: (47) 3326-1288 (47) 9983-1055**

**DATA BASE: 05/07/2016**

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



**Att.**  
**BLUFIX – INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**  
**c/c Sra. Patrícia Cenzi**  
**NESTA**

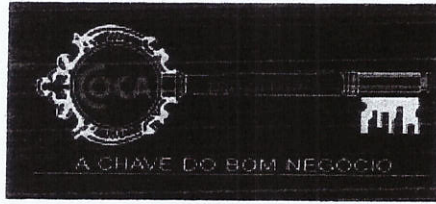
**COCA CORRETORA E ADMINISTRADORA  
DE IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de  
direito privado, inscrita na CNPJ sob nr.  
82.628.512/0001-61, com sede na Rua Curt  
Hering, nr. 320 – sala 101 – Centro –  
Blumenau – SC, na pessoa do Sr. Dion  
Paulo da Silva, brasileiro, casado, corretor  
de imóveis devidamente inscrito no CRECI  
nr. 8.809, vem respeitosamente apresentar  
o presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Conforme solicitação verbal em data de  
01/07/2016, com base nos dados obtidos  
de pesquisa na região do imóvel, de  
maneira como segue:

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda

---

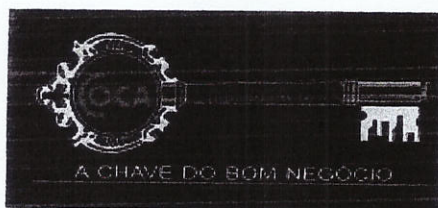


## **1- OBJETO DA AVALIAÇÃO**

**Nosso trabalho servirá de base para apropriar corretamente o valor de mercado do imóvel objeto da presente, que está localizado, no lugar Itoupava Central, com área de 7.769,00m<sup>2</sup>, sito à Rua Arno Delling, fazendo frente em 4 linhas...com benfeitorias, sendo um rancho de madeira com piso de alvenaria, coberto com telhas de fibrocimento, medindo aproximadamente 14x21 metros; poço artesiano com instalação de alvenaria e restante da área coberta com vegetação...matriculado sob nº 7.100 junto ao 3º Ofício da Comarca de Blumenau, SC.**

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over the printed name of the company. The signature is highly cursive and loops around the text.



## **2 - NÍVEL DE PRECISÃO E METODOLOGIA**

Utilizamos, dentre os vários, o **MÉTODO COMPARATIVO**, de acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas, ressaltando que o valor encontrado será um misto de valores de imóveis negociados, recentemente ou que estão em oferta, na mesma região do imóvel objeto principal do presente instrumento, somados aos valores por nós apontados, obtidos através de visita *in loco*, uma vez que possuímos pressupostos necessários para tal método. Tal método consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, ponderadas por nossa experiência de mais de 35 anos de mercado imobiliário em Blumenau e região.

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda

---



### **3 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

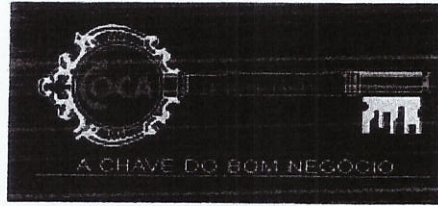
**Acesso: vias asfaltadas e calçadas.**

**Infra-estrutura:**

- Rede elétrica pública e domiciliar;
- Rede de água;
- Rede de telefonia;
- Rede de TV a cabo e Internet;
- Pavimentação;
- Guias e sarjetas;
- Transportes coletivos;
- Redes de supermercados;
- Farmácias;
- Padarias;
- Lanchonetes e Restaurantes
- Área Industrial

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis, Lda.

---



#### **4 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO METRO QUADRADO NA REGIÃO**

Como podemos observar, os valores dos imóveis ofertados na região dos imóveis aqui avaliados, divergiram de acordo com a necessidade de venda de cada proprietário, oportunidade de negociação, assim como o tipo de edificação e benfeitorias encontradas, ou não. Importante salientar a mega valorização de todos os imóveis na região de Blumenau, SC, que encontram-se fora de situação de risco, em função das catástrofes naturais ocorridas em anos anteriores.

- Valor do m<sup>2</sup> da área do terreno como um todo: R\$ 250,00

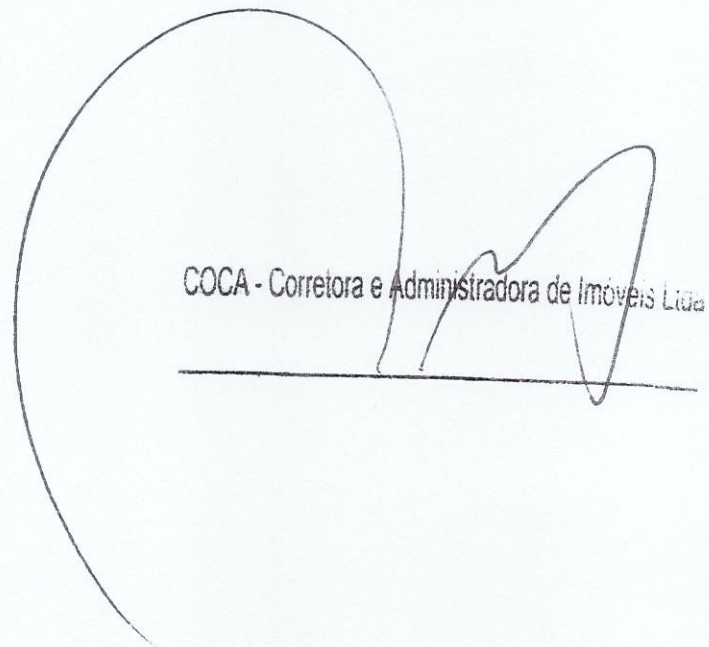
COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and curves, positioned above a horizontal line.



## **5 - OUTRAS FONTES DE CONSULTA**

**- MÍDIA ESCRITA DE OFERTAS DE IMÓVEIS DAQUELA REGIÃO**

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop on the left and a smaller loop on the right, crossing a horizontal line.

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



**6 - VALOR TOTAL APURADO PARA O IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE LAUDO**

TERRENO.....R\$ 1.942.250,00  
BENFEITORIAS.....R\$ 200.000,00

VALOR TOTAL..... R\$ 2.142.250,00 (dois milhões, cento e quarenta e dois mil, duzentos e cinquenta reais)

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



---





## **7 - EXPECTATIVA COMERCIAL**

**Dito bem imóvel encontra-se situado em localização favorecida industrialmente, em região onde não encontram-se mais imóveis à venda com a mesma facilidade de tempos atrás.**

**Ressalvamos que a COCA CORRETORA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA possui investidor para aquisição deste imóvel de forma imediata, se ofertado pelo valor aqui apontado.**

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda





ESTADO DE SANTA CATARINA  
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BLUMENAU  
Hélio Egon Ziebarth - Oficial  
Cristina Santhiago Ziebarth - Oficial Substituta



**Certidão de Inteiro Teor**

ESTADO DE SANTA CATARINA

COMARCA DE BLUMENAU

ANA MARIA OLINGER  
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA - 7.100 -	BLUMENAU, 13 de outubro de 1983	FICHA - 7.100 -
------------------------	---------------------------------	--------------------

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** O terreno situado nesta cidade, no bairro Itoupava - Central, a rua Arno Dellling, contendo a área de 7.769,00m<sup>2</sup>. (sete mil e sete - centos e sessenta e nove metros quadrados), fazendo frente em 4 (quatro) linhas, a primeira em 75,50m. (setenta e cinco metros e cinquenta centímetros), a segunda em 11m. (onze metros), a terceira em 13m. (treze metros), todas com o lado par da dita rua, e a quarta em 78m. (setenta e oito metros) com terras de Gustavo Rutzen, fundos em 165,70m. (cento e sessenta e cinco metros e setenta centímetros), sendo em 47,70m. (quarenta e sete metros e setenta centímetros) com terras de Herbert Jacobsen, em 62,75m. (sessenta e dois metros e setenta e cinco centímetros) com terras de Sidauto Comercio e Industria Metalurgica / Ltda., e em 55,25m. (cinquenta e cinco metros e vinte e cinco centímetros) com terras da Blufix; extremado pelo lado direito em 75m. (setenta e cinco metros) com remanescentes terras de Arthur Schuhardt e pelo lado esquerdo em 26,25m. (vinte e seis metros e vinte e cinco centímetros) com terras de Gustavo Rutzen, sem benfeitorias, distando pelo lado direito 486,80m. (quatrocentos e oitenta e seis metros e oitenta centímetros) até o lado ímpar da rua Dr. Pedro Zimmermann.

**PROPRIETÁRIOS:** ARTHUR SCHUHARDT, agricultor aposentado e sua mulher EMILIA SCHUHARDT, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei nº. 6.515/77, inscritos no CPF sob nº. 226.629-68, domiciliados nesta cidade.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado neste Cartório, no livro 2, sob nº. 609, desmembrado sob R.1/6.609, letra a). O OFICIAL MAIOR DESIGNADO: *[assinatura]*

**R-1/7.100:** Pela escritura pública de compra e venda lavrada aos 24 de agosto de 1983, no livro nº. 51, fls. 199, do 3º Tabelionato de Notas desta Comarca, ARTHUR SCHUHARDT e sua mulher EMILIA SCHUHARDT, já qualificados, venderam o terreno acima identificado, pelo preço de CR\$1.000.000,00 (um milhão de cruzeiros), a SIDAUTO COMERCIO E INDUSTRIA METALURGICA LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CGC/ME sob nº. 82.646.844/0001-80. Blumenau, 13 de outubro de 1983. O OFICIAL MAIOR DESIGNADO: *[assinatura]*

**R-2-7.100:** Através da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 12 de novembro de 1985, no Livro nº. 159-ET, as fls. 139/140, do 1º Tabelionato de Notas desta Comarca; SIDAUTO COMERCIO E INDUSTRIA METALURGICA LTDA., já qualificada, vendeu o imóvel acima identificado, pelo preço de CR\$. 20.000.000, a BLUFIX INDUSTRIA DE ELEMENTOS DE FIXAÇÃO LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº. 83.940.056/0001-53. Blumenau, 30 de Outubro de 1992. O OFICIAL: - x - *[assinatura]*

**R-3-7.100:** Em cumprimento ao Mandado de Penhora ou Arresto, Avaliação e Registro de Penhora ou Arresto, passado aos 20 de março de 1998, pelo digitador - Alessandro Frantz, e assinado pela Diretora da Secretaria - Maria Helena B.D. de Souza, por ordem do(a) MM. Juiz(a) Federal, da Justiça Federal, extraído da Execução Fiscal nº. 97.2000651-0, na qual consta como Exequente - INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS, executada - BLUFIX INDUSTRIA DE ELEMENTOS DE FIXAÇÃO LTDA., foi o imóvel objeto desta matrícula, PENHORADO, tendo sido nomeada fiel depositária, ADELINA MARIA S. BERNARDES, e Oficial de Justiça Avaliador - EVANDRO SILVA DA SILVA. Blumenau, 31 de Março de 1998. O OFICIAL: *[assinatura]*

**R-4-7.100:** Prenotação nº. 44.343. Em cumprimento ao mandado de Citação, Penhora ou Arresto, Avaliação e Registro de Penhora ou Arresto, passado aos 18 de maio de 1998, pelo digitador - Alessandro Frantz, e assinado pela Diretora da Secretaria - Maria Helena B. Duarte de Souza, por ordem do(a) MM. Juiz(a) Federal, da Vara Federal de Blumenau, com sede na rua Padre Roberto Landell de Moura, 54, ex

continua no verso...

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



ESTADO DE SANTA CATARINA  
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BLUMENAU

Hélio Egon Ziebarth - Oficial  
Cristina Santhiago Ziebarth - Oficial Substituta

traído da Execução Fiscal nº.97.2005740-8, na qual consta como exequente - INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS, e executada - BLUFIX INDÚSTRIA DE ELEMENTOS DE FIXAÇÃO LTDA., valor da dívida R\$.187.826,90 em 29.10.97, foi o imóvel objeto desta matrícula, avaliado pelo Oficial de Justiça Avaliador - Amauri Figueiredo de Oliveira em R\$.56.000,00, PENHORADO, tendo sido nomeada fiel depositária, ADELINA MARIA S. BERNARDES. Blumenau, 21 de Julho de 1998. A OFICIAL SUBSTITUTA: Ziebarth

R-5-7.100: Penhora nº.44.344. Em cumprimento ao mandado de Citação, Penhora ou Arresto, Avaliação e Registro de Penhora ou Arresto, passado aos 24 de junho de 1998, pela digitadora - Thais De Vito Moraes, e assinado pela Diretora da Secretaria - Maria Helena B. Duarte de Souza, por ordem do(a)MM. Juiz(a)Federal, da Vara Federal de Blumenau, com sede na rua Padre Roberto Landell de Moura, 54 extraído da Execução Fiscal nº.97.2002318-0, na qual consta como exequente - FAZENDA NACIONAL, e executada - BLUFIX INDÚSTRIA DE ELEMENTOS DE FIXAÇÃO LTDA., valor da dívida R\$.452.976,00 em 23.04.97, foi o imóvel objeto desta matrícula, avaliado pelo Oficial de Justiça Avaliador - Amauri Figueiredo de Oliveira em R\$.56.000,00, PENHORADO, tendo sido nomeada fiel depositária, ADELINA MARIA S. BERNARDES. Blumenau, 21 de Julho de 1998. A OFICIAL SUBSTITUTA: Ziebarth

R-6-7.100 - 26 de Outubro de 2007.  
ATO: Penhora. Prenotação nº 73.065, de 26.10.2007.  
TÍTULO: Mandado de Penhora, Avaliação e Registro, passado aos 27 de setembro de 2007, pelo Diretor de Secretaria - Amarildo Wilkensi e assinado pelo mesmo por ordem do MM. Juiz(a) Federal (Substituto) da Vara Federal das Execuções Fiscais e Criminal e JEF Criminal Adjunto da Subseção Judiciária de Blumenau, extraído do Processo de Execução Fiscal nº 1993.72.05.000031-7.  
EXEQUENTE: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL.  
EXECUTADO: BLUFIX INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na rua Arno Dellling nº 1.290, no bairro Itoupavazinha.  
VALOR DA DÍVIDA: R\$.571.883,32 em 08.1993.  
AVALIAÇÃO: R\$.310.000,00.  
OBJETO: O imóvel desta matrícula, tendo sido nomeado fiel depositária - Brigitte Staedele Bernardes, CPF nº 382.489.059-34. O OFICIAL: M. Staedele

AV-7-7.100 - 10 de Março de 2009.  
PRENOTAÇÃO: nº 78.564, de 05.03.2009. Procede-se a presente averbação para fazer constar que, nos termos do Ofício nº 395/09 PGE/Regional de Blumenau, datado de 05 de março de 2009, e assinado pela Procuradora do Estado de Santa Catarina - Laísa Pavan e em cumprimento ao que determina o art.615-A do CPC (redação da Lei 11.382/2006), que em 19.02.2009, foi distribuída pela Vara da Fazenda Pública deste Juízo de Blumenau-SC, sob nº 008.09.003661-9, a Ação de Execução Fiscal - Estado/autarquias Estaduais, em que é Exequente - Estado de Santa Catarina e Executada - Blufix Indústria e Comércio Ltda., CNPJ nº 82.638.388/0001-15, tendo atribuído a causa o valor de R\$.625.459,09, tudo conforme certidão, datada de 20 de fevereiro de 2009, assinada pela Coordenadora da Central de Certidões - Vilma Couto Ferreira, fornecida pelo Cartório da Distribuição desta Comarca de Blumenau-SC e arquivados neste Ofício. O OFICIAL: M. Staedele

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 7100 do Livro nº 2, conforme imagem acima. O referido é verdade e dou fé.  
Blumenau, 23 de Janeiro de 2013.

- [Assinatura]
- Hélio Egon Ziebarth - Oficial
  - Cristina Santhiago Ziebarth - Oficial Substituta
  - Bianca Maria Marquetti - Escrevente Registral
  - Fernanda Sestari - Escrevente Registral
  - Adroaldo Gabardo Junior - Escrevente Substituto

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**MATRÍCULA 7997**



## **ÍNDICE**

- CAPA
- ÍNDICE
- EMPRESA AVALIADORA E CORRETOR RESPONSÁVEL
- 1 – OBJETO DA AVALIAÇÃO
- 2 – NÍVEL DE PRECISÃO E METODOLOGIA
- 3 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
- 4 – DETERMINAÇÃO DE VALORES DE M2 NA REGIÃO
- 5 – OUTRAS FONTES DE CONSULTA
- 6 – VALOR TOTAL APURADO
- 6.1 – TABELA CUB/SC
- 7 – EXPECTATIVA COMERCIAL
- 8 – ANEXOS

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



**EMPRESA AVALIADORA:** COCA CORR. E ADM. DE IMÓVEIS LTDA

**CRECI:** 016 J

**ENDEREÇO:** RUA CURT HERING, NR. 320 – CONJ. 101 – CENTRO –  
BLUMENAU/SANTA CATARINA

**CEP:** 89010-030

**SITE:** [www.cocaimoveis.com.br](http://www.cocaimoveis.com.br)

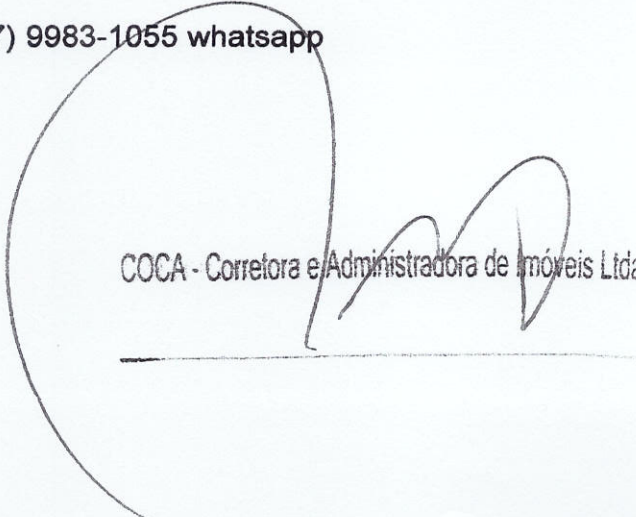
**E-MAIL:** [cocaimoveis@terra.com.br](mailto:cocaimoveis@terra.com.br)

**CORRETOR RESPONSÁVEL:** Dion Paulo da Silva - Creci nr. 8809

**CONTATOS:** (47) 3326-1288 (47) 9983-1055 whatsapp

**DATA BASE:** 03/07/2016

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda





Att.  
BLUFIX – INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA  
c/c Sra. Patrícia Cenzi  
NESTA

**COCA CORRETORA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita na CNPJ sob nr. 82.628.512/0001-61, com sede na Rua Curt Hering, nr. 320 – sala 101 – Centro – Blumenau – SC, na pessoa do Sr. Dion Paulo da Silva, brasileiro, casado, corretor de imóveis devidamente inscrito no CRECI nr. 8.809, vem respeitosamente apresentar o presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Conforme solicitação verbal em data de 01/07/2016, com base nos dados obtidos de pesquisa na região do imóvel, de maneira como segue:

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



---



### **1- OBJETO DA AVALIAÇÃO**

**Nosso trabalho servirá de base para apropriar corretamente o valor de mercado do imóvel objeto da presente, que está localizado, no lugar Itoupavazinha, à Rua Arno Delling, fazendo frente em 155,80m com dita rua, com área de 20.441,05m<sup>2</sup>, fazendo fundos em 122,00m com terras de Alex Kath, extremado pelo lado direito em 152,00m com terras de Arthur Schuhart e pelo lado esquerdo em 146,00m com terras de Garbe – Indústria, Comércio e Representações Ltda, com benfeitorias não averbadas às margens do registro, totalizando 4.812,64m<sup>2</sup> de área construída de escritórios e galpões, matriculado sob nº 7.997 junto ao 3º Ofício da Comarca de Blumenau, SC.**

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda

---



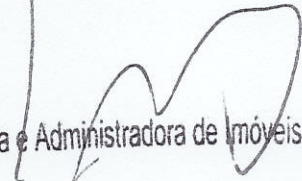


## **2 - NÍVEL DE PRECISÃO E METODOLOGIA**

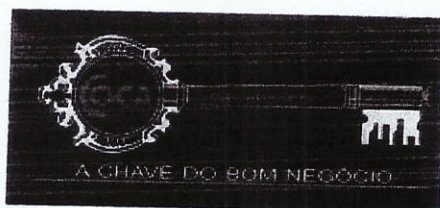
Utilizamos, dentre os vários, o MÉTODO COMPARATIVO, de acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas, ressaltando que o valor encontrado será um misto de valores de imóveis negociados, recentemente ou que estão em oferta, na mesma região do imóvel objeto principal do presente instrumento, somados aos valores por nós apontados, obtidos através de visita *in loco*, uma vez que possuímos pressupostos necessários para tal método.

Tal método consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, ponderadas por nossa experiência de mais de 35 anos de mercado imobiliário em Blumenau e região.

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



---



### **3 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

Acesso: vias asfaltadas e calçadas.

- Infra-estrutura:
- Rede elétrica pública e domiciliar;
  - Rede de água;
  - Rede de telefonia;
  - Rede de TV a cabo e Internet;
  - Pavimentação;
  - Guias e sarjetas;
  - Transportes coletivos;
  - Redes de supermercados;
  - Farmácias;
  - Padarias;
  - Lanchonetes e Restaurantes
  - Área Industrial

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda

---



#### **4 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO METRO QUADRADO NA REGIÃO**

Como podemos observar, os valores dos imóveis ofertados na região dos imóveis aqui avaliados, divergiram de acordo com a necessidade de venda de cada proprietário, oportunidade de negociação, assim como o tipo de edificação e benfeitorias encontradas, ou não. Importante salientar a mega valorização de todos os imóveis na região de Blumenau, SC, que encontram-se fora de situação de risco, em função das catástrofes naturais ocorridas em anos anteriores.

- Valor do m<sup>2</sup> da área do terreno como um todo: R\$ 250,00/m<sup>2</sup>
- Valor % do CUB da área construída-encontrada: 50%

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda

# Confira os valores mensais do CUB/SC

publicado em 01.05.16

**ANO 2016:**

MÊS	VARIÇÃO	VALOR
Janeiro	0,20%	1.555,98
Fevereiro	0,14%	1.558,16
Março	0,22%	1.561,56
Abril	0,09%	1.562,99
Maio	0,18%	1.565,77
Junho	3,04%	1.613,43
Julho	0,98%	1.629,31
Agosto		
Setembro		
Outubro		
Novembro		
Dezembro		

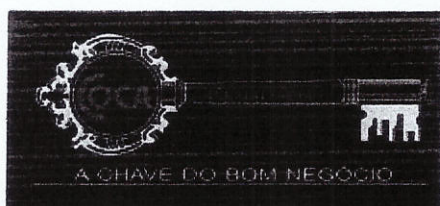
COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



### **5 - OUTRAS FONTES DE CONSULTA**

- CONSTRUTORA E INCORPORADORA TROPICAL;
- CONSTRUTORA E INCORPORADORA NOVA TRENTO;
- CONSTRUTORA E INCORPORADORA STEIN;
- MÍDIA ESCRITA DE OFERTAS DE IMÓVEIS NA REGIÃO.

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda

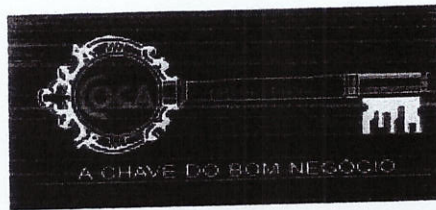


**6 – VALOR TOTAL APURADO PARA OS IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE LAUDO**

- VALOR DO TERRENO: R\$ 5.110.262,50
- VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA: R\$ 3.920.641,24
- VALOR TOTAL: R\$ 9.030.903,74 (NOVE MILHÕES, TREZENTOS E NOVE MIL, TRES REAIS E SETENTA E QUATRO CENTAVOS)

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda

---



## **7 - EXPECTATIVA COMERCIAL**

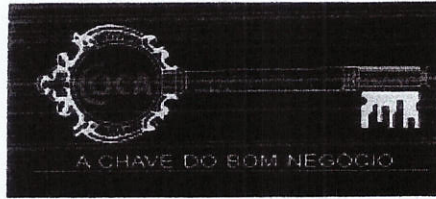
Dito bem imóvel encontra-se situado em localização favorecida industrialmente, em região onde não encontram-se mais imóveis à venda.

Não consideramos em nossa avaliação o atual plano diretor e zoneamento, que estão sujeitos á modificações de acordo com o crescimento urbano do município.

Ressalvamos que a **COCA CORRETORA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA** possui investidor para aquisição destes imóveis, para pagamento em dinheiro, e à vista.

  
COCA - Corretora e Administradora de imóveis Ltda

---



## **8 – ANEXOS**

- **ANEXO 01: MATRÍCULA DO IMÓVEL**

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda





ESTADO DE SANTA CATARINA  
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BLUMENAU  
Hélio Egon Ziebarth - Oficial  
Cristina Santhiago Ziebarth - Oficial Substituta



**Certidão de Inteiro Teor**

3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
C.G.C.(M.F.) Nº. 83545772/0001-36

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA - 7.997 -	BLUMENAU, 23 de agosto de 1984.	FIGHA - 7.997/1 -
<p><b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b> O terreno, situado nesta cidade, no lugar Itoupevezê, no lado par da rua Arno Dellling, contendo áreas de vinte mil, quatrocentos e quarenta e um metros quadrados e cinco decímetros quadrados (20.441,05 m<sup>2</sup>), fazendo frente em cento e cinquenta e cinco metros e oitenta centímetros (155,80m) com o lado par da dita rua, fundos em cento e vinte e dois metros (122m) com terras de Alex Keth; extremado pelo lado direito em cento e cinquenta e dois metros (152m) com terras de Arthur Schuherth e pelo lado esquerdo em cento e quarenta e seis metros (146m) com terras de Gerbe - Indústria, Comércio e Representações Ltda., sem benfeitorias, distando pelo lado esquerdo cerca de um mil cento e quarenta e dois metros e trinta e nove centímetros (1.142,39m) até o esquinas formadas pelas ruas Arno Dellling e Frederico Jensen. PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE BLUMENAU, inscrita no CGC/MF sob nº. 83 108 365/0001-20.</p> <p><b>TÍTULO AQUISITIVO:</b> Matriculado neste Cartório, no livro nº2, sob nº 7.687, remanescente. O OFICIAL MAIOR DESIGNADO: </p> <p><b>R-1-7.997:</b> Pela escritura pública de doação condicional lavrada em 24 de julho de 1984, no livro nº45, e fls.017 e 018, do 3º Tabelionato de Notas desta Comarca; PREFEITURA MUNICIPAL DE BLUMENAU, já qualificada, doou o terreno acima identificado, pelo valor de CR\$4.000.000,00 (quatro milhões de cruzeiros), a SIDAUTO - COMÉRCIO E INDÚSTRIA METALÚRGICA LTDA., estabelecida nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº 82 656 844/0001-50. A doação fica condicionada ao disposto nos art.(s) 5º, I e II e parágrafo único, e 7º e parágrafo único, da Lei nº1.672, de 31 de agosto de 1970, que são do seguinte teor: Art. 5º - As entidades beneficiadas com os incentivos econômicos e estímulos fiscais é vedado: I - Aliar os terrenos recebidos do Poder Público Municipal, antes de decorridos dez (10) anos do início das atividades do empreendimento beneficiado pela presente lei. II - Dar utilização diversa da prevista no processo do empreendimento enquadrado nos benefícios desta Lei, antes de decorridos dez (10) anos do início ou conclusão das atividades. Parágrafo único - Compete à Comissão Municipal de Desenvolvimento Econômico, através de parecer, julgar sobre pedidos justificados de alteração de atividades dos empreendimentos beneficiados pela presente lei, antes de decorridos o prazo previsto no item II deste artigo. Art. 7º - Reverterão ao Poder Público Municipal os terrenos concedidos a título de incentivo econômico, quando não utilizados em suas finalidades ocorrendo a indenização do valor das benfeitorias nele incorporadas e desde que ocorra a impossibilidade de segregação. Parágrafo único - É facultado ao Poder Público Municipal o direito de desistir de reversão dos terrenos, desde que comprovadamente julgada inconveniente aos cofres municipais a execução da reversão. Blumenau, 23 de agosto de 1984. O OFICIAL MAIOR DESIGNADO: </p> <p><b>R.2/7.997:</b> Pela escritura pública de doação condicional lavrada aos 19 de novembro de 1985, no livro nº.321, fls.183 a 184, do 1º Tabelionato de Notas desta Comarca, SIDAUTO COMÉRCIO E INDÚSTRIA METALÚRGICA LTDA., com sede nesta cidade, CGC nº 82 656 844/0001-50, doou o terreno acima descrito pelo valor de 4.000.000 com anuidade da Prefeitura Municipal de Blumenau, a BLUMENAUENSE DE FIXAÇÃO S/A., com sede nesta cidade, CGC nº 83 940 056/0001-53. A presente doação fica condicionada ao disposto na Lei Municipal nº.1.672, de 31.08.1970, em seu artigo 5º, I e II e parágrafo único e art.7º e parágrafo único, os quais constam no registro acima, e, Lei nº.3.191 de 28.08.1985, art.1º, parágrafo único, art.2º e 3º, que são do seguinte teor: Artigo 5º: As entidades beneficiadas com os incentivos econômicos e estímulos fiscais é vedado:</p>		

continua no verso....

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



ESTADO DE SANTA CATARINA  
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BLUMENAU

Hélio Egon Ziebarth - Oficial  
Cristina Santhiago Ziebarth - Oficial Substituta

do: I - Alienar os terrenos recebidos do Poder Público Municipal, antes de decorridos 10 anos do início das atividades do empreendimento beneficiado pela presente Lei. II - Dar utilização diversa da prevista no processo do empreendimento enquadrado nos benefícios desta Lei, antes de decorridos 10 anos do início ou ampliação das atividades. Parágrafo único: Compete a Comissão Municipal de Desenvolvimento Econômico, através de parecer, julgar sobre pedidos justificados de alteração de atividades dos empreendimentos beneficiados pela presente Lei, antes de decorridos o prazo previsto no item II deste artigo. / Artigo 7º: Reverterão ao poder Público Municipal os terrenos concedidos a título de incentivo econômico, quando não utilizados em suas finalidades ocorrendo a indenização do valor das benfeitorias nele incorporadas e desde que ocorra a impossibilidade da segregação. Parágrafo único: É facultado ao Poder Público Municipal o direito de desistir da reversão dos terrenos, desde que comprovadamente julgada inconveniente aos cofres municipais e execução da tração. LEI Nº 3.191/85: Artigo 1º: Fica a firma Sidanto Comércio e Indústria Metalúrgica Ltda. autorizada a transferir para a empresa Blufix - Indústria Blumenauense de Fixação S/A, o terreno anteriormente descrito, que lhe foi doado pelo Município de Blumenau, para a implantação de uma indústria, conforme registra feito sob R.1/7.997. Parágrafo único: O terreno mencionado no caput deste artigo tem as medidas e confrontações já anteriormente descritas. / Artigo 2º: A transferência do terreno se destina a ampliação do parque industrial da Blufix - Indústria Blumenauense de Fixação S/A. Artigo 3º: Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente, a Lei Municipal nº.2.487 de 27.06.1979. Blumenau, 18 de fevereiro de 1986. O OFICIAL DESIGNADO: Thais de Souza

R-3-7.997: Em cumprimento ao Mandado de Penhora ou Arresto, Avaliação e Registro de Penhora ou Arresto, passado aos 20 de março de 1998, pelo digitador - Alessandro Frantz, e assinado pela Diretora da Secretaria - Maria Helena B.D. de Souza, por ordem do(a) MM. Juiz(a) Federal, da Justiça Federal, extraído da Execução fiscal nº.97.2000651-0, na qual consta como exequente - INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS, executada - BLUFIX INDÚSTRIA DE ELEMENTOS DE FIXAÇÃO LTDA., foi o imóvel objeto desta matrícula, PENHORADO, tendo sido nomeada fiel depositária, ADELINA MARIA S. BERNARDES, e Oficial de Justiça Avaliador - EVANDRO SILVA DA SILVA. Blumenau, 31 de Março de 1998. O OFICIAL: Thais de Souza

AV-4-7.997: Pela Escritura Pública de Retificação e Ratificação, lavrada aos 19 de fevereiro de 1998, no livro nº.469, as fls.159/160, pelo 1º Tabelionato de Notas desta comarca, retifica-se o nome da adquirente do imóvel retro descrito, para: BLUFIX INDÚSTRIA DE ELEMENTOS DE FIXAÇÃO LTDA. Retificando como de fato retificado, ratificando a escritura registrada sob R-2-7.997, em todos os seus demais termos, ficando esta a fazer parte integrante daquela. Blumenau, 23 de Abril de 1998. O OFICIAL: Thais de Souza

R-5-7.997: Prenotação nº.44.343. Em cumprimento ao Mandado de Citação, Penhora ou Arresto, Avaliação e Registro de Penhora ou Arresto, passado aos 18 de maio de 1998, pelo digitador - Alessandro Frantz, e assinado pela Diretora da Secretaria - Maria Helena B. Duarte de Souza, por ordem do(a)MM. Juiz(a)Federal, da Vara Federal de Blumenau, com sede na rua Padre Roberto Landell de Moura, 54, extraído da Execução Fiscal nº.97.2005740-8, na qual consta como exequente - INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS, e executada - BLUFIX INDÚSTRIA DE ELEMENTOS DE FIXAÇÃO LTDA., valor da dívida R\$.187.826,90 em 29.10.97, foi o imóvel objeto desta matrícula, avaliado pelo Oficial de Justiça Avaliador - Amauri Figueiredo de Oliveira em R\$.60.000,00, PENHORADO, tendo sido nomeada fiel depositária, ADELINA MARIA S. BERNARDES. Blumenau, 21 de Julho de 1998. A OFICIAL SUBSTITUTA: Thais de Souza

R-6-7.997: Prenotação nº.44.344. Em cumprimento ao mandado de Citação, Penhora ou Arresto, Avaliação e Registro de Penhora ou Arresto, passado aos 24 de junho de 1998, pela digitadora - Thais de Vito Moraes, e assinado pela Diretora da Secretaria - Maria Helena B. Duarte de Souza, por ordem do(a)MM. Juiz(a)Federal, da Vara Federal de Blumenau, com sede na rua Padre Roberto Landell de Moura, 54, extraído da Execução Fiscal nº.97.2002318-0, na qual consta como exequente - FAZENDA NACIONAL, e executada - BLUFIX INDÚSTRIA DE ELEMENTOS DE FIXAÇÃO LTDA., valor da dívida R\$.452.976,00 em 23.04.97, foi o imóvel objeto desta matrícula, avaliado pelo Oficial de Justiça Avaliador - Amauri Figueiredo de Oliveira em R\$.60.000,00, PENHORADO, tendo sido nomeada fiel depositária, ADELINA MARIA S.

continua na ficha nº.7.997/2.

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BLUMENAU**  
Hélio Egon Ziebarth - Oficial  
Cristina Santhiago Ziebarth - Oficial Substituta



REPÚBLICA FEDERAL DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA ————— COMARCA DE BLUMENAU

**3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

CGCMF N.º 83 545 772/0001-38

Oficial: *Hélio Egon Ziebarth*  
CPF N.º 082 182 839/04

Oficial Substituta: *Cristina Santhiago Ziebarth*  
CPF N.º 018 635 349/87

LIVRO N.º 2

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N.º 7.997 - FICHA N.º 7.997/2.

BERNARDES. Blumenau, 21 de Julho de 1998. A OFICIAL SUBSTITUTA: *Ziebarth*

R-7-7.997 - 21 de Outubro de 2002.  
ATO: Penhora. Prenotação n.º 56.648, de 21.10.2002.  
TÍTULO: Mandado de Penhora e Intimação, passado aos 11 de setembro de 2002, pela Escrivã Judicial - Lindalva Sasse e assinado pela MM. Juíza de Direito "em exercício" da Vara da Fazenda Pública de Blumenau-SC, Dr.ª Viviane Eigen, extraído do Processo de Execução Fiscal - Estado/Autarquias Estaduais n.º 008.02.013730-0.  
EXEQUENTE: ESTADO DE SANTA CATARINA, CNPJ n.º 82.951.310/0001-56.  
EXECUTADO: BLUFIX INDÚSTRIA DE ELEMENTOS DE FIXAÇÃO LTDA., CNPJ n.º 83.940.056/0001-53.  
VALOR DA DÍVIDA: Sendo o valor da dívida na data de 13.07.2002 - R\$ 28.904,36, mais cominações legais.  
AVALIAÇÃO: R\$ 400.000,00.  
OBJETO: O imóvel desta matrícula, tendo sido nomeada fiel depositária - Brigitte S. Bernardes. O OFICIAL: *Hélio Egon Ziebarth*

R-8-7.997 - 21 de Outubro de 2002.  
ATO: Penhora. Prenotação n.º 56.649, de 21.10.2002.  
TÍTULO: Mandado de Penhora e Intimação, passado aos 16 de setembro de 2002, pela Escrivã Judicial - Lindalva Sasse e assinado pela MM. Juíza de Direito "em exercício" da Vara da Fazenda Pública de Blumenau-SC, Dr.ª Viviane Eigen, extraído do Processo de Execução Fiscal - Estado/Autarquias Estaduais n.º 008.02.013731-9.  
EXEQUENTE: ESTADO DE SANTA CATARINA, CNPJ n.º 82.951.310/0001-56.  
EXECUTADO: ARNO BERNARDES INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n.º 82.638.388/0001-15.  
VALOR DA DÍVIDA: Sendo o valor da dívida na data de 13.07.2002 - R\$ 307.411,19, mais acréscimos legais.  
AVALIAÇÃO: R\$ 400.000,00.  
OBJETO: O imóvel desta matrícula, tendo sido nomeada fiel depositária - Brigitte S. Bernardes. O OFICIAL: *Hélio Egon Ziebarth*

R-9-7.997 - 08 de Julho de 2003.  
ATO: Penhora. Prenotação n.º 58.855, de 08.07.2003.  
TÍTULO: Mandado de Penhora e Intimação - Execução Fiscal, passado aos 20 de fevereiro de 2003, pela Escrivã Judicial - Lindalva Sasse e assinado pela MM. Juíza de Direito da Vara da Fazenda Pública de Blumenau-SC, Dr.ª Maria Teresa Visalli da Costa Silva, extraído do Processo de Execução Fiscal - Estado/Autarquias Estaduais n.º 008.00.002970-7.  
EXEQUENTE: ESTADO DE SANTA CATARINA, CNPJ n.º 82.951.310/0001-56.  
EXECUTADO: ARNO BERNARDES INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n.º 82.638.388/0001-15.  
VALOR DA DÍVIDA: Sendo o valor da dívida na data de 25.11.2002 - R\$ 311.637,34, mais cominações legais.  
AVALIAÇÃO: R\$ 450.000,00.  
OBJETO: O imóvel desta matrícula, tendo sido nomeada fiel depositária - Brigitte Staedele Bernardes. O OFICIAL: *Hélio Egon Ziebarth*

AV-10-7.997 - 20 de Abril de 2005.  
PRENOTAÇÃO: n.º 64.356, de 20.04.2005. Conforme Ofício n.º 008020137300-000-001, datado de 14 abril de 2005, assinado pela Juíza de Direito da Vara da Fazenda Pública de Blumenau-SC, Dr.ª Maria Teresa Visalli da Costa Silva, extraído do processo de Execução Fiscal - Estado/Autarquias Estaduais n.º 008.00.002970-7.  
continua no verso

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BLUMENAU**  
Hélio Egon Ziebarth - Oficial  
Cristina Santhiago Ziebarth - Oficial Substituta

Estaduais/Execução n° 008.02.013730-0, averba-se o cancelamento da Penhora registrada sob R-7-7.997. O OFICIAL: Hélio Egon Ziebarth

R-11-7.997 - 01 de Outubro de 2008.

ATO: Penhora. Prenotação n° 76.858, de 30.09.2008.

TÍTULO: Mandado de Penhora e Avaliação n° 80003529, passado aos 28 de julho de 2008, pelo Diretor de Secretaria - Amarildo Wilxenski e assinado pelo mesmo por ordem do MM. Juiz Federal (Substituto), extraído da Execução Fiscal n° 93.20.00031-0/SC

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL.

EXECUTADO: BLUFIX INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA..

VALOR DA DÍVIDA: Sendo o valor da dívida na data de 08.1993, em R\$.571.883,32.

AVALIAÇÃO: R\$.2.516.957,00.

OBJETO: O imóvel desta matrícula, tendo sido nomeada fiel depositária - Brigitte Staedele Bernardes. A OFICIAL SUBSTITUTA: Cristina Santhiago Ziebarth

AV-12-7.997 - 10 de Março de 2009.

PRENOTAÇÃO: n° 78.564, de 05.03.2009. Procede-se a presente averbação para fazer constar que, nos termos do Ofício n° 395/09 PGE/Regional de Blumenau, datado de 05 de março de 2009, e assinado pela Procuradora do Estado de Santa Catarina - Laisa Pavan e em cumprimento ao que determina o art.615-A do CPC (redação da Lei 11.382/2006), que em 19.02.2009, foi distribuída pela Vara da Fazenda Pública deste Juízo de Blumenau-SC, sob n° 008.09.003661-9, a Ação de Execução Fiscal - Estado/autarquias Estaduais, em que é Exequente - Estado de Santa Catarina e Executada - Blufix Indústria e Comércio Ltda., CNPJ n° 82.638.388/0001-15, tendo atribuído a causa o valor de R\$.625.459,09, tudo conforme certidão, datada de 20 de fevereiro de 2009, assinada pela Coordenadora da Central de Certidões - Vilma Couto Ferreira, fornecida pelo Cartório da Distribuição desta Comarca de Blumenau-SC e arquivados neste Ofício. O OFICIAL: Hélio Egon Ziebarth

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 7997 do Livro n° 2, conforme imagem acima.

O referido é verdade e dou fé.

Blumenau, 23 de Janeiro de 2013.

- Hélio Egon Ziebarth - Oficial
- Cristina Santhiago Ziebarth - Oficial Substituta
- Bianca Maria Marquetti - Escrevente Registral
- Fernanda Sestari - Escrevente Registral
- Adroaldo Gabardo Junior - Escrevente Substituto

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda

**Emolumentos:**

01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 7,45

Selos: R\$ 1,35 Total: R\$ 8,80

Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Normal  <b>CYS41046-96GE</b>  Confira os dados do ato em: <b>selo.tjsc.jus.br</b>
--

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição .



ESTADO DE SANTA CATARINA  
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BLUMENAU

Hélio Egon Ziebarth - Oficial  
Cristina Santhiago Ziebarth - Oficial Substituta



Certidão de Inteiro Teor

ESTADO DE SANTA CATARINA



COMARCA DE BLUMENAU

ANA MARIA OLINGER  
3º. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

MATRICULA - 7.100 -	BLUMENAU, 13 de outubro	de 19 83	FICHA - 7.100 -
------------------------	-------------------------	----------	--------------------

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** O terreno situado nesta cidade, no bairro Itoupava - Central, a rua Arno Dellling, contendo a área de 7.769,00m<sup>2</sup>. (sete mil e sete - centos e sessenta e nove metros quadrados), fazendo frente em 4 (quatro) linhas, a primeira em 75,50m. (setenta e cinco metros e cinquenta centímetros), a segunda em 11m. (onze metros), a terceira em 13m. (treze metros), todas com o lado par da dita rua, e a quarta em 78m. (setenta e oito metros) com terras de Gustavo Rutzen, fundos em 165,70m. (cento e sessenta e cinco metros e setenta centímetros), sendo em 47,70m. (quarenta e sete metros e setenta centímetros) com terras de Herbert Jacobsen, em 62,75m. (sessenta e dois metros e setenta e cinco centímetros) com terras de Sidauto Comercio e Indústria Metalurgica / Ltda., e em 55,25m. (cinquenta e cinco metros e vinte e cinco centímetros) com terras da Blufix; extremando pelo lado direito em 75m. (setenta e cinco metros com remanescentes terras de Arthur Schuhardt e pelo lado esquerdo em 26,25m. (vinte e seis metros e vinte e cinco centímetros) com terras de Gustavo Rutzen, sem benfeitorias, distando pelo lado direito 486,80m. (quatrocentos e oitenta e seis metros e oitenta centímetros) até o lado ímpar da rua Dr. Pedro - Zimmermann.

**PROPRIETÁRIOS:** ARTHUR SCHUHARDT, agricultor aposentado e sua mulher EMILIA / SCHUHARDT, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei nº.6.515/77, inscritos no CPF sob nº.006.226.629-68, domiciliados nesta cidade.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado neste Cartório, no livro 2, sob nº.6.609, desmembrado sob R.1/6.609, letra a). O OFICIAL MAIOR DESIGNADO: *[assinatura]*

**R-1/7.100:** Pela escritura pública de compra e venda lavrada aos 24 de agosto de 1983, no livro nº.51, fls.199, do 3º Tabelionato de Notas desta Comarca, ARTHUR SCHUHARDT e sua mulher EMILIA SCHUHARDT, já qualificados, venderam o terreno acima identificado, pelo preço de CR\$1.000.000,00 (um milhão de cruzeiros), a SIDAUTO COMERCIO E INDUSTRIA METALURGICA LTDA., com sede nesta cidade inscrita no CCG/MP sob nº.82.646.844/0001-80. Blumenau, 13 de outubro de 1983. O OFICIAL MAIOR DESIGNADO: *[assinatura]*

**R-2-7.100:** Através da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 12 de novembro de 1.985, no Livro nº.159-ET, as fls.139/140, do 1º Tabelionato de Notas desta Comarca; SIDAUTO COMERCIO E INDUSTRIA METALURGICA LTDA., já qualificada, vendeu o imóvel acima identificado, pelo preço de CR\$.20.000.000, a BLUFIX INDUSTRIA DE ELEMENTOS DE FIXAÇÃO LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CCG/MP sob nº.83.940.050/0001-53. Blumenau, 30 de Outubro de 1.992. O OFICIAL:- x - *[assinatura]*

**R-3-7.100:** Em cumprimento ao Mandado de Penhora ou Arresto, Avaliação e Registro de Penhora ou Arresto, passado aos 20 de março de 1998, pelo digitador - Alessandro Frantz, e assinado pela Diretora da Secretaria - Maria Helena B.D. de Souza, por ordem do(a) MM. Juiz(a) Federal, da Justiça Federal, extraído da Execução Fiscal nº.97.2000651-0, na qual consta como Exequente - INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS, executada - BLUFIX INDUSTRIA DE ELEMENTOS DE FIXAÇÃO LTDA., foi o imóvel objeto desta matrícula, PENHORADO, tendo sido nomeada fiel depositária, ADELINA MARIA S. BERNARDES, e Oficial de Justiça Avaliador - EVANDRO SILVA DA SILVA. Blumenau, 31 de Março de 1998. O OFICIAL: *[assinatura]*

**R-4-7.100:** Prenotação nº.44.343. Em cumprimento ao mandado de Citação, Penhora ou Arresto, Avaliação e Registro de Penhora ou Arresto, passado aos 18 de maio de 1998, pelo digitador - Alessandro Frantz, e assinado pela Diretora da Secretaria - Maria Helena B. Duarte de Souza, por ordem do(a)MM. Juiz(a)Federal, da Vara Federal de Blumenau, com sede na rua Padre Roberto Landell de Moura, 54, ex

continua no verso...

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



ESTADO DE SANTA CATARINA  
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BLUMENAU

Hélio Egon Ziebarth - Oficial  
Cristina Santhiago Ziebarth - Oficial Substituta

traído da Execução Fiscal nº.97.2005740-8, na qual consta como exequente - INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS, e executada - BLUFIX INDÚSTRIA DE ELEMENTOS DE FIXAÇÃO LTDA., valor da dívida R\$.187.826,90 em 29.10.97, foi o imóvel objeto desta matrícula, avaliado pelo Oficial de Justiça Avaliador - Amauri Figueiredo de Oliveira em R\$.56.000,00, PENHORADO, tendo sido nomeada fiel depositária, ADELINA MARIA S. BERNARDES. Blumenau, 21 de Julho de 1998. A OFICIAL SUBSTITUTA: Ziebarth

R-5-7.100: Prenotação nº.44.344. Em cumprimento ao mandado de Citação, Penhora ou Arresto, Avaliação e Registro de Penhora ou Arresto, passado aos 24 de junho de 1998, pela digitadora - Thais De Vito Moraes, e assinado pela Diretora da Secretaria - Maria Helena B. Duarte de Souza, por ordem do(a)MM. Juiz(a)Federal, da Vara Federal de Blumenau, com sede na rua Padre Roberto Landell de Moura, 54 extraído da Execução Fiscal nº.97.2002318-0, na qual consta como exequente - FAZENDA NACIONAL, e executada - BLUFIX INDUSTRIA DE ELEMENTOS DE FIXAÇÃO LTDA., valor da dívida R\$.452.976,00 em 23.04.97, foi o imóvel objeto desta matrícula, avaliado pelo Oficial de Justiça Avaliador - Amauri Figueiredo de Oliveira em R\$.56.000,00, PENHORADO, tendo sido nomeada fiel depositária, ADELINA MARIA S. BERNARDES. Blumenau, 21 de Julho de 1998. A OFICIAL SUBSTITUTA: Ziebarth

R-6-7.100 - 26 de Outubro de 2007.  
ATO: Penhora. Prenotação nº 73.065, de 26.10.2007.  
TÍTULO: Mandado de Penhora, Avaliação e Registro, passado aos 27 de setembro de 2007, pelo Diretor de Secretaria - Amarildo Wilxenski e assinado pelo mesmo por ordem do MM. Juiz(a) Federal (Substituto) da Vara Federal das Execuções Fiscais e Criminal e JEF Criminal Adjunto da Subseção Judiciária de Blumenau, extraído do Processo de Execução Fiscal nº 1993.72.05.000031-7.  
EXEQUENTE: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL.  
EXECUTADO: BLUFIX INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na rua Arno Dellling nº 1.290, no bairro Itoupavazinha.  
VALOR DA DÍVIDA: R\$. 571.883,32 em 08.1993.  
AVALIAÇÃO: R\$. 310.000,00.  
OBJETO: O imóvel desta matrícula, tendo sido nomeado fiel depositária - Brigitte Staedele Bernardes, CPF nº 382.489.059-34. O OFICIAL: Brigitte Staedele Bernardes

AV-7-7.100 - 10 de Março de 2009.  
PRENOTAÇÃO: nº 78.564, de 05.03.2009. Proceder-se a presente averbação para fazer constar que, nos termos do Ofício nº 395/09 PGE/Regional de Blumenau, datado de 05 de março de 2009, e assinado pela Procuradora do Estado de Santa Catarina - Laisa Pavan e em cumprimento ao que determina o art.615-A do CPC (redação da Lei 11.382/2006), que em 19.02.2009, foi distribuída pela Vara da Fazenda Pública deste Juízo de Blumenau-SC, sob nº 008.09.003661-9, a Ação de Execução Fiscal - Estado/autarquias Estaduais, em que é Exequente - Estado de Santa Catarina e Executada - Blufix Indústria e Comércio Ltda., CNPJ nº 82.638.388/0001-15, tendo atribuído a causa o valor de R\$.625.459,09, tudo conforme certidão, datada de 20 de fevereiro de 2009, assinada pela Coordenadora da Central de Certidões - Vilma Couto Ferreira, fornecida pelo Cartório da Distribuição desta Comarca de Blumenau-SC e arquivados neste Ofício. O OFICIAL: Brigitte Staedele Bernardes

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 7100 do Livro nº 2, conforme imagem acima.  
O referido é verdade e dou fé.  
Blumenau, 23 de Janeiro de 2013.

- Hélio Egon Ziebarth - Oficial
- Cristina Santhiago Ziebarth - Oficial Substituta
- Bianca Maria Marquetti - Escrevente Registral
- Fernanda Sestari - Escrevente Registral
- Adroaldo Gabardo Junior - Escrevente Substituto

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**MATRÍCULA nº 9.628**



## **ÍNDICE**

- **CAPA**
- **ÍNDICE**
- **EMPRESA AVALIADORA E CORRETOR RESPONSÁVEL**
- **1 – OBJETO DA AVALIAÇÃO**
- **2 – NÍVEL DE PRECISÃO E METODOLOGIA**
- **3 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**
- **4 – DETERMINAÇÃO DE VALORES DE M2 NA REGIÃO**
- **5 – OUTRAS FONTES DE CONSULTA**
- **6 – VALOR TOTAL APURADO**
- **7 – EXPECTATIVA COMERCIAL**
- **8 – ANEXOS**

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda





**EMPRESA AVALIADORA: COCA CORR. E ADM. DE IMÓVEIS LTDA**

**CRECI: 016 J**

**ENDEREÇO: RUA CURT HERING, NR. 320 – CONJ. 101 – CENTRO –  
BLUMENAU/SANTA CATARINA**

**CEP: 89010-030**

**SITE: [cocaimoveis.com.br](http://cocaimoveis.com.br)**

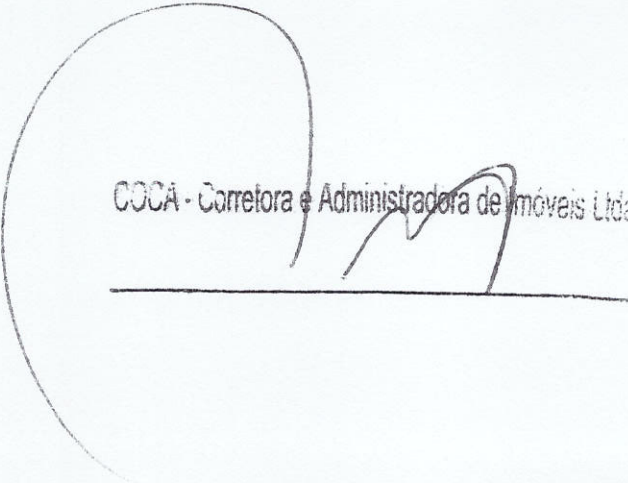
**E-MAIL: [contato@cocaimoveis.com.br](mailto:contato@cocaimoveis.com.br)**

**CORRETOR RESPONSÁVEL: Dion Paulo da Silva - Creci nr. 8809**

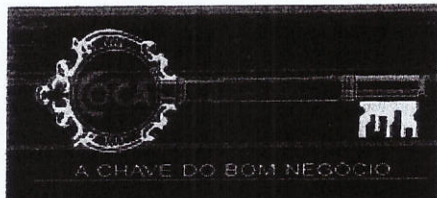
**CONTATOS: (47) 3326-1288 (47) 9983-1055**

**DATA BASE: 01/07/2016**

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



---



**Att.**  
**BLUFIX – INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**  
**c/c Sra. Patrícia Cenzi**  
**NESTA**

**COCA CORRETORA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita na CNPJ sob nr. 82.628.512/0001-61, com sede na Rua Curt Hering, nr. 320 – sala 101 – Centro – Blumenau – SC, na pessoa do Sr. Dion Paulo da Silva, brasileiro, casado, corretor de imóveis devidamente inscrito no CRECI nr. 8.809, vem respeitosamente apresentar o presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Conforme solicitação escrita em data de 01/07/2016, com base nos dados obtidos de pesquisa na região do imóvel, de maneira como segue:

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



---

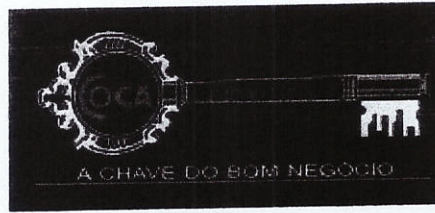


## **1- OBJETO DA AVALIAÇÃO**

**Nosso trabalho servirá de base para apropriar corretamente o valor de mercado do imóvel objeto da presente, que está localizado, no lugar Itoupavazinha, nos fundos do lado par da Rua Arno Delling, contendo a área de 7.169,82m<sup>2</sup>, fazendo frente em 122,00m com terras da Blufix – Indústria Blumenauense de Fixação S/A, fundos em 109,00m com terras de Egon Kath; extremando pelo lado direito em 62,75m com terras de Arthur Schuhardt, e, do lado esquerdo em 62,60m com terras de Garbe Indústria, Comércio e Representações Ltda, sem benfeitorias, matriculado sob nº 9.628 no 3º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca.**

***Obs.: os dados apresentados foram retirados das matrículas datadas de 29 e 30 de outubro de 1992, portanto pode haver divergência de confrontantes.***

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



## 2 - NÍVEL DE PRECISÃO E METODOLOGIA

Utilizamos, dentre os vários, o **MÉTODO COMPARATIVO**, de acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas, ressaltando que o valor encontrado será um misto de valores de imóveis negociados, recentemente ou que estão em oferta, na mesma região do imóvel objeto principal do presente instrumento, somados aos valores por nós apontados, obtidos através de visita *in loco*, uma vez que possuímos pressupostos necessários para tal método. Tal método consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, ponderadas por nossa experiência de mais de 35 anos de mercado imobiliário em Blumenau e região.

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda.



### **3 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

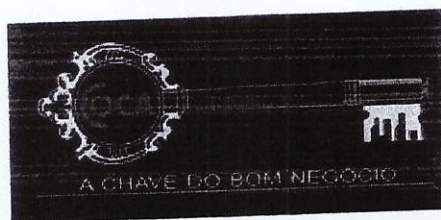
**Acesso: vias asfaltadas e calçadas.**

**Infra-estrutura:**

- Rede elétrica pública e domiciliar;
- Rede de água;
- Rede de telefonia;
- Rede de TV a cabo e Internet;
- Pavimentação;
- Guias e sarjetas;
- Transportes coletivos;
- Redes de supermercados;
- Farmácias;
- Padarias;
- Lanchonetes e Restaurantes
- Área Industrial

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a horizontal line. The signature is highly decorative and loops around the text.

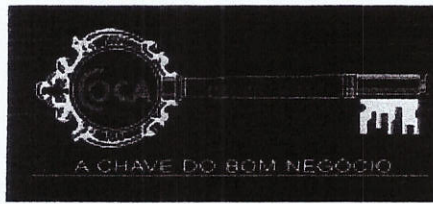


#### **4 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO METRO QUADRADO NA REGIÃO**

Como podemos observar, os valores dos imóveis ofertados na região dos imóveis aqui avaliados, divergiram de acordo com a necessidade de venda de cada proprietário, oportunidade de negociação, assim como o tipo de edificação e benfeitorias encontradas, ou não.

- Valor do m<sup>2</sup> da área do TERRENO: R\$ 180,00/m<sup>2</sup>

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



## **5 - OUTRAS FONTES DE CONSULTA**

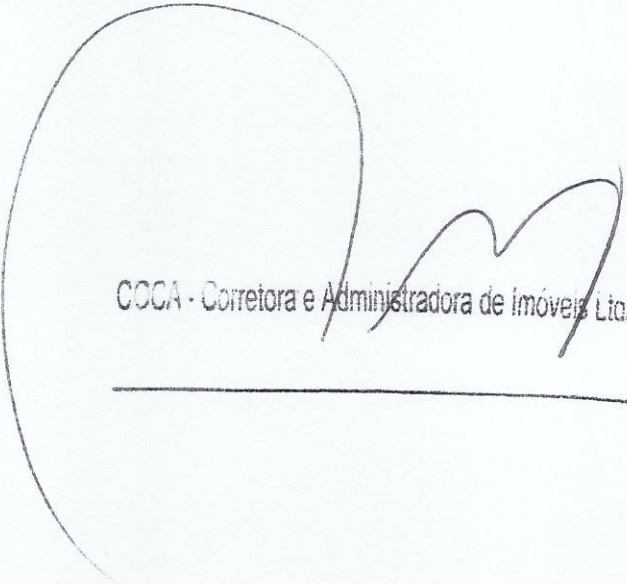
- CONSTRUTORA E INCORPORADORA TROPICAL;**
- CONSTRUTORA E INCORPORADORA NOVA TRENTO;**
- CONSTRUTORA E INCORPORADORA STEIN;**
- MÍDIA ESCRITA DE OFERTAS DE IMÓVEIS DAQUELA REGIÃO**

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



**6 – VALOR TOTAL APURADO PARA O IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE LAUDO**

**R\$ 1.290.567,60 (um milhão, duzentos e noventa mil, quinhentos e sessenta e sete reais e sessenta centavos)**

  
COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda

---



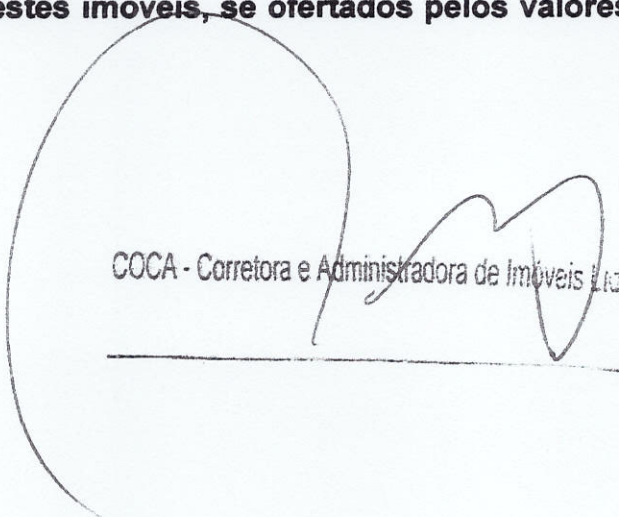


## **7 - EXPECTATIVA COMERCIAL**

**Dito bem imóvel encontra-se situado em localização favorecida industrialmente, (ver consulta anexa) em região onde não encontram-se mais imóveis à venda como anos atrás.**

**Ressalvamos que a COCA CORRETORA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA, possui investidores para aquisição imediata destes imóveis, se ofertados pelos valores aqui apontados.**

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



---



## **8 – ANEXOS**

- **ANEXO 01: MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS**

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda

---

# Valores do CUB de Santa Catarina

CUB-SC 2016			CUB-SC 2015			CUB-SC 2014			CUB-SC 2013		
Mês	Valor R\$	% Reaj	Mês	Valor R\$	% Reaj	Mês	Valor R\$	% Reaj	Mês	Valor R\$	% Reaj
Jan	1.555,98	0,20	Jan	1.425,91	0,23	Jan	1.314,05	0,34	Jan	1.203,79	0,30
Fev	1.558,16	0,14	Fev	1.430,39	0,31	Fev	1.318,88	0,37	Fev	1.204,42	0,05
Mar	1.561,56	0,22	Mar	1.433,13	0,19	Mar	1.325,89	0,53	Mar	1.210,03	0,47
Abr	1.562,99	0,09	Abr	1.442,14	0,63	Abr	1.330,61	0,36	Abr	1.215,40	0,44
Mai	1.565,77	0,18	Mai	1.449,85	0,54	Mai	1.334,42	0,29	Mai	1.220,64	0,43
Jun	1.613,43	3,04	Jun	1.510,35	4,17	Jun	1.371,44	2,77	Jun	1.270,06	4,05
Jul	1.629,31	0,98	Jul	1.523,76	0,89	Jul	1.408,59	2,71	Jul	1.289,50	1,53
-	-	-	Ago	1.526,37	0,17	Ago	1.411,72	0,22	Ago	1.295,30	0,45
-	-	-	Set	1.535,87	0,62	Set	1.414,81	0,22	Set	1.300,16	0,38
-	-	-	Out	1.542,30	0,42	Out	1.417,82	0,21	Out	1.303,74	0,28
-	-	-	Nov	1.545,41	0,20	Nov	1.420,57	0,19	Nov	1.307,65	0,30
-	-	-	Dez	1.552,90	0,49	Dez	1.422,63	0,15	Dez	1.309,57	0,15
Variação média:		0,69	Variação média:		0,76	Variação média:		0,72	Variação média:		0,76
Variação anual:		4,85	Variação anual:		9,16	Variação anual:		8,63	Variação anual:		9,12

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



ESTADO DE SANTA CATARINA  
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BLUMENAU

Hélio Egon Ziebarth - Oficial  
Cristina Santhiago Ziebarth - Oficial Substituta



Certidão de Inteiro Teor

ESTADO DE SANTA CATARINA



COMARCA DE BLUMENAU

3. OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

C.G.C.(M.F.) Nº. 03 545 784/0001-90 (2º. OFÍCIO)  
C.G.C.(M.F.) Nº. 03 545 772/0001-38 (3º. OFÍCIO)  
Rua 15 de Novembro, 970 - 1ª. Andar - Sala 101  
Caixa Postal 525 - Telefone (0473) 22-0484  
Oficial Designado: Bacharel OTTO BAIER  
C.P.F. Nº. 309 068 739 91

MATRÍCULA Nº.9.628

DATA:02.04.1986.

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** O terreno situado nesta cidade, no lugar Itoupavazinha, nos fundos do lado par da rua Arno Delling, contendo a área de sete mil, cento e sessenta e nove metros quadrados e oitenta e dois decímetros quadrados (7.169,82m<sup>2</sup>.), fazendo frente em cento e vinte e dois metros (122,00m.) / com terras da Blufix Indústria Blumenauense de Fixação S/A, fundos em cento e nove metros (109,00m.) com terras de Egon Kath; extremado do lado direito, / em sessenta e dois metros e setenta e cinco centímetros (62,75m.) com terras de Arthur Schuhart, e, do lado esquerdo em sessenta e dois metros e sessenta centímetros (62,60m.) com terras de Garbe Indústria, Comércio e Representações Ltda., sem benfeitorias, distando na frente pelo lado esquerdo cento e quarenta e seis metros (146,00m.) até a rua Arno Delling, no ponto em que esta dista, cerca de um mil e noventa e três metros (1.093m.) da esquina formada pelas ruas Arno Delling e Frederico Jensen.

**PROPRIETÁRIOS:** ALEX KATH, industrial e sua esposa DA ILSE KATH, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, CPF conjunto nº 020 359 529-72, residentes e domiciliados nesta cidade.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Matriculado neste Cartório, no livro nº.2, sob nº.5.156, / remanescente. O OFICIAL DESIGNADO: Ziebarth

**R-1/9.628:** Pela escritura pública de compra e venda lavrada aos 20 de dezembro de 1985, no livro nº.157-ET, fls.153, do 1º Tabelionato de Notas desta Comarca, ALEX KATH e sua esposa DA ILSE KATH, já qualificados, venderam o terreno acima descrito pelo preço de CR\$.10.000.000 à **BLUFIX INDÚSTRIA BLUMENAUENSE DE FIXAÇÃO S/A.**, com sede nesta cidade, CGC nº 87.940 056/0001-53. Blumenau, 02 de abril de 1986. O OFICIAL DESIGNADO: Ziebarth

**AV-2-9.628:** Pela Escritura Pública de Retificação e Ratificação, lavrada aos 04 de Novembro de 1.992, no Livro nº.365, a fls.028, do 1º Tabelionato de Notas desta Comarca; retifica-se o nome da proprietária do imóvel objeto da presente matrícula, para: **BLUFIX - INDÚSTRIA DE ELEMENTOS DE FIXAÇÃO LTDA.** Retificando \* todos os demais termos da escritura registrada sob R-1-9.628, ficando esta a fazer parte integrante daquela, para todos os fins e efeitos de direito. Blumenau 17 de Novembro de 1.992. O OFICIAL: Ziebarth

**R-3-9.628:** Em cumprimento ao Mandado de Penhora ou Arresto, Avaliação e Registro de Penhora ou Arresto, passado aos 20 de março de 1998, pelo digitador - Alessandro Frantz, e assinado pela Diretora da Secretaria - Maria Helena B.D. de Souza, por ordem do(a) MM. Juiz(a) Federal, da Justiça Federal, extraído da Execução Fiscal nº.97.2000651-0, na qual consta como exequente - INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, executada - **BLUFIX INDÚSTRIA DE ELEMENTOS DE FIXAÇÃO LTDA.**, foi o imóvel objeto desta matrícula, **PENHORADO**, tendo sido nomeada fiel depositária, **ADELINA MARIA S. BERNARDES**, e Oficial de Justiça Avaliador - **EVANDRO SILVA SA SILVA**. Blumenau, 31 de Março de 1998. O OFICIAL: Ziebarth

**R-4-9.628:** Prenotação nº.44.343. Em cumprimento ao Mandado de Citação, Penhora ou Arresto, Avaliação e Registro de Penhora ou Arresto, passado aos 18 de maio de 1998, pelo digitador - Alessandro Frantz, e assinado pela Diretora da Secretaria - Maria Helena B. Duarte de Souza, por ordem do(a)MM. Juiz(a) Federal, da Vara Federal de Blumenau, com sede na rua Padre Roberto Landell de Moura, 54, extraído da Execução Fiscal nº.97.2005740-8, na qual consta como exequente - INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS, e executada - **BLUFIX INDÚSTRIA DE ELEMENTOS DE FIXAÇÃO LTDA.**, valor da dívida R\$.187.826,90 em 29.10.97, foi o imóvel objeto desta matrícula, avaliado pelo Oficial de Justiça Avaliador - **Amauri Figueiredo de Oliveira** em R\$.55.000,00, **PENHORADO**, tendo sido nomeada fiel depositária, **ADELINA MARIA S. BERNARDES**. Blumenau, 21 de Julho de 1998. A OFICIAL SUBSTITUTA: Ziebarth

continua no verso...

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



ESTADO DE SANTA CATARINA  
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BLUMENAU  
Hélio Egon Ziebarth - Oficial  
Cristina Santhiago Ziebarth - Oficial Substituta

R-5-9.628: Prenotação nº.44.344. Em cumprimento ao mandado de Citação, Penhora ou Arresto, Avaliação e Registro de Penhora ou Arresto, passado aos 24 de junho de 1998, pela digitadora - Thais De Vito Moraes, e assinado pela Diretora da Secretaria - Maria Helena B. Duarte de Souza, por ordem do(a)MM. Juiz(a)Federal, da Vara Federal de Blumenau, com sede na rua Padre Roberto Landell de Moura, 54 extraído da Execução Fiscal nº.97.2002318-0, na qual consta como exegente - FAZENDA NACIONAL, e executada - BLUFIX INDÚSTRIA DE ELEMENTOS DE FIXAÇÃO LTDA., valor da dívida R\$.452.976,00 em 23.04.97, foi o imóvel objeto desta matrícula, avaliado pelo Oficial de Justiça Avaliador - Amauri Figueiredo de Oliveira em R\$.55.000,00, PENHORADO, tendo sido nomeada fiel depositária, ADELINA MARIA S. BERNARDES. Blumenau, 21 de Julho de 1998. A OFICIAL SUBSTITUTA:

R-6-9.628 - 26 de Outubro de 2007.  
ATO: Penhora. Prenotação nº 73.065, de 26.10.2007.  
TÍTULO: Mandado de Penhora, Avaliação e Registro, passado aos 27 de setembro de 2007, pelo Diretor de Secretaria - Amarildo Wilkensi e assinado pelo mesmo por ordem do MM. Juiz(a) Federal (Substituto) da Vara Federal das Execuções Fiscais e Criminal e JEF Criminal Adjunto da Subseção Judiciária de Blumenau, extraído do Processo de Execução Fiscal nº 1993.72.05.000031-7.  
EXEQUENTE: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL.  
EXECUTADO: BLUFIX INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na rua Arno Dellling nº 1.290, no bairro Itoupavazinha.  
VALOR DA DÍVIDA: R\$.571.683,32 em 08.1993.  
AVALIAÇÃO: R\$.215.000,00.  
OBJETO: O imóvel desta matrícula, tendo sido nomeado fiel depositária - Brigitte Staedle Bernardes, CPF nº 382.489.059-34. O OFICIAL:

AV-7-9.628 - 10 de Março de 2009.  
PRENOTAÇÃO: nº 78.564, de 05.03.2009. Procede-se a presente averbação para fazer constar que, nos termos do Ofício nº 395/09 PGE/Regional de Blumenau, datado de 05 de março de 2009, e assinado pela Procuradora do Estado de Santa Catarina - Laisa Pavan e em cumprimento ao que determina o art.615-A do CPC (redação da Lei 11.382/2006), que em 19.02.2009, foi distribuída pela Vara da Fazenda Pública deste Juízo de Blumenau-SC, sob nº 008.09.003661-9, a Ação de Execução Fiscal - Estado/autarquias Estaduais, em que é Exequente - Estado de Santa Catarina e Executada - Blufix Indústria e Comércio Ltda., CNPJ nº 82.638.388/0001-15, tendo atribuído a causa o valor de R\$.625.459,09, tudo conforme certidão, datada de 20 de fevereiro de 2009, assinada pela Coordenadora da Central de Certidões - Vilma Couto Ferreira, fornecida pelo Cartório da Distribuição desta Comarca de Blumenau-SC e arquivados neste Ofício. O OFICIAL:

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 9628 do Livro nº 2, conforme imagem acima.  
O referido é verdade e dou fé.  
Blumenau, 23 de Janeiro de 2013.

- [ ] Hélio Egon Ziebarth - Oficial  
[ ] Cristina Santhiago Ziebarth - Oficial Substituta  
[ ] Bianca Maria Marquetti - Escrevente Registral  
[x] Fernanda Sestari - Escrevente Registral  
[ ] Adroaldo Gabardo Junior - Escrevente Substituto

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

MATRÍCULA nº 13.829

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



Att.  
BLUFIX – INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA  
a/c ARNO BERNARDES  
NESTA

**COCA CORRETORA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita na CNPJ sob nr. 82.628.512/0001-61, com sede na Rua Curt Hering, nr. 320 – sala 101 – Centro – Blumenau – SC, na pessoa do Sr. Dion Paulo da Silva, brasileiro, casado, corretor de imóveis devidamente inscrito no CRECI nr. 8.809, vem respeitosamente apresentar o presente

#### **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Conforme solicitação verbal em data de 12/11/2018, com base nos dados obtidos de pesquisa na região do imóvel, de maneira como segue:

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda

-----



## 1- OBJETO DA REAVALIAÇÃO

Nosso trabalho servirá de base para apropriar corretamente o valor de mercado do imóvel objeto da presente, **“Localizado nesta cidade de Blumenau, SC, no lugar Itoupava Norte, contendo área de 37.847,50m<sup>2</sup> fazendo frente em 73,00m com o lado ímpar da Rua cadastrada sob nº 2.248...com benfeitorias não averbadas.”** matriculado sob nº 13.829 junto ao 3º Ofício da Comarca de Blumenau, SC.

  
COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda

---





## 2 - NÍVEL DE PRECISÃO E METODOLOGIA

Utilizamos, dentre os vários, o MÉTODO COMPARATIVO, de acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas, ressaltando que o valor encontrado será um misto de valores de imóveis negociados, recentemente ou que estão em oferta, na mesma região do imóvel objeto principal do presente instrumento, somados aos valores por nós apontados, obtidos através de visita *in loco*, uma vez que possuímos pressupostos necessários para tal método.

Tal método consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, ponderadas por nossa experiência de mais de 47 anos de mercado imobiliário em Blumenau e região.

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



### 3 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Acesso: vias asfaltadas e calçadas.

Infra-estrutura: - Rede elétrica pública e domiciliar;  
- Rede de água;  
- Rede de telefonia;  
- Rede de TV a cabo e Internet;  
- Pavimentação;  
- Guias e sarjetas;  
- Transportes coletivos;  
- Redes de supermercados;  
- Farmácias;  
- Padarias;  
- Lanchonetes e Restaurantes  
- Área Industrial

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



#### **4 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO METRO QUADRADO**

Como podemos observar, os valores dos imóveis ofertados na região dos imóveis aqui avaliados, divergiram de acordo com a necessidade de venda de cada proprietário, oportunidade de negociação, assim como o tipo de edificação e benfeitorias encontradas, ou não.

Neste processo de reavaliação do imóvel, foram considerados principalmente a atual crise financeiro/política que afeta indiretamente o mercado imobiliário.

Reconsideradas estas questões, chegamos ao seguinte valor do m2 para este imóvel:

- **Valor do m2 da área do TERRENO: R\$ 160,00/m2**

**COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda**



## 5 - OUTRAS FONTES DE CONSULTA

- MÍDIA ESCRITA DE OFERTAS DE IMÓVEIS DAQUELA REGIÃO

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Lda.



**6 – VALOR TOTAL APURADO PARA O IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE LAUDO, DESCONSIDERANDO AS BENFEITORIAS NÃO AVERBADAS ÀS MARGENS DO REGISTRO, CONSIDERANDO AS CONDIÇÕES DO ZONEAMENTO DENTRO DO ATUAL PLANO DIRETOR E OS DEMAIS ITENS CONSTANTES NO ÍTEM 8 (DAS CONSIDERAÇÕES).**

**R\$ 6.055,600,00 (SEIS MILHÕES, CINQUENTA E CINCO MIL E SEISCENTOS REAIS)**

**COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda**



---



### **7 - EXPECTATIVA COMERCIAL**

Dito bem imóvel encontra-se situado em localização favorecida, nas proximidades das vias de acesso à cidade de Blumenau.

Ressalvamos que a **COCA CORRETORA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA**, possui em sua carteira, investidores para aquisição deste imóvel, se ofertado pelo valor aqui apontado.

  
**COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda.**

---



## 8 – DAS CONSIDERAÇÕES

- Foi considerado o fato de o imóvel estar enquadrado no zoneamento ZI1 (zona industrial 1), com 60% de taxa de ocupação, altura livre e 2,4 de coeficiente de aproveitamento e ZPA (zona de preservação ambiental), com 30% de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento de 0,6;
- Foi considerado o imóvel ser ADEQUADO para atividade RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR de PORTE GRANDE, tanto na sua área de ZPA como na sua área de ZI1, com conjuntos com mais de 60 unidades habitacionais;
- Foi considerado o imóvel ser ADEQUADO para atividade RECREACIONAL 1 de PORTE PEQUENO, na sua área de ZPA, com área construída até 150m<sup>2</sup> ou área de terreno até 1.000m<sup>2</sup>;
- Foi considerado o imóvel ser ADEQUADO para atividade RECREACIONAL 1 de PORTE GRANDE, na sua área ZI1, com área construída acima de 1.500m<sup>2</sup> ou área de terreno acima de 5.000m<sup>2</sup>;
- Foi considerado o imóvel ser ADEQUADO para atividade SEGURANÇA na sua ZI1;
- Foi considerado o imóvel ser ADEQUADO para a atividade HOTELEIROS, tanto na sua ZPA como na sua ZI1, de PORTE GRANDE em ambas, com área total de dormitórios acima de 2.000m<sup>2</sup>;
- Foi considerado o imóvel ser ADEQUADO para a atividade USO PARA VEÍCULOS, em sua ZI1;
- Foi considerado o imóvel ser ADEQUADO, tanto em sua ZPA quanto em sua ZI1, para a atividade RELIGIOSO;
- Foi considerado o imóvel ser ADEQUADO em sua ZPA, para atividade COMÉRCIO E SERVIÇO de porte PEQUENO, com área construída de até 250m<sup>2</sup>, e em sua ZI1, de PORTE GRANDE, com área construída acima de 15.000m<sup>2</sup>;
- Foi considerado a Lei Complementar nº 751/2010, Art. 41, inciso III - Área não

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda.



edificável e não aterrável - ANEA - Espaço territorial não edificável e não aterrável definida pelo órgão ambiental competente. - OBS.: Deverá ser consultado a Fundação Municipal do Meio Ambiente (FAEMA), com relação a faixa marginal de ANEA necessária;

- Foi considerado o Decreto municipal nº 9.155 de 14 de abril de 2010 que dispõe sobre as vias existentes e projetadas do município de Blumenau, este lote é atingido por Via Projetada, que deverá estar gravada no projeto da edificação, conforme mapa anexo. O traçado de vias projetadas poderá implicar em variações até o momento de sua implantação;

- Deverá consultar o DNIT e obedecer a Lei Federal nº 6766/79 referente as faixas não edificantes.

- Foi considerado a Lei Complementar nº 751/2010, Art. 41, inciso II - Área de Influência de Aeródromo - AIA - espaço territorial que visa salvaguardar a área de entorno do aeródromo, restringindo os usos e os índices construtivos, devendo ser observada a legislação do Ministério da Aeronáutica, especialmente a Portaria 256/GC5, de 08 de maio de 2011, para aeródromo, classe VFR, Código de Pista 2 (dois), conforme decreto de restrições e Regulamento Brasileiro da Aviação Civil - RBAC nº 161, de 29/09/2011. - OBS.: As proibições constantes da portaria 256/GC5 se sobrepõe as permissões da legislação municipal;

- Não foram consideradas na presente reavaliação, as benfeitorias constantes no imóvel;

#### **OBSERVAÇÕES IMPORTANTES.:**

**1 - O terreno praticamente não vai ser atingido pela via expressa (vide anexo com distância de 549m;**

**2 - A área avaliada possui pouca vegetação nativa;**

**3 - A lagoa existente no local é ARTIFICIAL, podendo ser secada;**

**4 - Com a intersecção da via 65, vai abrir possibilidades de fracionar uma boa parte do imóvel em lotes de frente com esta via, que inclusive facilitará o acesso à 470 assim como ao centro da cidade, valorizando substancialmente o imóvel, compensando as eventuais perdas de metragem por conta das áreas atingidas pelas restrições.**

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda





## **ÍNDICE**

- **CAPA**
- **ÍNDICE**
- **EMPRESA AVALIADORA E CORRETOR RESPONSÁVEL**
- **1 – OBJETO DA AVALIAÇÃO**
- **2 – NÍVEL DE PRECISÃO E METODOLOGIA**
- **3 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**
- **4 – DETERMINAÇÃO DE VALORES DE M2 NA REGIÃO**
- **5 – OUTRAS FONTES DE CONSULTA**
- **6 – VALOR TOTAL APURADO**
- **7 – EXPECTATIVA COMERCIAL**
- **8 – DAS CONSIDERAÇÕES**

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda

---



**EMPRESA AVALIADORA: COCA CORR. E ADM. DE IMÓVEIS LTDA**

**CRECI: 016 J**

**ENDEREÇO: RUA CURT HERING, NR. 320 – CONJ. 101 – CENTRO –  
BLUMENAU/SANTA CATARINA**

**CEP: 89010-030**

**SITE: cocaimoveis.com.br**

**E-MAIL: dionpaulodp@gmail.com**

**CORRETOR RESPONSÁVEL: Dion Paulo da Silva - Creci nr. 8809**

**CONTATOS: (47) 3326-1288 (47)99983-1055**

**DATA BASE: 13/11/2018**

..... Secretora e Administradora de Imóveis Ltda



## OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

**1** – Segundo informações obtidas, a lagoa existente no local é ARTIFICIAL, podendo ser secada, aumentando o coeficiente de aproveitamento;

**2** – A área avaliada possui pouca vegetação nativa;

**3** – O terreno aqui avaliado, foi atingido pela via expressa (vide anexo com distância de 549m), praticamente em cima de sua estrema, se é que foi atingido, pois na consulta oficiosa da Prefeitura Municipal de Blumenau as marcações não são feitas com correção;

**4** – Com a intersecção da via 65, abrir-se-ão possibilidades de fracionar uma boa parte do imóvel em lotes de frente com esta via, que inclusive facilitará o acesso à 470 assim como ao centro da cidade, valorizando substancialmente o imóvel, compensando as eventuais perdas de metragem por conta das áreas atingidas pelas eventuais restrições.

**5** – Do ponto de vista COMERCIAL, calcula-se sobre toda a área, uma perda de aproximadamente 1.000m<sup>2</sup> à 2.000m<sup>2</sup> em função das vias projetadas, que em termos de desvalorização do imóvel, tal perda será efetivamente compensada por todos os benefícios que estas vias trarão ao imóvel como um todo.

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

MATRÍCULA nº 13.830

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda

-----



**EMPRESA AVALIADORA: COCA CORR. E ADM. DE IMÓVEIS LTDA**

**CRECI: 016 J**

**ENDEREÇO: RUA CURT HERING, NR. 320 – CONJ. 101 – CENTRO –  
BLUMENAU/SANTA CATARINA**

**CEP: 89010-030**

**SITE: cocaimoveis.com.br**

**E-MAIL: contato@cocaimoveis.com.br**

**CORRETOR RESPONSÁVEL: Dion Paulo da Silva - Creci nr. 8809**

**CONTATOS: (47) 3326-1288 (47) 9983-1055**

**DATA BASE: 21/11/2018**

**COCA - Corretora e Administradora de Imóveis**





## **ÍNDICE**

- CAPA
- ÍNDICE
- EMPRESA AVALIADORA E CORRETOR RESPONSÁVEL
- 1 – OBJETO DA AVALIAÇÃO
- 2 – NÍVEL DE PRECISÃO E METODOLOGIA
- 3 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
- 4 – DETERMINAÇÃO DE VALORES DE M2 NA REGIÃO
- 5 – OUTRAS FONTES DE CONSULTA
- 6 – VALOR TOTAL APURADO
- 7 – EXPECTATIVA COMERCIAL
- 8 – ANEXOS

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda.



Att.  
BLUFIX – INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA  
c/c Sra. Patrícia Cenzi  
NESTA

**COCA CORRETORA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita na CNPJ sob nr. 82.628.512/0001-61, com sede na Rua Curt Hering, nr. 320 – sala 101 – Centro – Blumenau – SC, na pessoa do Sr. Dion Paulo da Silva, brasileiro, casado, corretor de imóveis devidamente inscrito no CRECI nr. 8.809, vem respeitosamente apresentar o presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Conforme solicitação escrita em data de 21/11/2018, com base nos dados obtidos de pesquisa na região do imóvel, de maneira como segue:

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



## 1- OBJETO DA AVALIAÇÃO

Nosso trabalho servirá de base para apropriar corretamente o valor de mercado do imóvel objeto da presente, **“Localizado nesta cidade de Blumenau, SC, no lugar Itoupava Norte, contendo área de 25.489,00m<sup>2</sup> fazendo frente em 179,00m com a Rua cadastrada sob nº 2.248...sem benfeitorias”** matriculado sob nº 13.830 junto ao 3º Ofício da Comarca de Blumenau, SC.

  
COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda

---





## 2 - NÍVEL DE PRECISÃO E METODOLOGIA

Utilizamos, dentre os vários, o MÉTODO COMPARATIVO, de acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas, ressaltando que o valor encontrado será um misto de valores de imóveis negociados, recentemente ou que estão em oferta, na mesma região do imóvel objeto principal do presente instrumento, somados aos valores por nós apontados, obtidos através de visita *in loco*, uma vez que possuímos pressupostos necessários para tal método. Tal método consiste em determinar o valor pela comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, ponderadas por nossa experiência de mais de 35 anos de mercado imobiliário em Blumenau e região.

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda

---



### **3 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

**Acesso:** vias asfaltadas e calçadas.

**Infra-estrutura:**

- Rede elétrica pública e domiciliar;
- Rede de água;
- Rede de telefonia;
- Rede de TV a cabo e Internet;
- Pavimentação;
- Guias e sarjetas;
- Transportes coletivos;
- Redes de supermercados;
- Farmácias;
- Padarias;
- Lanchonetes e Restaurantes
- Área Industrial

**COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda**

---



#### **4 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO METRO QUADRADO NA REGIÃO**

Como podemos observar, os valores dos imóveis ofertados na região dos imóveis aqui avaliados, divergiram de acordo com a necessidade de venda de cada proprietário, oportunidade de negociação, assim como o tipo de edificação e benfeitorias encontradas, ou não.

- Valor do m2 da área do TERRENO: R\$ 80,00/m2

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



### **5 - OUTRAS FONTES DE CONSULTA**

- CONSTRUTORA E INCORPORADORA TROPICAL;
- CONSTRUTORA E INCORPORADORA NOVA TRENTO;
- CONSTRUTORA E INCORPORADORA STEIN;
- MÍDIA ESCRITA DE OFERTAS DE IMÓVEIS DAQUELA REGIÃO

**COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda**



**6 – VALOR TOTAL APURADO PARA O IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE LAUDO**

**R\$ 2.391.000,20 (DOIS MILHÕES, TREZENTOS E NOVENTA E UM MIL REAIS E VINTE CENTAVOS)**

**COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda**



## **7 - EXPECTATIVA COMERCIAL**

Dito bem imóvel encontra-se situado em localização favorecida industrialmente, em região onde não encontram-se mais imóveis à venda como anos atrás.

Ressalvamos que a **COCA CORRETORA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA**, possui investidores para aquisição imediata destes imóveis, se ofertados pelos valores aqui apontados.

  
COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda

---



## 8 – ANEXOS

- ANEXO 01: MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda



ESTADO DE SANTA CATARINA  
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BLUMENAU  
Hélio Egon Ziebarth - Oficial



Certidão de Inteiro Teor

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA



COMARCA DE BLUMENAU

3º. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

C.G.C.M.F. N.º. 83.645.772/0001-35  
Rua 15 de Novembro, 678 - 4.º Andar - Sala 406

Oficial: Dr. HÉLIO EGON ZIEBARTH  
C. P. F. N.º. 008.182.829-04

LIVRO N.º. 2

**MATRÍCULA N.º. 13.830.** DATA: 25.06.1.991.  
**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** O terreno, situado nesta cidade, no Bairro Itoupava II Norte, contendo a área de vinte e cinco mil, quatrocentos e oitenta e nove metros quadrados (25.489,00 m<sup>2</sup>), fazendo frente em cento e setenta e nove metros (179,00 m), com o lado ímpar da rua cadastrada sob n.º. 2.248; fundos em cento e dezessete metros e noventa centímetros (117,90 m), sendo em sessenta e três metros e noventa centímetros (63,90 m), com o lado ímpar da referida rua cadastrada sob n.º. 2.248, e em cinquenta e quatro metros (54,00 m), com terras de Theodor Beck; extremando pelo lado direito em duzentos e noventa e seis metros (296,00 m), com terras de Norberto Beck; e, pelo lado esquerdo em cento e setenta e dois (172,00 m), com o lado ímpar da referida rua cadastrada sob n.º. 2.248 sem benfeitorias, distando pelo lado direito 28,00 metros do lado par da rua 1º de Janeiro, no ponto distante 41,20 metros da parede lateral direita da casa n.º 2.650 da referida rua 1º de Janeiro.

**PROPRIETÁRIOS:** GUSTAVO BECK, brasileiro, industrial, portador do CPF n.º. 082.064.499-49, o qual era casado com FRIEDA BECK, (falecida), residente e domiciliado nesta cidade.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca no Livro n.º. 13-Q, a fls. 151, sob n.º. 19.809, parcela 'VI'. O OFICIAL: *Felipe Ziebarth*

R-1-13.830: No Arrolamento n.º. 923/87, dos bens deixados por falecimento de FRIEDA BECK, já qualificada, (partilha julgada por sentença datada de 13 de Junho de 1.989), coube o imóvel acima identificado, avaliado em CR\$. 832.064,00, a ARNO BERNARDES INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no C.G.C.M.F. sob n.º. 82.638.388/0001-15, tudo conforme consta da carta de partilha passada aos 11 de Janeiro de 1.990, pela Partidora Designada, Mara Alice Moser, assinada pelo MM Juiz de Direito da Vara da Família, Menores e Registros Públicos desta Comarca, Dr. Robson Luz Varella, Blumenau, 25 de Junho de 1.991. O OFICIAL: *Felipe Ziebarth*

R-2-13.830: Conforme Aditivo n.º. 1 de Re-Ratificação à Cédula de Crédito Industrial Hipotecária n.º. 0030/90-2, datado de 03 de setembro de 1.991, do qual uma via fica arquivada neste Cartório, fica aditada a mencionada Cédula, a qual foi emitida em data de 19 de Julho de 1.990, no valor de CR\$. 12.311.393,30, com vencimento para 60 (sessenta) meses, findando em 09.08.95, passando o objeto da garantia ser composto pelo imóvel acima identificado, o qual é neste ato dado em HIPOTECA DE 1º GRAU, juntamente com o imóvel matriculado no livro n.º. 2, sob R-1 13.829, Blumenau, 04 de Setembro de 1.991. O OFICIAL: *Felipe Ziebarth*

**OBSERVAÇÃO:** A Emitente da Cédula acima mencionada no R-2-13.830, é a FIRM (devedora) BLUFIX INDÚSTRIA DE ELEMENTOS DE FIXAÇÃO S/A., e o Banco credor - BANCO FRANCÊS E BRASILEIRO S/A - BANCO DE INVESTIMENTO S/A. O OFICIAL: *Felipe Ziebarth*

R-3-13.830: Em cumprimento ao Mandado de Penhora ou Arresto, Avaliação e Registro de Penhora ou Arresto, passado aos 05 de novembro de 1997, pela Diretora de Secretaria - Horacy Benta de Souza Baby, por ordem do(a) MM. Juiz(a) Federal da Vara Federal desta Comarca, e assinado pela mesma, extraído da ação de Execução Fiscal n.º. 96.2004404-5, onde consta como exequente - INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL, e executada - ARNO BERNARDES INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., tendo sido nomeada fiel depositária - Acelina Maria Staedele Bernardes, foi o imóvel acima descrito, avaliado em R\$. 50.000,00, PENHORADO, Blumenau, 27 de Novembro de 1997. O OFICIAL: *Felipe Ziebarth*

R-4-13.830: Prenúncia n.º. 45.988. Em cumprimento ao Mandado de Citação, Penhora Arresto, Avaliação, Registro de Penhora/Arresto, passado aos 30 de outubro de 1998, pela Diretora da Secretaria - Maria Angela Magierski, por ordem do(a) MM. Juiz(a) Federal desta Comarca, e assinado pela mesma por ordem do MM. Juiz Federal Substituto da Vara Federal desta Comarca, extraído do processo n.º. 98.2000213-3, de Execução Fiscal, no qual consta como exequente - FAZENDA NACIONAL, e executada - ARNO BERNARDES INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., foi o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$. 80.000,00

continua no verso...





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BLUMENAU**  
Hélio Egon Ziebarth - Oficial

PENHORADO, sendo o valor da dívida na data de 26.05.97 - R\$.1.037.824,81, tendo sido nomeada fiel depositária - Brigitte S. Bernardes, CPF 309 197 549-53. Blumenau, 29 de Março de 1999. O OFICIAL: Hélio Egon Ziebarth.-

R-5-13.830: Prenotação nº.45.990. Em cumprimento ao Mandado de Citação, Penhora/Arresto, Avaliação, Registro de Penhora/Arresto, passado aos 30 de outubro de 1998, pela Diretora de Secretaria - Maria Angela Magierski Born da Costa, e assinado pela mesma, por ordem do MM. Juiz Federal Substituto da 3ª Vara Federal desta Comarca, extraído do processo nº.98.2000644-9, de Execução Fiscal, no qual consta como exequente - FAZENDA NACIONAL, e executada - ARNO BERNARDES INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., foi o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$.80.000,00

PENHORADO, sendo o valor da dívida na data de 26.05.97 - R\$.91.086,80, tendo sido nomeada fiel depositária - Brigitte S. Bernardes, CPF 309 197 549-53. Blumenau, 29 de Março de 1999. O OFICIAL: Hélio Egon Ziebarth.-

R-6-13.830: Prenotação nº.46.389. Em cumprimento ao Mandado de Citação, Penhora ou Arresto, Avaliação e Registro de Penhora ou Arresto, passado aos 03 de março de 1999, pela Diretora de Secretaria - Raquel Bonatelli de Melo Brandão, e assinado pela mesma, por ordem do MM. Juiz(a) Federal(Substituto) da 2ª Vara Federal desta Comarca, extraído do processo nº.98.2000959-6, de Execução Fiscal, no qual consta como exequente - INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS, e executada - ARNO BERNARDES INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., foi o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$.80.000,00, PENHORADO, sendo o valor da dívida na data de 06.02.98 R\$.1.278.910,36, tendo sido nomeada fiel depositária - Brigitte S. Bernardes. Blumenau, 25 de Maio de 1999. O OFICIAL: Hélio Egon Ziebarth.-

R-7-13.830 - 18 de fevereiro de 2000.  
Prenotação nº.48.301. Em cumprimento ao Mandado de Penhora, Avaliação de Registro, passado aos 14 de fevereiro de 2000, pelo Diretor de Secretaria - Renato Kihne Alvarenga, e assinado pelo mesmo por ordem do(a)MM. Juiz(a)Federal, da Vara Federal das Execuções Fiscais da Circunscrição Judiciária de Blumenau, extraído dos autos nºs.98.2003028-5, 99.2001084-7, 99.2002516-0 e 99.2001915-1, de Execução Fiscal, do qual figura como exequente - FAZENDA NACIONAL, e executada - BLUFIX IND DE ELEMENTOS DE FIXAÇÃO LTDA., foi o imóvel desta matrícula, juntamente com as benfeitorias não averbadas, avaliados em R\$.\*80.000,00, PENHORADOS, sendo o valor do débito até o mês de janeiro/2000 - R\$.3.818.347,58, tendo sido nomeado fiel depositário. Brigitte S. Bernardes. A OFICIAL SUBSTITUTA: Hélio Egon Ziebarth

R.8-13830 - 09 de janeiro de 2014.  
PRENOTAÇÃO: nº 103.724, de 19/12/2013.  
ATO: Penhora.  
TÍTULO: Mandado de Penhora, e Registro, passado aos 29.05.2013 e assinado eletronicamente por Amarildo Wilkensi, Diretor de Secretaria da Vara de Execuções Fiscais e Criminal e Juizado Especial Federal Criminal Adjunto de Blumenau-SC, extraído da Execução Fiscal nº 94.20.03171-3, sendo Autor - UNIÃO - Fazenda Nacional e Réu - BLUFIX INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.  
AUTOR: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL.  
RÉU: BLUFIX INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, no bairro Itoupavazinha, na rua Arno Delling nº 1.290.  
VALOR: R\$.837.228,27 em 02/2013.  
OBJETO: O imóvel desta matrícula, avaliado em R\$.630.000,00. O OFICIAL: Hélio Egon Ziebarth

**COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda**

**COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda**

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 13830 do Livro nº 2, conforme imagem acima, cujo último ato é o R-8.

Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BLUMENAU  
Hélio Egon Ziebarth - Oficial

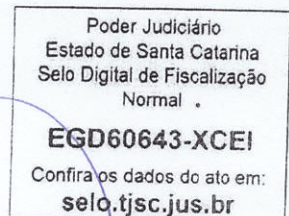


O referido é verdade e dou fé.  
Blumenau, 29 de Março de 2016.

- Hélio Egon Ziebarth - Oficial
- Cristina Santhiago Ziebarth - Oficial Substituta
- Fernanda Sestari - Escrevente Registral
- Adroaldo Gabardo Júnior - Escrevente Substituto
- Juliana Schmitt Tres - Escrevente Registral

**Emolumentos:**

01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 9,15  
Selos: R\$ 1,70 Total: R\$ 10,85



A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda

COCA - Corretora e Administradora de Imóveis Ltda

Anexo II - Projeção de Receitas, Despesas e Custos - Recuperação Judicial (valores expressos em milhares de reais - R\$)										
Ano		1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	9º
<b>Receita Bruta de Vendas</b>		<b>19.200</b>	<b>21.120</b>	<b>27.456</b>	<b>32.947</b>	<b>36.242</b>	<b>39.866</b>	<b>43.853</b>	<b>48.238</b>	<b>53.062</b>
(-) Impostos / Devoluções	-	5.047	5.552	7.218	8.661	9.527	10.480	11.528	12.681	13.949
(-) Despesas Variáveis de Vendas	-	1.112	1.223	1.591	1.909	2.099	2.309	2.540	2.794	3.074
<b>Receita Líquida de Vendas</b>		<b>13.040</b>	<b>14.345</b>	<b>18.648</b>	<b>22.377</b>	<b>24.615</b>	<b>27.077</b>	<b>29.784</b>	<b>32.763</b>	<b>36.039</b>
Custo dos Produtos Vendidos - Variável	-	6.805	7.485	9.731	11.677	12.845	14.129	15.542	17.096	18.806
Custo dos Produtos Vendidos - Fixo	-	4.800	4.800	5.040	5.040	5.040	5.040	5.040	5.040	5.040
Total de custos	-	11.605	12.285	14.771	16.717	17.885	19.169	20.582	22.136	23.846
<b>Lucro Bruto</b>		<b>1.436</b>	<b>2.059</b>	<b>3.877</b>	<b>5.660</b>	<b>6.730</b>	<b>7.907</b>	<b>9.202</b>	<b>10.626</b>	<b>12.193</b>
Despesas Administrativas	-	2.160	2.160	2.160	2.160	2.160	2.160	2.160	2.160	2.160
Despesas Comerciais	-	120	120	120	120	120	120	120	120	120
Despesas Financeiras	-	580	628	786	924	100	100	100	100	100
<b>Lucro antes do Imposto de Renda e da CSLL</b>	-	<b>1.424</b>	<b>849</b>	<b>811</b>	<b>2.457</b>	<b>4.350</b>	<b>5.527</b>	<b>6.822</b>	<b>8.246</b>	<b>9.813</b>
Imposto de Renda e CSLL		356	219	176	568	1.019	1.299	1.607	1.946	2.319
<b>Lucro Líquido</b>	-	<b>1.069</b>	<b>630</b>	<b>634</b>	<b>1.889</b>	<b>3.332</b>	<b>4.229</b>	<b>5.215</b>	<b>6.301</b>	<b>7.494</b>
Reinvestimentos - 5% do Lucro Líquido	-	-	-	32	94	167	211	261	315	375
Venda Terreno				6.377						
Investimento Imobilizado			-	2.868						
Pagamento de Tributos FEDERAIS	-	300	300	600	600	1.200	1.200	2.400	2.400	3.000
Pagamento ICMS	-	480	528	686	824	906	997	1.096	1.206	1.327
<b>Total de Pagto Tributos Parcelados e Investimentos</b>	-	<b>780</b>	<b>828</b>	<b>2.191</b>	<b>1.518</b>	<b>2.273</b>	<b>2.408</b>	<b>3.757</b>	<b>3.921</b>	<b>4.701</b>
Pagamento de créditos RJ - Trabalhista			-	978	-	-	-	-	-	-
Pagamentos de créditos RJ - Quirografários			-	73	149	152	232	314	320	325
Pagamentos de créditos RJ - Garantia Real			-	21	43	44	67	91	92	94
Pagamento de créditos RJ - Demais			-	12	25	26	39	53	54	55
<b>Total de Pagto RJ</b>	-	-	-	<b>1.084</b>	<b>217</b>	<b>221</b>	<b>338</b>	<b>458</b>	<b>466</b>	<b>474</b>
Saldo Ano	-	1.849	1.458	1.741	154	838	1.483	1.000	1.913	2.319
Saldo acumulado	-	1.849	3.307	1.565	1.412	574	909	1.909	3.823	6.141