EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL DE CONFLITOS RELACIONADOS À ARBITRAGEM DO FORO ESPECIALIZADO DA 1ª RAJ DE SÃO PAULO.

Processo nº 1002406-51.2020.8.26.0268

MSERVICE COMÉRCIO DE ESTRUTURA METÁLICAS E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA e OUTROS, já qualificadas nos autos da Recuperação Judicial em epígrafe, por seus advogados que esta subscrevem, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar e requerer o que se segue.

As Recuperandas observaram que o PRJ juntado às fls 3647/3675 está ilegível por ocasião da digitalização e do tamanho do arquivo suportado pelo sistema e-saj.

Dessa forma, a fim de evitar qualquer prejuízo na leitura do plano pelos credores juntam novamente as Recuperandas o PRJ consolidado.

Nestes termos,
Pede deferimento.

São Paulo, 01º de junho de 2022.

João Roberto Ferreira Franco
OAB/SP 292.237

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código cOUjBFA2.

EXCELENTISSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA REGIONAL DE COMPETENCIA EMPRESARIAL DE CONFLITOS RELACIONADOS A ARBITRAGEM DO FORO ESPECIALIZADO DA 1ª RAJ DE SÃO PAULO.

CONSOLIDAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL CONJUNTO DE: COMERCIO E INDUSTRIA ITAPOSTES DE ARTEFATOS DE CONCRETO – EIRELI: CNPJ: 07.493.066/0001-00; CONCRETO SERVICOS LTDA.: CNPJ: 13.272.168/0001-06; MSERVICE COMERCIO DE ESTRUTURAS METALICAS E ARTEFATOS DE CONCRETOS EIRELI: CNPJ 07.773.097/0001-14, TODAS EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

RECUPERAÇÃO JUDICIAL PROCESSO 1002406-51.2020.8.26.0268.

Comércio e Indústria Itapostes de Artefatos de Concreto - Eireli – em Recuperação Judicial ("Itapostes"), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.493.066/0001-00, com sede social na Avenida Dona Anila,333 Olaria, Gleba A, Itapecerica da Serra e Concreto Serviços Ltda. – em Recuperação Judicial ("Concreto"), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.272.168/0001-06, com sede social na Avenida Dona Anila, 333 Olaria Gleba B Itapecerica da Serra e Mservice Comércio de Estruturas Metálicas e Artefatos de Concretos Eireli em recuperação Judicial ("Mservice") pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF- sob nº 07.773.097/0001- com sede social na Avenida Dona anilia.,333 Olaria Gleba C- Itapecerica da Serra, doravante referidas conjuntamente como "Grupo Itapostes", propõem o seguinte Plano de Recuperação Judicial (o "Plano") em cumprimento ao disposto no art. 53 da Lei de Falências:

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL CONSOLIDADO.

I – Considerando que o Grupo Itapostes enfrenta dificuldades econômicas e financeiras e que, por esta razão, ajuizou um pedido de recuperação judicial em 07 de julho de 2020, nos termos da Lei de Falências;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código MVLOCLcJ.

II – Considerando que o Plano cumpre os requisitos contidos no art. 53 da Lei de Falências, eis que *(i)* pormenoriza os meios de recuperação do Grupo Itapostes;
III – Considerando que, por força do Plano, o Grupo Itapostes busca superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios, com o objetivo de *(i)* preservar a atividade empresarial, *(ii)* manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos e *(iii)* renegociar o pagamento de seus credores;

O Grupo Itapostes submete o Plano à aprovação da Assembleia Geral de Credores, caso venha a ser convocada nos termos do art. 56 da Lei de Falências, e à homologação judicial, nos termos seguintes.

PARTE I – INTRODUÇÃO

1. GLOSSARIO

1.1. Regras de Interpretação. Com o objetivo de equiparar o entendimento de todos os envolvidos, os termos e expressões abaixo listados, sempre que utilizados neste plano de recuperação, terão os significados que lhe são atribuídos neste Capítulo. As definições serão aplicáveis no singular e no plural no masculino e feminino, sem alteração de significado. Exceto se especificado de modo diverso.

1.2. Definições. Os termos utilizados neste plano têm os seguintes significados.

Administrador Judicial: EXCELIA CONSULTORIA E NEGOCIOS LTDA. Representada por Maria Izabel Vergueiro de Almeida Fontana, OAB / SP 285.743

Contingências: Significam todas e quaisquer obrigações, passivos e outras responsabilidades que estejam sendo ou possam vir a ser exigidas da recuperanda, da UPI 71.062 e da UPI 91.082; sejam tais obrigações, passivos ou outras responsabilidades, de risco prováveis, possíveis ou remotos, de qualquer natureza, incluindo às de caráter técnico, fiscal, tributário, cível, criminal, trabalhista, previdenciário, imobiliário, comercial, ambiental, contratual, societário e regulatório, bem como as decorrentes de processos administrativos, judicial e arbitrais, andamento, independente dos fatos ou omissões serem ou não de conhecimento das Novas UPIs e ou dos adquirentes

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código MVLOCLcJ.

independentemente de haver ou não provisão para tais obrigações, passivos e demais responsabilidades nos balanços das recuperandas e/ou NOVAS UPIs no balancete base e no balanço de fechamento.

Cláusulas e Anexos. Exceto se especificado de forma diversa, todas as Cláusulas e Anexos mencionados no Plano referem-se a Cláusulas e Anexos do próprio Plano.

Títulos. Os títulos dos Capítulos e das Cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar o conteúdo de suas previsões.

Interpretação. Os termos "incluem", "incluindo" e termos similares devem ser interpretados como se estivessem acompanhados da frase, "mas não se limitando a".

Referências. As referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações e complementações, exceto se de outra forma expressamente previsto.

Disposições Legais. As referências a disposições legais e leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições tais como vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.

Prazos. Todos os prazos previstos neste Plano serão contados na forma determinada no art. 132 do Código Civil, desprezando-se o dia do início e incluindo o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano (sejam contados em Dias Úteis ou não) cujo termo inicial ou final caia em um dia que não seja um Dia Útil, serão automaticamente prorrogados para o Dia Útil imediatamente posterior.

Definições. Os termos utilizados neste Plano têm os significados definidos abaixo:

"Sócios": As pessoas físicas e jurídicas detentoras de participação societária, direta ou indireta, em quaisquer das sociedades que compõem o Grupo Itapostes, até o dia anterior da data da primeira capitalização de Créditos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código MVLOCLcJ.

"Aprovação do Plano": Aprovação do Plano na Assembleia de Credores. Para os efeitos deste Plano, considera-se que a Aprovação do Plano ocorre na data da Assembleia de Credores que votar o Plano, ou, caso a homologação se dê na forma do art. 45 ou do § 1º do art. 58 da Lei de Falências, na data da publicação da decisão judicial que homologar o Plano.

"Aprovação dos Sócios": Para efeitos deste Plano, a aprovação dos Sócios ocorre mediante a aprovação dos Sócios que sejam, conjuntamente, detentores de mais de 50% (cinquenta por cento) da totalidade do capital social de cada uma das sociedades que compõem o Grupo Itapostes.

"**Assembleia de Credores":** Assembleia-Geral de Credores nos termos do Capítulo II, Seção IV, da Lei de Falências.

"CDI": Taxa média diária apurada nas transações de Certificados de Depósitos Interbancários registradas e liquidadas pelo sistema Cetip, conforme os critérios de cálculo da Câmara de Custódia e Liquidação (CETIP). Aplica-se a taxa acumulada nos meses anteriores ao pagamento.

"Créditos": Todos os créditos e direitos detidos pelos Credores contra qualquer sociedade que componha o Grupo Itapostes, existentes na data do ajuizamento da recuperação judicial ou cujo fato gerador seja anterior ou coincidente com a Data do Pedido, sejam materializados ou contingentes, estejam ou não vencidos, sejam ou não objeto de disputa judicial ou procedimento arbitral, estejam ou não incluídos na Lista de Credores. Os créditos que não estejam sujeitos à Recuperação Judicial em razão de previsão legal ou decisão judicial transitada em julgada não são incluídos na presente definição.

"Créditos com Garantia Real": Créditos detidos pelos Credores com Garantia Real.

"Créditos Quirografários": Créditos detidos pelos Credores Quirografários.

"Créditos Trabalhistas": Créditos detidos pelos Credores Trabalhistas.

"Credores Extra concursais": Credores detentores de créditos (i) cujo fato gerador ocorra posteriormente à Data do Pedido; ou (ii) cujo direito de tomar posse de bens ou de executar seus direitos ou garantias derivados de contratos celebrados antes ou após a Data do Pedido, de acordo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código MVLOCLcJ.

com o art. 49, §§ 3º e 4º, da Lei de Falências, tais como, alienações fiduciárias em garantia ou contratos de arrendamento mercantil, não seria limitado ou alterado pelas disposições deste Plano; mas que decidam, a seu único e exclusivo critério, aderir a este Plano, inclusive por meio de manifestação favorável em Assembleia de Credores, sujeitando-se, com a adesão, à aplicação do Plano.

"Credores com Garantia Real": Credores cujos Créditos são assegurados por direitos reais de garantia, até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do art. 41, II, da Lei de Falências.

"Credores ME/EPP": Credores enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte, nos termos do art. 41, IV, da Lei de Falências.

"Credores Quirografários": Credores detentores de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral e subordinados, nos termos do art. 41, III, da Lei de Falências e com exceção dos Credores Fornecedores Colaborativos.

"Credores Trabalhistas": Credores detentores de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do art. 41, I, da Lei de Falências.

"Data do Pedido": A data em que o pedido de recuperação judicial foi ajuizado, ou seja, 07 de julho de 2020.

"Dia Útil": Qualquer dia que não um sábado, domingo ou um dia em que os bancos comerciais estão obrigados ou autorizados por lei a permanecer fechados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

"Homologação Judicial do Plano": Decisão judicial que concede a recuperação judicial, nos termos do art. 58, *caput* e §1º, da Lei de Falências. Para os efeitos deste Plano, considera-se que a Homologação Judicial do Plano ocorre na data da publicação da decisão que concede a recuperação judicial, nos termos do art. 58, *caput* e §1º, da Lei de Falências no Diário da Justiça do Estado de São Paulo, proferida pelo Juízo da Recuperação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código MVLOCLcJ.

"IPCA": Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo. Índice oficial de inflação no Brasil, calculado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

"Juízo da Recuperação": O Juízo da 2ª Vara de Falência e Recuperações Judiciais do Fórum João Mendes Júnior da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

"Lei de Falências": Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.

"Lista de Credores": Relação de Credores apresentada pelo Administrador Judicial, conforme venha a ser alterada de tempos em tempos em razão do julgamento de habilitações de crédito e impugnações de crédito.

"Plano": Este Plano de recuperação judicial.

"Prazo da Reestruturação": Período de Venda o Imóvel (Terreno) a contar da Homologação Judicial do Plano,

"Processo Competitivo": Procedimento a ser utilizado para a alienação do Terreno do Grupo Itapostes, que deverá adotar a seguinte forma: O Grupo Itapostes, apresentará ao Juízo da Recuperação descrição pormenorizada dos bens e direitos que compõem a unidade a ser alienada, bem como fará publicar editais, que conterão, além das obrigações previstas no Plano relativas à venda da unidade em questão, (i) os parâmetros mínimos para a venda; (ii) a convocação de interessados na aquisição; (iii) a forma de apresentação pelos interessados de propostas fechadas para a aquisição da UPI ao Administrador Judicial, no prazo do edital; e (iv) a forma de apuração da proposta vencedora. Apurada a proposta vencedora, a venda deverá ser homologada pelo Juízo da Recuperação Judicial.

2. Considerações Gerais

2.1 Histórico.

Fundada em 1969 e localizada em Itapecerica da Serra, São Paulo, está a indústria de pré-fabricados especializada em distribuição de energia. Possui capacidade de produção diária de mais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código MVLOCLcJ.

de 2 mil elementos, sejam eles postes, estruturas para subestação de energia ou estruturas de linha de transmissão.

São 40 mil m² de fábrica, mais de 600 mil postes produzidos, 120 subestações e 150 km de linhas de transmissão.

Temos longa tradição de fornecimento para obras particulares e concessionárias como AES Eletropaulo (atual ENEL), Elektro, Bandeirantes, CPFL, Ampla e Light, entre outras.

Nosso Trabalho envolve desde a elaboração e criação de projetos para estruturas especiais no setor elétrico até a fabricação e venda de commodities a serem utilizados tanto pelas concessionárias de energia quanto por empresas que atuam com empreendimentos, loteamentos, comercializadores, até o consumidor final.

Nosso parque industrial está adaptado para atender às necessidades dos clientes com rapidez e qualidade, oferecendo produtos e serviços reconhecidos no mercado.

A empresa está certificada por empresas especializadas e está homologada por todas as concessionárias de energia elétrica do Estado de São Paulo e pela maioria do Brasil.

A história da empresa é uma história de protagonismo no mercado de distribuição de energia elétrica, construída ao longo dos anos pelos esforços de todos, funcionários, clientes, fornecedores e amigos que fizeram com que o grupo se tornasse referência neste mercado.

2.2 Produtos



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código MVLOCLcJ.





3- Grupo Econômico

Preambularmente, vale esclarecer que as Requerentes são sociedades que integram o Grupo Itapostes, exercendo suas atividades de forma intercalada, coordenada e integradas para o exercício de suas atividades voltada para a área de fabricação e comercialização de postes.

As Requerentes COMÉRCIO E INDUSTRIA ITAPOSTES DE ARTEFATOS DE CONCRETO – EIRELI, CONCRETO SERVIÇOS LTDA. e M SERVICE COMÉRCIO DE ESTRUTURAS METÁLICAS E ATEFATOS DE CONCRETO EIRELI, possuem a mesma administração financeira e demais assuntos operacionais do Grupo Itapostes, o que demonstra uma profunda interdependência entre essas sociedades para o desempenho de suas atividades. Demais disso, a administração das Requerentes é centralizada e seus credores são comuns, principalmente, pelo fato de que existem diversas garantias recíprocas, que afetam diretamente todas as empresas do "Grupo Itapostes", o que demonstra a interligação das empresas dele integrantes, motivo pelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código MVLOCLcJ.

qual este pedido de processamento de recuperação judicial foi ajuizado na forma de ("Grupo Econômico") e não pelas Requerentes de forma individual.

Desse modo, torna-se lícito concluir que as Requerentes formam um grupo de empresas que está sob o mesmo controle e mesma estrutura formal, dado que estas pessoas jurídicas exercem suas atividades sob a mesma unidade gerencial, laboral e patrimonial e a recuperação judicial é utilizada como forma de defesa para a falência da sociedade empresária (art. 95 da Lei de Recuperação de Empresas), não há porque não se conhecer o processamento da recuperação judicial em conjunto. Isto ocorre justamente, em virtude da existência de expressa ligação entre o ativo e o passivo das Requerentes que nitidamente se confundem.

Os Imóveis registrados na contabilidade no "Ativo Circulante – Imóveis – Terrenos", conforme matriculas de números 70907, 71062, 91081, 91080 e 91082, todas do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Itapecerica da Serra, todos eles representados no balanço da "M Service" e balancete mensal. São de utilização comum por todas as empresas sem a cobrança de aluguel mensal, os móveis, utensílios, máquinas e equipamentos bem como sua depreciação mensal. Todos estes itens estão contabilizados no Ativo circulante da "Itapostes", conforme demostrado no balanço anual e balancetes mensais, sendo sua utilização para confecção e comercialização dos bens fabricados pelo "Grupo Itapostes". As despesas com salários e encargos trabalhistas são apresentadas mensalmente pelos balancetes da "Concreto", uma vez que todos os colaboradores estão devidamente registrados e com seus contratos de trabalho firmados com a "Concreto" que repassa mensalmente estas despesas para a "Itapostes".

Também pode ser verificada a existência de fornecedores e clientes comuns se confrontadas as notas fiscais de Saída e Entrada.

Outro ponto a se destacar e que a consolidação das empresas promoverá uma redução de custos (da ordem de 10%) referente a unificação de processos, controles, recuperação de isenção de impostos.

Sem o processamento em conjunto da recuperação judicial, a derrocada de uma das empresas isoladamente poderia conduzir a igual sorte da outra. Desta forma, reitera-se o quanto requerido no primeiro plano apresentado de que haja a **consolidação substancial** a que alude o artigo 69-J da Lei 11.101 de 2.005, alterada pela Lei 14.112 de 2.020, eis que presentes os requisitos autorizadores para a consolidação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código MVLOCLcJ.

3.1- Razões da Crise Econômica do Grupo Itapostes.

A crise econômico-financeira do "Grupo Itapostes" e o consequente ajuizamento do pedido de recuperação judicial se deve principalmente aos seguintes fatores:

Devido à crise política e financeira que assola o país, o mercado de atuação da Itapostes sentiu forte retração, seja pela redução de investimentos das concessionárias de energia elétrica, seja pela redução também de investimentos das empresas privadas no desenvolvimento de projetos de loteamentos particulares. Apesar disso, foram mantidos alguns projetos em andamento, mas, mesmo assim, com redução de projetos de expansão.

Por outro lado, o "Grupo Itapostes", desde a distribuição de sua recuperação judicial no ano de 2.009, que tramitou perante a 2ª. Vara Cível da Comarca de Itapecerica da Serra, processo este já encerrado, somente conseguiu a obtenção de créditos perante entidades particulares (factorings), onde a taxa de juros para o desconto das duplicatas geradas, sempre foi muito acima do mercado bancário, tendo em vista sua classificação de risco.

Não obstante o cenário bastante adverso, o "Grupo Itapostes", desde o ano de 2.013, mais precisamente no mês de maio do referido ano, quando houve a troca da administração que a encabeçava, prosseguiu suas atividades, enfrentando uma série de reclamações trabalhistas, ações de execução, etc., sem paralisar suas atividades e diminuindo substancialmente o passivo trabalhista e cível que mantinha.

É correto afirmar que após o ano de 2.013 o endividamento do "Grupo Itapostes" somente decresceu. Reparem que o passivo criado, não obstante permanecendo atrelado à forte crise, perante as instituições (pessoas físicas e jurídicas) estancou após o ano de 2.013.

Estudo do Centro de Estudos da IBMEC denominado "ENDIVIDAMENTO DAS EMPRESAS BRASILEIRAS", de setembro de 2016, demonstra que na média, as empresas de capital aberto e fechado no Brasil, foram perdendo sua capacidade de gerar recursos para pagar as despesas financeiras da dívida e em 2015, geravam menos que 60% de suas despesas financeiras, isto é, a maioria se tornou **completamente inadimplente, naquele ano. (Tab. 5.)**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código MVLOCLcJ.

Tab.4: Capacidade de gerar recursos para pagar as despesas financeiras da dívida

Ano	Capacidade de gerar recursos para pagar despesas finaceiras (%)	Variação
2010	2,79	
2011	1,97	-29%
2012	1,74	-12%
2013	1,71	-2%
2014	1,51	-12%
2015	0,58	-62%

Fonte: Estudo IBMEC: "ENDIVIDAMENTO DAS EMPRESAS BRASILEIRAS", ago/2016

3.2 - A crise que atinge a economia desde 2014.

Não se pode esquecer que o Brasil ainda vive reflexos de uma queda da atividade econômica desde 2014, sem perspectivas concretas de crescimento.

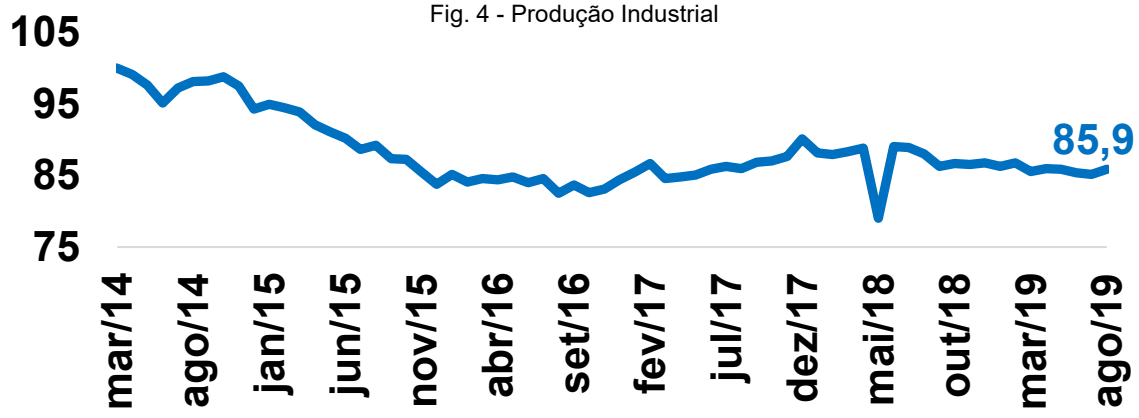
Diferentemente das grandes recessões que ocorreram anteriormente, na recessão atual, o Brasil não conseguiu recuperar o nível do PIB pré-recessão mesmo após 20 trimestres decorridos do início da crise.

O ritmo de recuperação é o mais lento até hoje, o que não permitiu que o "Grupo Itapostes" e a grande maioria das empresas se recuperassem.

Fonte: IBGE Elaboração FIESP

3.3 A indústria brasileira não consegue se recuperar

Fig. 4 - Produção Industrial



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 7UWDhGKP.

Ainda dentro dos efeitos nocivos da crise, o Grupo Itapostes, assim como toda a indústria brasileira, passados mais de cinco anos, não conseguiu recuperar o nível de produção, que ainda está 15,1%
Abaixo do nível de pré-recessão (março 2014).

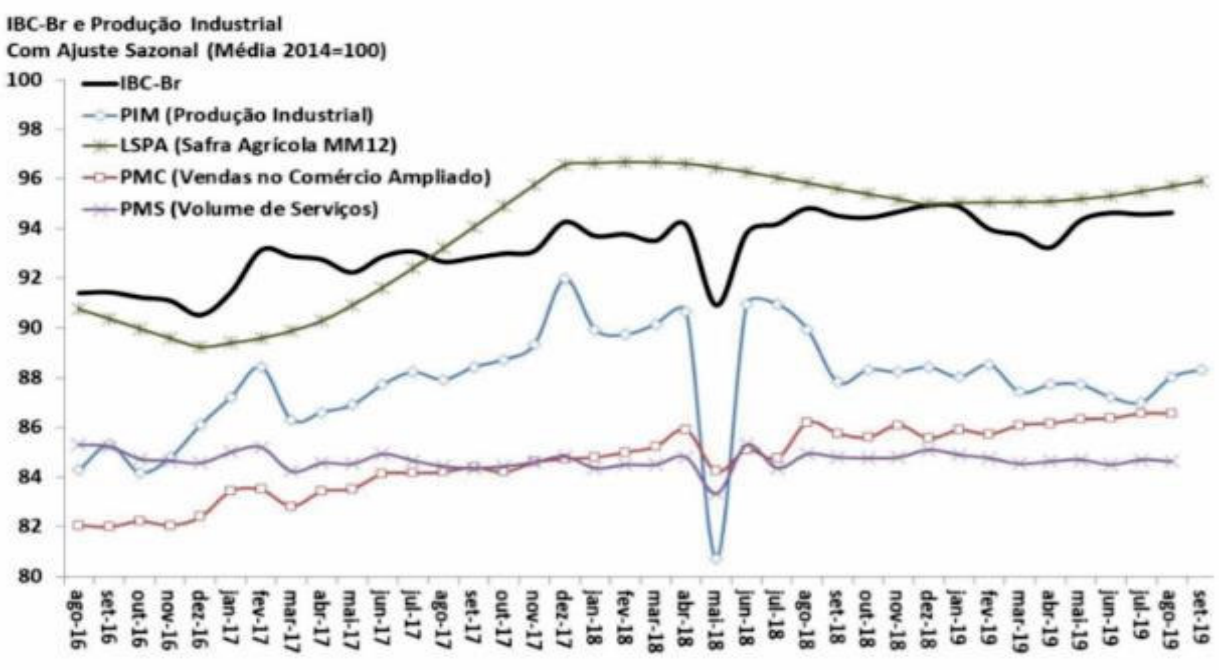
3.4. A Greve dos Caminhoneiros, Brumadinho e o novo Governo

O mês de maio de 2018, foi marcado por um grande aprofundamento da crise ocasionado pela paralização do país em função da greve dos caminhoneiros, a economia parou e os efeitos foram sentidos até o final do Governo Temer.

O rompimento da barragem de Brumadinho, em 25 de janeiro de 2019, resultou em um dos maiores desastres ambientais do Brasil, afetando a produção de aços em decorrência da redução de produção da Vale, deixando o mercado em alerta e com algumas deficiências de fornecimento.

Com o início do novo Governo se esperava que houvesse uma retomada do ritmo de crescimento, porém em março de 2019 a economia, a indústria brasileira, e também o "Grupo Itapostes", sentem uma queda abrupta em suas vendas, isso prejudica demais sua operação, pois depende do seu faturamento para conseguir capital e comprar suas matérias primas.

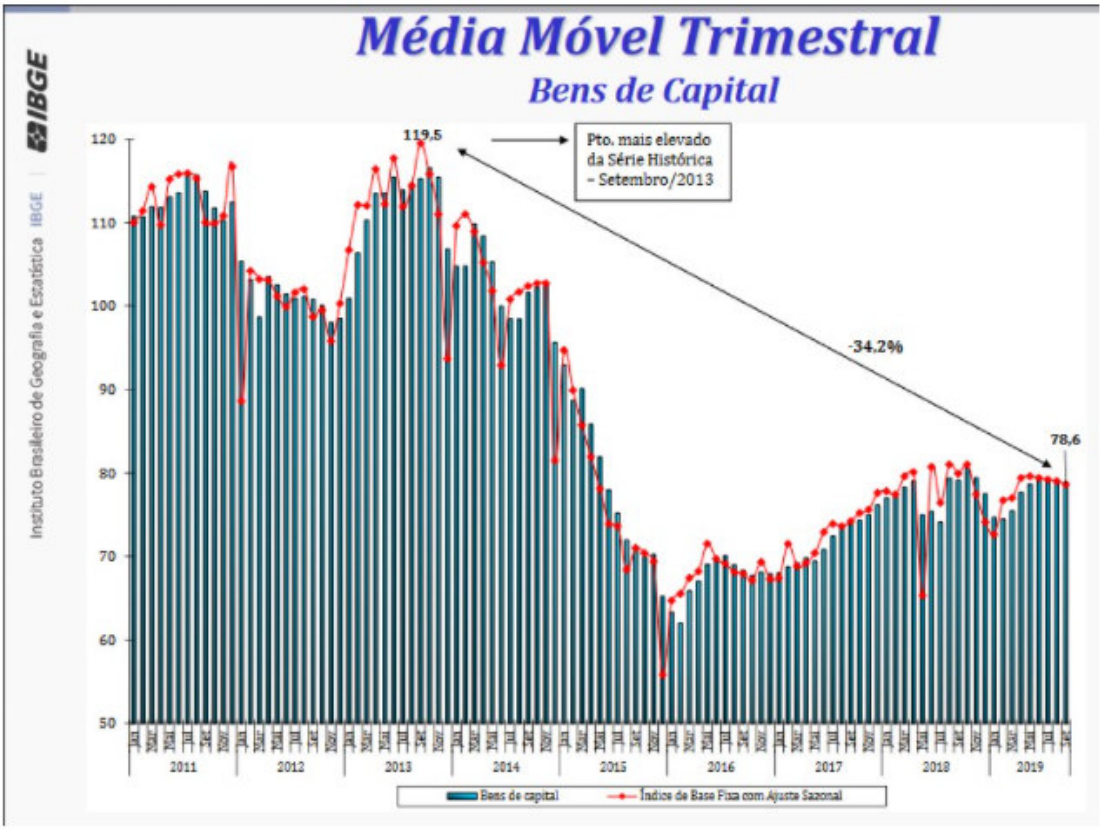
Fig. 5 – Impacto da greve dos caminhoneiros na produção industrial



Fonte: BCB: Índice de Atividade Econômica do Banco Central - Brasil. IBGE: Pesquisa Industrial Mensal (PIM), Pesquisa Mensal do Comércio (PMC), Pesquisa Mensal de Serviços (PMS) e Levantamento Sistemático da Produção Agrícola (LSPA)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 7UWDhGKP.

A falta de crédito corroí totalmente o capital de giro do "Grupo Itapostes" e as "sucessivas crises dentro da crise" agravam a situação pela diminuição do faturamento. A figura abaixo também demonstra claramente as dificuldades enfrentadas pela indústria no período de 2014 a 2019.



da produção industrial

Indicadores da Construção	Período	Unidade	Valor	Variação acumulada no ano (%)	a igual período do ano anterior (%)	Fonte
Nível de atividade						
Produção de materiais	jun/18	Índice (média 2012 = 100)	73,40	1,0	3,6	IBGE
Venda de materiais de construção	jun/18	Índice (média 2014 = 100)	91,90	4,8	5,2	IBGE
Preços						
Índice Nacional de Custos da Construção						
Total	jul/18	R$ / m²	1.095,09	2,65		IBGE
Materiais	jul/18	R$ / m²	563,69	3,43		IBGE
Mão de obra	jul/18	R$ / m²	531,40	1,86		IBGE
Índice de Preços ao Consumidor Amplo						
Geral	jul/18	Índice (dez/13 = 100)	132,65	2,94		IBGE
Habitação	jul/18	Índice (dez/13 = 100)	147,24	4,62		IBGE
Financiamentos						
Caderneta de poupança (SBPE) - Saldo	jul/18	R$ milhões	583.797		5,6	BACEN

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 7UWDhGKP.

Indicadores da Construção	Período	Unidade	Valor	Variação acumulada no ano (%)	Variação em relação a igual período do ano anterior (%)	Fonte
Nível de atividade						
Produção de materiais	mai/18	Índice (média 2012 = 100)	66,00	0,5	-8,9	IBGE
Venda de materiais de construção	mai/18	Índice (média 2014 = 100)	86,40	4,8	-1,9	IBGE
Preços						
Índice Nacional de Custos da Construção						
Total	jun/18	R$ / m²	1.089,46	2,12		IBGE
Materiais	jun/18	R$ / m²	558,75	2,53		IBGE
Mão de obra	jun/18	R$ / m²	530,71	1,73		IBGE
Índice de Preços ao Consumidor Amplo						
Geral	jun/18	Índice (dez/13 = 100)	132,21	2,60		IBGE
Habitação	jun/18	Índice (dez/13 = 100)	145,01	3,04		IBGE
Financiamentos						
Caderneta de poupança (SBPE) - Saldo	jun/18	R$ milhões	579.528		5,7	BACEN

3.5 A pandemia causada pelo COVID-19 dificulta a vida das empresas.

Os efeitos da pandemia provocaram uma queda da atividade econômica nunca vista antes pelo mundo.
Relatório Divulgado pelo Fundo Monetário Internacional (FMI) prevê uma grave recessão Global para o ano de 2020.

O desenvolvimento da Economia Global deve cair 4,9% em 2020 e o efeito no Brasil deve ser ainda maior, devendo ter uma pequena retomada no segundo semestre.

Além da piora do cenário de 2020 o FMI prevê que a recuperação será lenta para todo mundo e o Brasil tem um desafio a mais, tendo em vista que antes da pandemia o País já lutava para recuperar o PIB de 2014.

A indústria brasileira como um todo sofreu com três meses de total estagnação. O "Grupo Itapostes" durante este período utilizou o instrumento da redução de jornada com consequente redução dos salários e manteve todos os funcionários em seu quadro. Não havendo nenhuma

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 7UWDhGKP.

redução. A parte deste fato o governo brasileiro lançou várias linhas de financiamento para diminuir os estragos financeiros caudados pela pandemia. Infelizmente o "Grupo Itapostes" teve negados todos os seus pedidos de empréstimos. Em decorrência, o "Grupo Itapostes" teve atrasos em seus pagamentos e conseguiu renegociar todos eles.

Ressalta-se que mesmo neste cenário, foram quitados todos os demais compromissos e salários.

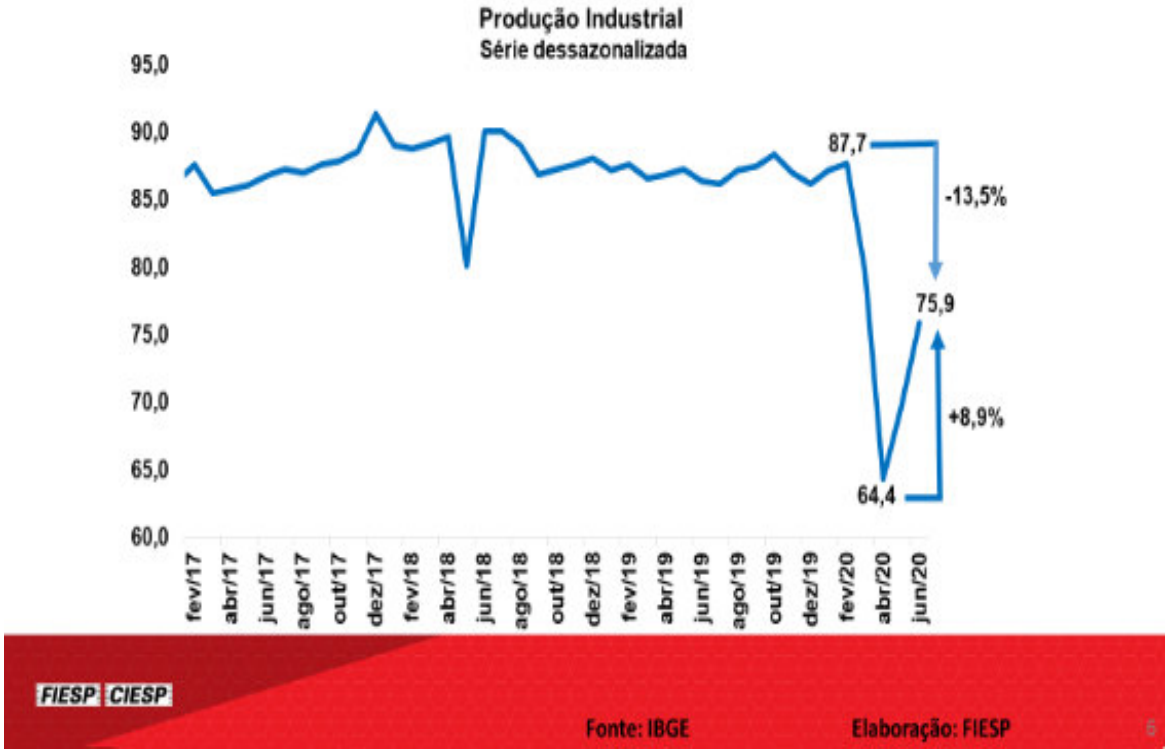
Desempenho da atividade econômica durante a pandemia

Variação Mensal em 2020
Dados dessazonalizados

Mês	Produção Industrial	Vendas no Comércio	Volume de Serviços
Março	-9.1%	-14.0%	-6.9%
Abril	-19.2%	-17.5%	-11.9%
Maio	8.2%	19.6%	-0.9%
Junho	8.9%	-	-
Junho vs Março	-13.5%	-15.1%	-18.8%

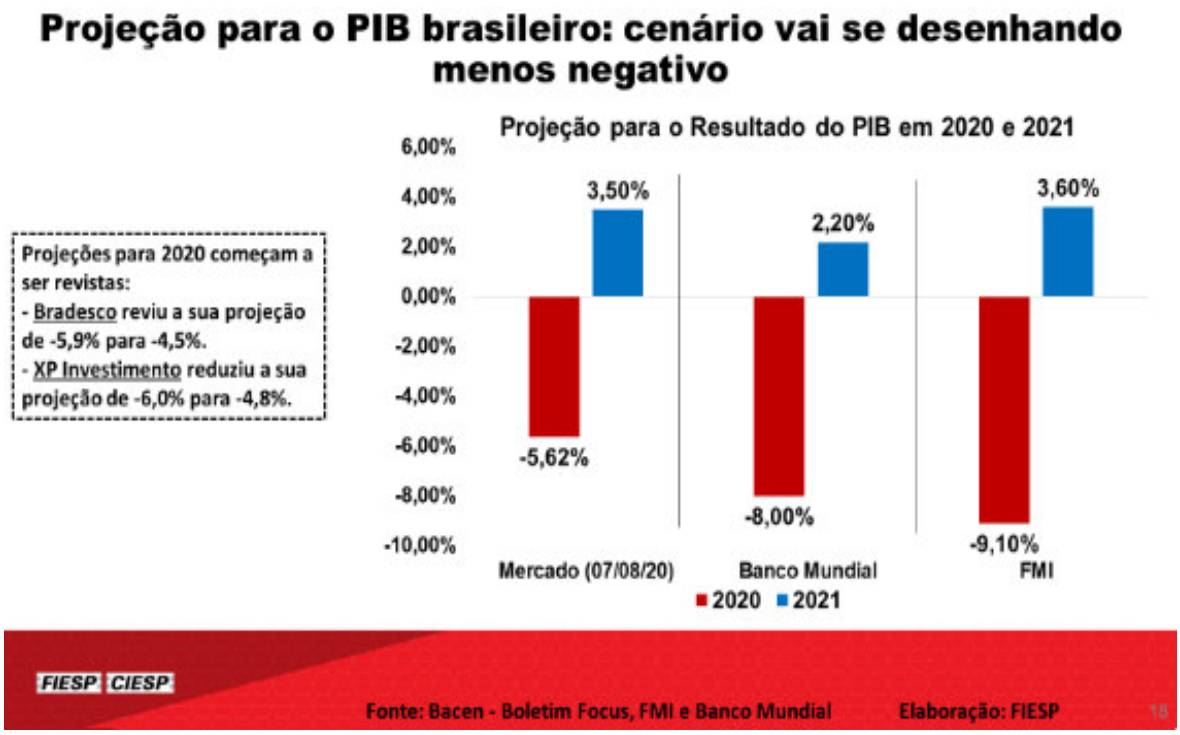
FIESP CIESP Fonte: IBGE Elaboração: FIESP

Desempenho da indústria durante a pandemia



FIESP CIESP Fonte: IBGE Elaboração: FIESP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 7UWDhGKP.



Crescimento percentual acumulado no ano passou de 0,5% até maio para 1,0% até junho, sempr e em relação a período equivalente do ano passado.

Coronavírus causa queda sem precedentes na atividade industrial

Queda na demanda leva à redução na produção, no uso da capacidade instalada e no emprego, em março. Empresários também relatam piora da situação financeira e menor intenção de realizar investimentos

Pesquisa da Confederação Nacional da Indústria (CNI) divulgada nesta terça-feira (28) mostra que a crise desencadeada pela pandemia da covid-19 causou impactos intensos na indústria. Dados da Sondagem Industrial, referente ao mês de março, mostram que a queda da demanda forçou uma redução sem precedentes da atividade industrial, que levou a utilização da capacidade instalada ao menor nível já registrado na série mensal, iniciada em 2010.

O índice de evolução da produção industrial ficou em 33,3 pontos em março – 14,2 pontos abaixo do apurado em fevereiro e bem abaixo da linha de 50 pontos que separa queda e crescimento da produção. O indicador reflete uma queda em uma intensidade e disseminação nunca registrada na série mensal.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 7UWDhGKP.

O índice de Utilização da Capacidade Industrial (UCI) efetiva em relação ao usual recuou de 44,6 pontos em fevereiro para 31,1 em março – o menor valor da série histórica mensal iniciada em janeiro de 2010. Esse indicador procura medir o quão a atividade industrial está aquecida. Valores abaixo de 50 pontos indica atividades aquecidas.



O percentual de Utilização da Capacidade Instalada (UCI), por sua vez, recuou 10 pontos percentuais entre fevereiro e março, para 58%. O percentual também é o menor da série.

"Os impactos da crise causada pela pandemia da covid-19 são intensos e disseminados pela indústria. A queda da demanda forçou uma redução sem precedentes da atividade industrial, que levou a utilização da capacidade instalada ao menor nível já registrado na série mensal", afirma a pesquisa da CNI.

Os setores de Móveis, Produtos têxteis, Vestuário e acessórios, Calçados e suas partes e Impressão e reprodução estão entre os mais afetados. Perfumaria, sabões, detergentes, produtos de limpeza e de higiene pessoal foi o único a não registrar, de um modo geral, queda em sua produção, em

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 7UWDhGKP.

março. Farmoquímicos e farmacêuticos, químicos e Alimentos registraram impactos negativos, mas menos intenso que dos demais setores de atividade.

Emprego também cai, mas com intensidade menor.

O número de empregados também caiu em março. O índice de evolução do número de empregados também ficou abaixo da linha divisória de 50 pontos, em 44,6 pontos. A pesquisa ressalta que, apesar da forte queda na produção, a intensidade da redução no emprego foi inferior à apurada nos meses de março de 2015 e 2016.

"O motivo se deve, provavelmente à rapidez e surpresa da queda na produção e uma reação das empresas por meio de ajustes temporários como férias coletivas, banco de horas, redução de jornada de trabalho e/ou suspensão do contrato de trabalho", afirma o documento.

Mesmo com a queda na produção, os estoques na indústria mantiveram-se inalterados em março. O índice de evolução dos estoques ficou em 50 pontos, ou seja, mostra estabilidade. Esse cenário é explicado pela paralisação nas vendas ao consumidor, o que resultou numa resposta imediata tanto na produção quanto nos estoques.

"Não foi uma produção que diminuiu o ritmo em razão do acúmulo de estoques, mas uma resposta quase que instantânea à interrupção de quase todos os negócios na economia brasileira", diz a pesquisa.

Empresas industriais relatam piora significativa das condições financeiras

A situação financeira das empresas industriais piorou como consequência da forte queda do faturamento e da produção em decorrência dos efeitos da pandemia. Com isso, os empresários passaram a mostrar profunda insatisfação com a situação financeira e a margem de lucro operacional de seus negócios no primeiro trimestre de 2020.

O Índice de Satisfação com a Situação Financeira recuou 8,6 pontos, para 41,4 pontos no primeiro trimestre de 2020. O índice havia alcançado 50 pontos no último trimestre de 2019, o que não acontecia desde o quarto trimestre de 2012. A queda é a maior registrada entre dois trimestres consecutivos e levou o índice para o menor valor desde o segundo trimestre de 2016, no auge da crise econômica anterior.

O lucro das empresas também foi afetado negativamente nos três primeiros meses deste ano. O Índice de Satisfação com o Lucro Operacional recuou 8,6 pontos, de 45,8 pontos para 37,2 pontos. O índice também estava em patamar relativamente elevado no quarto trimestre de 2019: embora

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 7UWDhGKP.

abaixo dos 50 pontos, o índice era o maior desde o primeiro trimestre de 2011 e acumulava alta de 5,7 pontos nos dois últimos trimestres.

Com a queda, o índice passou a registrar a maior insatisfação com as margens de lucro desde o terceiro trimestre de 2016. O acesso ao crédito, que vinha melhorando, se tornou muito mais difícil no primeiro trimestre de 2020. O índice de facilidade de acesso ao crédito recuou 9,4 pontos, de 43,2 pontos para 33,8 pontos. O índice vinha de seis altas trimestrais consecutivas, período no qual cresceu 6,3 pontos.

Carga tributária deixa de ser principal problema da indústria.

A falta de demanda, consequência das restrições ao comércio e do isolamento dos consumidores, assumiu a primeira posição no ranking de principais problemas no primeiro trimestre de 2020, tomando o posto da elevada carga tributária. A assinalação subiu 6,2 pontos percentuais, passando de 29,6% para 35,8%.

A elevada carga tributária foi assinalada por 34% das empresas, o que representa uma queda de 9,6 pontos percentuais. O último trimestre – e único até então, na nova série – em que a elevada carga tributária não havia liderado o ranking de principais problemas foi no primeiro trimestre de 2015.

Em terceiro lugar no ranking está a taxa de câmbio, com 28,9% de assinalações. Trata-se de uma alta de 12,2 pontos percentuais na comparação com o último trimestre de 2019. A elevada instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização da moeda brasileira explicam tal crescimento.

A falta ou alto custo das matérias-primas ficaram na quarta posição, com 20,2% de assinalações. Esse percentual é explicado pela interrupção do fornecimento de certas matérias-primas, sobretudo oriundas da China, por conta da quarentena imposta naquele país no início do trimestre, assim como dificuldades logísticas e de produção devido às medidas de isolamento social adotadas no Brasil, ao fim do trimestre.

Também como resultado da crise, verifica-se um crescimento nas assinalações em inadimplência dos clientes e falta de capital de giro, na quinta e sextas posições do ranking.

O forte impacto do novo coronavírus na indústria brasileira também é ilustrado na opção outros, onde os respondentes apontam, de forma espontânea, problemas não pré-identificados. Entre os empresários participantes desta edição da Sondagem Industrial, 14,3% citaram a crise da covid-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 7UWDhGKP.

19 e as repercussões (coronavírus, epidemia, quarentena e paralisação de atividades, entre outros) como um dos três principais problemas do trimestre.

Empresários relatam pessimismo e menor intenção de investir os índices de expectativas caíram fortemente no mês de abril e passaram a mostrar significativo pessimismo do empresário. Todos os índices apresentaram um recuo superior a 17 pontos na comparação com março, sendo que o índice de expectativa de demanda sofreu o maior abalo, registrando uma queda de 26,9 pontos. Essas quedas, assim como sua expressiva magnitude, eram esperadas devido à grande contração da atividade produtiva, em razão da pandemia do novo coronavírus.

O índice de intenção de investimento, por sua vez, caiu de 58,3 pontos em março para 36,7 pontos em abril. O recuo reflete a piora da situação financeira, além da elevada incerteza e queda na confiança dos empresários.

PARTE II – MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO.

Credores;

Classe I – Trabalhistas

Classe III Quirografários

Classe IV – ME

Credores Colaborativos

A forma de pagamento resultante da modalidade de adesão ao grupo de Credores Colaborativos será opcional e estará disponível a todos os credores sujeitos ao processo de recuperação judicial (exceto aos créditos estritamente sujeitos a classe I) que, no decorrer da recuperação judicial, tiverem interesse em se comprometer a apoiar o projeto de recuperação do Grupo Itapostes.

Para ingressar nesta modalidade de pagamento, o credor deverá, de forma voluntária e optativa, aumentar sua exposição financeira e risco perante o "Grupo Itapostes", o que justifica a contrapartida de receber seus créditos de forma diferenciada.

O benefício concedido aos Credores Colaborativos será a recomposição do deságio aplicado para a classe que estiver submetido, possibilitando de acordo com a geração de novos negócios a rápida recuperação do crédito sem a necessária vinculação a forma de pagamento estipulada para o percentual remanescente do deságio aplicado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 7UWDhGKP.

Condições Gerais: O Credor Colaborativo será aquele, que de forma facultativa, tenha interesse em fornecer / apoiar a atividade do Grupo Itapostes. Este deverá conceder crédito (o "novo crédito") ao Grupo Itapostes na qualidade de credor extraconcursal, comprometendo-se a observar as seguintes regras:

Credores Elegíveis: Esta modalidade poderá ser usada por credor fornecedor de matérias primas, insumos e serviços necessários as recuperandas, ou dinheiro (Crédito Financeiro). A contrapartida na concessão de novos créditos que beneficiem e estimulem a recuperação do "Grupo Itapostes" é condição *sine qua non* para adesão a esta modalidade de pagamento.

Prazos de Pagamento do Novo Crédito: Para utilizar este mecanismo de recebimento, o Credor deverá conceder o prazo mínimo de 28 (Vinte e Oito) e máximo de 90 (noventa) dias de prazo de pagamento das mercadorias adquiridas, serviços contratados ou amortização do crédito concedido, desde que mantidas as condições de preço equivalentes à de uma compra à vista.

Na hipótese de financiamentos em dinheiro (caso de instituições financeiras), os prazos mínimo e máximo serão igualmente 30 (trinta) e 90 (noventa) dias.

Vinculação das Recuperandas: Não há obrigatoriedade por parte das Recuperandas em adquirir os produtos ou serviços destes fornecedores, caso haja no mercado condições manifestamente melhores em relação a preço, prazo, garantia de fornecimento ou qualidade em outros fornecedores que estejam ou não sujeitos à RJ, da mesma forma que não existirá a obrigatoriedade se não existir demanda por parte das Recuperandas na aquisição.

Termo Final: O fim da aplicação da modalidade de pagamento ao Credor Colaborativo dar-se-á quando integralmente liquidado Crédito Base deste Credor.

Deságio

CLASSES	DESÁGIO
Trabalhistas	70%
Quirografários	70%
ME	70%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 7UWDhGKP.

Dos valores informados na lista da Administradora Judicial na categoria Credores Quirografários serão deduzidos os valores das dívidas do credor Gerdau S/A que será tratado como credor colaborativo, e do credor Hema participações devido a discussão sobre a classificação do crédito.

4. Medidas de Recuperação

4.1. Objetivo do Plano.

Este Plano tem o objetivo de permitir ao "Grupo Itapostes" superar sua crise econômico-financeira e atender aos interesses dos Credores, estabelecendo a fonte de recursos e uma estrutura de pagamento de seus Créditos.

4.2. Alienação de Ativos.

Como forma de aceleração de pagamento e eventual reforço de caixa as recuperandas ficam autorizadas a alienar imóveis de sua propriedade apresentando laudos de avaliação dos Bens do Imobilizado.

4.3. As opções de quitação dos credores apresentadas a seguir neste plano foram projetadas de acordo com o valor de mercado dos Imóveis e respectivas matriulas com base na avaliação conforme demonstrado no anexo II deste plano.

5. Novas Atividades

5.1. Nova Sede.

Após aprovação desta PRJ, o grupo Itapostes estará à procura de um novo local para estabelecer uma nova sede que será em terreno de menor metragem e de preferência no mesmo município atual ou ao redor de Itapecerica da Serra.

A Nova sede contará com equipamentos modernos o que possibilitará aumento da capacidade produtiva, resultando assim em um aumento de faturamento e consequente aumento do lucro líquido.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 7UWDhGKP.

Para aquisição do terreno e equipamentos que irão compor a nova sede bem como a estruturação, mudança, registros e licenças para o funcionamento, estima-se o custo aproximado de R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais).

Com a instalação da nova sede estimasse um aumento de produtividade e vendas da ordem de 15% uma vez que hoje alguns pedidos não possam ser executados devido ao alto valor de frete por impossibilidade da entrada de carretas grandes na área central da cidade de Itapecerica da Serra, onde se encontra a sede atual do Grupo Itapostes., considerando que as instalações atuais comportam este aumento de produtividade sem nenhum investimento adicional.

Bem como consideramos para este plano uma redução de 5% nos custos e despesas operacionais, com melhoria da produtividade e aplicação de novos controles, processos e procedimentos produtivos oriundos da incorporação das em empresas em uma única o que possibilitará a redução projetada.

A preferência para a instalação da nova sede será por terreno próximo a rodovias, o que facilitará no transporte e consequente redução dos valores de frete.

5.2. Novos Serviços

O Grupo Itapostes a partir do próximo ano iniciará uma nova atividade que compreende a aquisição de transformadores e Geradores para venda e aluguel e a fabricação de blocos de concreto para a construção civil, para isto fará um investimento da Ordem de R$ 200.000,00 (duzentos Mil Reais) projetando uma receita adicional conforme demonstrado abaixo.

Este investimento se realizará com recurso de terceiros e será aportado em 4 parcelas iguais de R$ 50.000,00 (cinquenta mil) reais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código obgtrdIN.

Transformadores — Estudo de Viabilidade - Análise de Investimento

DRE	1 (0) jan-00	2 (1) jan-00	3 (2) mar-00	4 (3) abr-00	5 (4) mai-00	6 (5) jun-00	7 (6) jul-00	8 (7) ago-00	9 (8) set-00	10 (9) out-00	11 (10) nov-00	12 (11) dez-00	13 (12) jan-01	14 (13) fev-01	15 (14) mar-01
Entradas															
Receita 1 - Equipamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita 2 - Serviço (Aluguel)	-		3.200	8.400	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	12.800	12.800	12.800	12.800	12.800
Receita 3 -Implantação	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A- Total Entradas:	-	-	3.200	8.400	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	12.800	12.800	12.800	12.800	12.800
Saidas															
INVESTIMENTOS:															
Equipamento	30.000	-	-	-	-	-	-	-	-	18.200	-		-	-	30.000
Implantação	2.000	4.500	1.300												
Subtotal	32.000	4.500	1.300	-	-	-	-	-	-	18.200	-	-	-	-	30.000
CUSTOS OPERACIONAIS	-														
Salarios	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.200	4.200	4.200	4.000	4.200	4.200	4.200	4.220	4.220	4.200
Outros	-														
estoque		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Serviço	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Peças	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	520	520	500
Manutenção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B - Total Saidas:	36.500	9.000	5.800	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	22.500	4.700	4.700	4.720	4.720	34.700
C - SALDO LIQUIDO- (A - B)	(36.500)	(9.000)	(2.600)	1.900	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	(14.500)	8.100	8.100	8.080	8.080	(21.900)
D - Saldo Anterior:	-	(36.500)	(45.500)	(48.100)	(46.200)	(42.700)	(39.200)	(35.700)	(32.200)	(28.700)	(43.200)	(35.100)	(27.000)	(18.920)	(10.840)
E - Saldo Atual: (C + D)	(36.500)	(45.500)	(48.100)	(48.200)	(42.700)	(39.200)	(35.700)	(32.200)	(28.700)	(43.200)	(35.100)	(27.000)	(18.920)	(10.840)	(32.700)

Transformadores — Estudo de Viabilidade - Análise de Investimento

DRE	16 (15) abr-01	17 (16) mai-01	18 (17) jun-01	19 (18) jul-01	20 (19) ago-01	21 (20) set-01	22 (21) out-01	23 (22) nov-01	24 (23) dez-01	25 (24) jan-02	26 (25) fev-02	27 (26) mar-02	28 (27) abr-02	29 (28) mai-02	30 (29) jun-02
Entradas															
Receita 1 - Equipamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita 2 - Serviço (Aluguel)	12.800	20.800	20.800	20.800	20.800	20.800	20.800	20.800	20.800	20.800	20.800	20.800	20.800	20.800	20.800
Receita 3 -Implantação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A- Total Entradas:	12.800	20.800	20.800	20.800	20.800	20.800	20.800	20.800	20.800	20.800	20.800	20.800	20.800	20.800	20.800
Saidas															
INVESTIMENTOS:															
Equipamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Implantação															
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CUSTOS OPERACIONAIS															
Salarios	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500
Outros															
estoque								-	-						
Serviço	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Peças	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Manutenção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B - Total Saidas:	4.700	4.700	4.700	4.700	4.700	4.700	4.700	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
C - SALDO LIQUIDO- (A - B)	8.100	16.100	16.100	16.100	16.100	16.100	16.100	15.800	15.800	15.800	15.800	15.800	15.800	15.800	15.800
D - Saldo Anterior:	(32.700)	(24.600)	(8.500)	7.600	23.700	39.800	55.900	72.000	87.800	103.600	119.400	135.200	151.000	166.800	182.600
E - Saldo Atual: (C + D)	(24.600)	(8.500)	7.600	23.700	39.800	55.900	72.000	87.800	103.600	119.400	135.200	151.000	166.800	182.600	198.400

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código obgtrdIN.

Geradores

Estudo de Viabilidade - Análise de Investimento

	1 0	2 1	3 2	4 3	5 4	6 5	7 6	8 7	9 8	10 9	11 10	12 11	13 12	14 13	15 14
DRE	jan-00	jan-00	mar-00	abr-00	mai-00	jun-00	jul-00	ago-00	set-00	out-00	nov-00	dez-00	jan-01	fev-01	mar-01
Entradas															
Receita 1 - Equipamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita 2 - Serviço (Aluguel)	-		4.000	8.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000
Receita 3 -Implantação	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A- Total Entradas:	-	-	4.000	8.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000
Saidas															
INVESTIMENTOS:															
Equipamento	50.000	-	-	-	-	-	-	-	-	30.000	-		-	-	50.000
Implantação	2.000	4.500	1.300												
Subtotal	52.000	4.500	1.300	-	-	-	-	-	-	30.000	-	-	-	-	50.000
CUSTOS OPERACIONAIS	-														
Salarios	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200
Outros	-														
estoque		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Serviço	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Peças	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Manutenção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B - Total Saidas:	56.500	9.000	5.800	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	34.500	4.700	4.700	4.700	4.700	54.700
C - SALDO LIQUIDO - (A - B)	(56.500)	(9.000)	(1.800)	3.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	(24.500)	11.300	11.300	11.300	11.300	(38.700)
D - Saldo Anterior:	-	(56.500)	(65.500)	(67.300)	(63.800)	(58.300)	(52.800)	(47.300)	(41.800)	(36.300)	(60.800)	(49.500)	(38.200)	(26.900)	(15.600)
E - Saldo Atual: (C + D)	(56.500)	(65.500)	(67.300)	(63.800)	(58.300)	(52.800)	(47.300)	(41.800)	(36.300)	(60.800)	(49.500)	(38.200)	(26.900)	(15.600)	(54.300)

Geradores

Estudo de Viabilidade - Análise de Investimento

	16 15	17 16	18 17	19 18	20 19	21 20	22 21	23 22	24 23	25 24	26 25	27 26	28 27	29 28	30 29
DRE	abr-01	mai-01	jun-01	jul-01	ago-01	set-01	out-01	nov-01	dez-01	jan-02	fev-02	mar-02	abr-02	mai-02	jun-02
Entradas															
Receita 1 - Equipamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita 2 - Serviço (Aluguel)	16.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000
Receita 3 -Implantação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A- Total Entradas:	16.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000
Saidas															
INVESTIMENTOS:															
Equipamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Implantação															
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CUSTOS OPERACIONAIS															
Salarios	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500
Outros															
estoque								-	-						
Serviço	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Peças	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Manutenção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B - Total Saidas:	4.700	4.700	4.700	4.700	4.700	4.700	4.700	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
C - SALDO LIQUIDO- (A - B)	11.300	21.300	21.300	21.300	21.300	21.300	21.300	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
D - Saldo Anterior:	(54.300)	(43.000)	(21.700)	(400)	20.900	42.200	63.500	84.800	105.800	126.800	147.800	168.800	189.800	210.800	231.800
E - Saldo Atual: (C + D)	(43.000)	(21.700)	(400)	20.900	42.200	63.500	84.800	105.800	126.800	147.800	168.800	189.800	210.800	231.800	252.800

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código obgtrdIN.

DRE PROJETADO

Efeito Pandemia

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Receitas	4.562.254	4.299.367	4.278.427	4.488.718	4.533.165	4.616.068	4.701.065	4.837.525	4.924.468	5.067.136	5.214.072	5.339.696	5.440.434	5.602.366	5.739.572
Custo	3.347.814	2.612.059	2.538.184	2.801.639	2.866.680	2.833.347	2.901.680	2.991.456	3.003.590	3.076.172	3.099.026	3.176.502	3.255.914	3.337.312	3.420.744
Despesas	1.866.171	2.170.491	1.694.785	1.562.681	1.601.748	1.641.792	1.682.837	1.684.908	1.718.606	1.704.594	1.800.486	1.850.456	1.896.717	1.944.135	1.992.739
Lucro / Prejuizo	-651.731	-483.183	45.458	124.398	64.738	140.930	116.549	161.161	202.272	286.370	314.560	312.738	287.802	320.918	326.088

	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Receitas	5.906.513	6.078.454	6.157.823	6.334.079	6.462.875	6.577.107	6.696.596	6.838.344	6.974.501	7.122.921	7.274.260	7.428.578	7.585.932	7.746.383
Custo	3.523.367	3.629.068	3.737.940	3.850.078	3.927.080	4.005.622	4.085.734	4.167.449	4.250.798	4.335.814	4.422.530	4.510.981	4.601.200	4.693.224
Despesas	2.052.521	2.114.097	2.177.519	2.242.845	2.287.702	2.333.456	2.380.125	2.427.728	2.476.282	2.525.808	2.576.324	2.627.850	2.680.407	2.734.016
Lucro / Prejuizo	330.625	335.289	242.364	241.155	248.093	238.029	230.737	243.167	247.421	261.299	275.406	289.747	304.325	319.144

6. Plano para quitação da Dívida

Pagamento Integral com deságio após venda/dação em pagamento dos terrenos:

Terrenos

O "Grupo Itapostes" possui hoje 5 terrenos, sendo 2 em discussões judiciais conforme demonstrado abaixo:

Matricula Nº	Contribuinte Nº IPTU	Área do Terreno M2
71062 **	23452-13-38-0012-00-000-03	15.000,00
91081*	23452-13-38-0466-00-000-01	1.565,50
91080****	23452-13-38-0022-00-000-03	12.825,75
91082 **	23452-13-38-0336-00-000-02	5.608,75

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código obgtrdIN.

70.907 ***	23452-13-38-0001-00-000-01	5.000,00
CRI Itapecerica da Serra	Total	40.000,00

Observações:

*A matrícula 91.081 será dada em alienação fiduciária ao credor Colaborativo.

** As matriculas 71.062 e 91.082 serão objeto de UPIs a serem alienadas e cujo produto de venda será utilizado para pagamento dos credores sujeitos à Recuperação Judicial.

***A matrícula 70.907 foi arrematada pelo arrematante Osvaldo Brito e não compõe o presente plano.

****A matrícula 91.080 pende discussão judicial com Hema Participações a respeito de alienação fiduciária.

6.1 - Justificativa para utilização da Matricula 71.062 no Plano de Pagamentos

"Decisão de 25/02/2022 nos autos da RJ referente a Matricula 71.062

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA DE SÃO PAULO FORO ESPECIALIZADO DA 1ª RAJ 2ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE CONFLITOS RELACIONADOS À ARBITRAGEM DA 1ª RAJ Praça João Mendes, S/Nº, Centro - CEP 01501-900, Fone: São Paulo-SP - E-mail: 1raj2vemp@tjsp.jus.br Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: 1002406-51.2020.8.26.0268

Classe - Assunto Recuperação Judicial - Concurso de Credores

Requerente: Comercio e Industria Itapostes de Artefatos e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Andréa Galhardo Palma

B) Fls. 2772/2778: Sobre o imóvel objeto da matrícula nº 71.062 levado a hasta pública em execução trabalhista em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra sob o nº 0000157-46.2015.5.02.0331, Destaca-se que no agravo de instrumento nº 2042300-11.2021.8.26.0000, envolvendo outro imóvel de similar situação das Recuperandas, o E. TJSP decidiu que uma vez expedida a carta de arrematação, o ato estaria perfeito e acabado, deslocando a competência do juízo recuperacional para o juízo laboral, pois o bem não faria mais parte do patrimônio das Recuperandas. Sob lógica inversa, a ausência de carta de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código obgtrdIN.

arrematação (leia-se suspensão dos efeitos da arrematação) seria suficiente para manter a competência na esfera da recuperação judicial.

Logo, é de rigor o conhecimento da competência deste juízo para suspender atos constritivos sobre os seus bens, especialmente para impedir a imissão na posse de terceiros arrematantes sobre o imóvel objeto da matrícula n° 70.907 (Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra/SP) de propriedade da Recuperanda M. Service, emanada da Ação Trabalhista nº 1000214-47.2015.5.02.0331. Isso porque, caso um imóvel seja arrematado e a carta de arrematação ainda não tenha sido expedida até o deferimento do processamento da recuperação judicial, o juízo universal do procedimento é o competente para decidir sobre as questões atinentes ao patrimônio da recuperanda. Isto posto, reconheço a competência deste juízo para deliberar sobre o imóvel matriculado sob o nº 71.062 levado a hasta pública em processo de execução trabalhista nº 0000157-46.2015.5.02.0331, estando sustado os seus efeitos, não havendo expedição da carta de arrematação anterior ao processo de recuperação judicial, para que seja utilizado no pagamento de credores, nos termos do entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Esta decisão servirá como ofício.

Considerando o reduzido número de funcionários prestando serviços no Cartório e buscando atender a celeridade imposta pela Emenda Constitucional nº 45 (reforma do Judiciário), a presente servirá de ofício, devendo o procurador do autor, sem a necessidade de comparecer ao cartório judicial, no site do Tribunal de Justiça, obter cópia da decisão, com a respectiva assinatura digital, providenciar a impressão e, diretamente, encaminhá-lo ao órgão competente, comprovando-se nos autos, em 05 (cinco) dias, a realização do ato."

6.2 - Proposta:

6.2.1– **Unidade Produtiva Isolada (UPI)** - Ainda como forma adicional de aceleração de pagamento do Valor Base dos Credores das Classes I, III e IV, as Recuperandas se propõem a criar duas Unidades Produtivas Isoladas (UPIs), nos termos dos arts. 60 e 66, ambos da LRE. A criação das UPIs, a serem denominadas "UPI 71.062 e 91.082" visa incrementar as medidas voltadas à recuperação do Grupo Itapostes, Assim, as UPIs serão criadas, exploradas e alienadas nos termos e condições descritos na presente Cláusula.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código obgtrdIN.

A UPI 71.062 será composta pelo terreno referente à matricula número 71.062, sito a Avenida Dona Anila,333 Olaria, Gleba A, Itapecerica da Serra- SP. com área de 15.000,00 metros quadrados no valor de R$ 6.435.000,00.

A UPI 91.082 será composta pelo terreno referente a matrícula número 91.082, sito a Avenida Dona Anila,333 Olaria, Gleba A, Itapecerica da Serra- SP com área de 5.608,75 metros quadrados no valor de R$ 2.406.153,75. Desde logo, os Credores, com o objetivo de imprimir maior celeridade aos trâmites necessários para implementação da alienação das UPIs e a redução de custos de procedimento concordam e aceitam que:

I - O preço mínimo por metro quadrado a ser considerado para fins de alienação será o de R$ 429,00 por metro quadrado apontado pelo Estudo de Avaliação apresentado no anexo IV deste Plano.

II – Dispensa de eventual nova avaliação judicial para o procedimento de alienação da UPI; e, portanto, para promover a eficiência na implementação da alienação das UPIs, com a aprovação do Plano, apresentam a renúncia a quaisquer direitos, defesas e/ou prerrogativas exclusivamente e tão somente com relação à falta de avaliação judicial no processo competitivo de alienação das UPIs.

A venda será através de Unidade Produtiva Isolada (UPI) pelo valor mínimo do metro quadrado proposto pelas recuperandas conforme avaliação (anexo IV) nos termos da lei de recuperação Judicial (11.101/05) artigos 60, 140, 142 e 166. A UPI 71.062, ficando desde já estipulado o prazo de 12 (doze) meses (via comodato sem ônus) para mudança da sede das recuperandas se efetuada a venda através das UPI´s a contar do pagamento do valor dos imóveis pelo futuro comprador. Tais valores serão destinados para pagamento das Classes Trabalhista (se vendido em até 12 meses), quirografários e ME, enquanto a UPI criada pela matricula 91.082 servirá para pagamento da Classe Trabalhista, caso ocorra a sua venda antes da matrícula 71.062 Caso sua venda seja posterior a venda da UPI 71.062 seu saldo será destinado às recuperandas para implantação da nova sede conforme descrito no item 5.1 deste plano.

Hipótese I – Venda da UPI 71.062 - Valor R$ 6.435.000,00 será utilizada para pagamentos com deságio de 70% dos Credores: **Trabalhistas** R$ 604.602,80 **quirografários** R$ 3.707.229,19, e **ME** R$ 380.283,69, perfazendo um total de R$ 4.692.115,68, Restando um saldo R$ 1.742.884,32

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código obgtrdIN.

que será destinado às recuperandas para aquisição e mudanças da nova sede, conforme descrito no item 5.1 deste plano.

Hipótese II – Venda da UPI 91.082 no Valor de R$ 2.406.153,75 antes da venda da UPI 71.062, será destinada para pagamento dos Credores Trabalhistas com deságio de 70% no valor de R$ 604.602,80, restando um saldo de R$ 1.801.550,96 que será destinado às recuperandas para aquisição e mudanças da nova sede, conforme descrito no item 5.1 deste plano.

Caso não ocorra a venda das UPI`s nos termos da lei será efetivada a dação em pagamento de parte da matrícula 71.062 para pagamento aos credores das classes Quirografário e ME respeitando-se seus respectivos quinhões após o período de 36 (trinta e seis) meses de carência, aplicando-se para ambos os casos o deságio de 70% e correção pelo INPC do período desde a homologação do plano e publicação desta até o trigésimo sexto mês. Efetivada a dação após os 36 meses, as recuperandas iniciarão o pagamento de locativos aos credores onde os valores serão apurados oportunamente de acordo com o mercado. Considerar-se-á como valor base para o metro quadrado o valor de R$ 429,00 (quatrocentos e vinte e nove reais) conforme avaliação (anexo IV). Para fins de aprovação das condições da dação em pagamento será realizada assembléia com os credores onde serão definidos os termos da dação propriamente dita com aprovação de no mínimo 50% dos presentes em primeira convocação. Estabelece-se desde já o aluguel mínimo de mercado para a região a ser apurado através de 3 (três) orçamentos a serem apresentados pelas recuperandas estabelecendo-se a média dos orçamentos como valor mínimo que serão pagos através de transferência bancária para cada Credor.

Nos termos da Lei 11101/05, para os Credores trabalhistas o pagamento se dará em até 12 (doze) meses com o produto da venda de uma das UPI's ou em parcela única a ser depositada no 12º mês na conta dos credores independente da referida venda. Nos termos da legislação e da jurisprudência dominante, as recuperandas propõe reajuste pelo índice Selic, a iniciar após a homologação do plano pelo juízo competente e publicada a referida decisão.

Consolidação:

1 – Os credores das classes **Quirografária** e classe **ME,** com exceção do Credor Colaborativo serão pagos com a venda da UPI referente ao imóvel 71.062.Caso não ocorra a venda nos termos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código obgtrdIN.

da legislação vigente será feita a dação em pagamento do referido imóvel de acordo com a quotas de cada credor após carência de 36 (trinta e seis) meses e com pagamento de alugueres a partir do 38º (trigésimo oitavo) mês. Sobre o período será aplicada correção pelo INPC a contar da publicação da homologação do plano até o 36º (trigésimo sexto) mês.

2 - Nos termos da Lei 11101/05 para os Credores da Classe **Trabalhistas** o pagamento se dará em até 12 (doze) meses com o produto da venda do imóvel (UPI) ou em parcela única a ser depositada no 12º mês na conta dos credores independente da referida venda. Nos termos da legislação e da jurisprudência dominante as recuperandas propõe reajuste pelo índice Selic até a data do efetivo pagamento (pro-rata), iniciando-se após a homologação do plano pelo juízo competente e publicada a referida decisão.

Negociado o imóvel dentro do período de 12 meses após a aprovação do plano, do produto da venda que cabe as recuperandas, parte será destinado para pagamento imediato dos credores **trabalhistas.**

3 – Credor Colaborativo Será aplicado um deságio de 35% do Valor total da dívida apresentada na relação da AJ., aplicando-se ao saldo uma correção de 6% ao ano com o pagamento em 120 parcelas, reestabelecendo-se um crédito mensal de R$ 300 Mil reais para aquisição de matéria prima com pagamento em 28 dias. Ocorrendo a venda dos terrenos antes da quitação da dívida será aplicado um deságio de 15% no saldo devedor da época para pagamento à vista do mesmo. Como garantia deste acordo será vinculada a matrícula do terreno nº 91.081.

Aplicando-se o pagamento com deságio dos credores Trabalhista, Quirografários e ME as recuperandas ficarão com um saldo de 27,08 % do valor da matricula 71.062 e em relação a matrícula 91.082 ficarão com um saldo de 74,87% . O referido saldo será utilizado para modernização dos equipamentos e instalação da nova sede conforme descrito no item 5.1 deste plano.

Enquanto não houver a venda, a posse das recuperandas será via comodato com responsabilidade pela manutenção e cuidados com a propriedade durante 36 (trinta e seis) meses após a aprovação do plano e referida publicação. Durante este período não haverá cobrança de nenhum locativo,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código mLvPUCjA.

após este período se não houver a venda do imóvel, inicia-se a cobrança de locativo com base nos valores de mercado à época.

Com a aprovação deste plano consideram-se quitados todos os créditos podendo ser encerrada a recuperação judicial.As recuperandas se comprometem a vender a parte remanescente de sua propriedade para futuro empreendimento imobiliário e com este valor providenciará mudança de local para exercer suas atividades.

Esta modalidade contempla todas as classes de Credores, ou seja, Classe I Trabalhistas; Classe III Quirografários; Classe IV ME.

Quadro Resumo da Operação de venda da UPIs e pagamento dos credores:

Plano de Pagamentos							
	Valor A.J	**Deságio**	**Valor c/ Deságio**	**Matricula**	**M2**	**Valor M2**	**Valor Matricula**
Trabalhistas	2.015.342,67	70,00%	604.602,80	71.062	15.000,00	429,00	6.435.000,00
Garantia Real	0,00	0,00%	0,00	91.081	1.565,50	429,00	671.599,50
Quirografários *	19.658.193,02	70,00%	5.897.457,91	91.080	12.825,75	429,00	5.502.246,75
ME	1.267.612,30	70,00%	380.283,69	91.082	5.608,75	429,00	2.406.153,75
Total	**22.941.147,99**		**6.882.344,40**	**Total**	**35.000,00**		**15.015.000,00**

Plano de Pagamentos							
	Valor A.J	**Deságio**		**Matricula**	**M2**	**Valor M2**	**Valor Matricula**
Trabalhistas	2.015.342,67	70,00%	604.602,80	71.062	15.000,00	429,00	6.435.000,00
Garantia Real	0,00	0,00%	0,00	91.081	1.565,50	429,00	671.599,50
Qirografários	19.658.193,02	70,00%	5.897.457,91	91.080	12.825,75	429,00	5.502.246,75
ME	1.267.612,30	70,00%	380.283,69	91.082	5.608,75	429,00	2.406.153,75
Total	**22.941.147,99**		**6.882.344,40**	**Total**	**35.000,00**		**15.015.000,00**

Resumo	**Valor AJ C/Deságio**	**Matricula**	**Valor Matricula**	**Saldo**	**Saldo Final**	
					Matricula	**Valor**
Trabalhistas	**604.602,80**	71.062	6.435.000,00	5.830.397,20	91081	671.599,50
					71062	1.742.884,32
Quirografários	5.897.457,91				91.082	2.406.153,75
(-) Gerdau *	1.804.101,79					
(-) Colombo **	386.126,93					
Subtotal Quirografários	**3.707.229,19**	71.062	5.830.397,20	2.123.168,01		
ME	380.283,69	71.062	2.123.168,01	1.742.884,32	**Total**	**4.820.637,57** 1
Subtotal ME	**4.692.115,68**					
Total	**9.003.947,67**					

1 **Considerando a venda das duas UPI"s concomitante. Importante frisar que a venda das UPI's será nos termos da lei e o saldo para as recuperandas pode variar para menos.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código mLvPUCjA.

III – PAGAMENTO DOS CREDORES

7. Disposições Gerais

7.1. Novação. Todos os Créditos são novados por este Plano e seus respectivos Anexos. Mediante a referida novação, e salvo se expresso de forma diversa no Plano, todas as obrigações, garantias, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com este Plano e seus respectivos Anexos deixarão de ser aplicáveis aos sócios do "Grupo Itapostes".

7.2. Forma de Pagamento. Os valores devidos aos Credores nos termos deste Plano serão pagos por meio do produto da venda das UPIs ou pagamento com fluxo de caixa ou transferência da propriedade de acordo com o descrito neste plano.

7.3 Valores. Os valores considerados para o pagamento dos créditos são os constantes da relação de credores elaborada pelo administrador judicial nos termos do art. 7º, parágrafo segundo, da Lei de Falências. Ou daqueles arrolados no Quadro Geral de Credores.

7.4 Quitação. O integral pagamento e distribuições realizadas na forma estabelecida neste Plano acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável, de todos os Créditos de qualquer tipo e natureza contra o "Grupo Itapostes", inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado a todos e quaisquer Créditos, e não mais poderão reclamá-los, contra o "Grupo Itapostes" e coligadas e seus gestores, sócios, agentes, funcionários, representantes, sucessores, avalistas, garantidores e cessionários.

7.5 Divisibilidade das Previsões do Plano.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código mLvPUCjA.

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo "Juízo da Recuperação", o restante dos termos e disposições do Plano permanecerão válidos e eficazes.

8. Publicidade dos Protestos.

Uma vez aprovado o Plano de Recuperação Judicial, com a novação de todos os créditos sujeitos ao mesmo, pela decisão que conceder a Recuperação Judicial, todos os Credores concordarão com suspensão da publicidade dos protestos efetuados, enquanto o Plano de Recuperação Judicial estiver sendo cumprido, nos termos aprovados, ordem esta que poderá ser proferida pelo Juízo da Recuperação a pedido da Itapostes desde a data da concessão da Recuperação. Após o pagamento integral dos créditos nos termos e formas estabelecidas neste Plano, os respectivos valores serão considerados integralmente quitados e o respectivo credor dará a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais reclamar a qualquer título, contra quem quer que seja, sendo inclusive obrigado a fornecer, se o caso, carta de anuência/instrumento de protesto para fins de baixa definitiva dos protestos. Sendo assim, serão civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem, por culpa ou dolo, os Credores (as empresas e seus dirigentes) que mantiverem os protestos vigentes enquanto o Plano de Recuperação Judicial estiver sendo cumprido nos termos aprovados ou após a quitação dos débitos.

9. Créditos

9.1 Pagamento dos Credores Trabalhistas, Quirografários e ME, serão pagos com o produto da venda da UPI 71.062 ou UPI 91.082, a que for vendida primeiro. Ao valor devido será aplicado um deságio de 70%(setenta por cento).

Caso a UPI não seja vendida em até 12 meses os credores da Classe I Trabalhistas serão pagos com o fluxo de caixa até o 12º mês a contar da publicação da decisão homologatória e os credores da Classe III Quirografários e IV ME com a dação em pagamento dos imóveis objeto da UPI 71.062 alienadas em até 36 meses, considera-se exceção os créditos pertencentes aos Credor Colaborativo.

10. Parcelamento de Impostos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código mLvPUCjA.

Foi adotado como premissa para a liquidação dos passivos tributários, parcelamento nas melhores condições de mercado e adesão aos planos de refinanciamento inclusive os recentes liberados pelos governos, tendo em vista a necessidade de regularização destes passivos.

Assim, para todos os tributos foi projetado parcelamento em 120 meses para regularizar a condição tributária das Recuperadas. Essa premissa está diretamente suportada por Lei, e é como as Recuperadas pretendem negociar com as Autoridades Fiscais, ou aderir a novos planos de recuperação fiscal embora o prazo de 120 meses não seja o prazo de 84 meses determinado no artigo 43 da Lei Nº 13.043, de 13 de novembro de 2014, haja vista ser esse o prazo real possível.

PARTE IV – GARANTIAS

11. Garantias Reais e Fiduciárias prestadas pelo "Grupo Itapostes". As garantias reais e fiduciárias existentes que tenham sido prestadas pelo "Grupo Itapostes" a Credores para assegurar o pagamento de qualquer Crédito são através deste Plano ratificadas e, quando necessário e autorizado pelo Credor titular da garantia, alteradas e renovadas, para continuar garantindo os Créditos nos termos, condições e vencimentos previstos neste Plano.

12. Garantias Reais e Pessoais prestadas pelos Sócios. As garantias reais e pessoais prestadas pelos sócios ou terceiros sobre quaisquer Créditos são canceladas nesta ocasião, ou seja, substituem-se os garantidores pelo grupo recuperando com seus imóveis.

PARTE V – PÓS-HOMOLOGAÇÃO

13. Efeitos do Plano

13.1. Vinculação do Plano. As disposições do Plano vinculam o "Grupo Itapostes" e seus Credores, e os seus respectivos sócios, avalistas, garantidores, cessionários e sucessores, a partir da Homologação Judicial do Plano.

PARTE VI – OUTRAS DISPOSIÇÕES

14. Disposições Gerais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código mLvPUCjA.

14.1. Contratos Existentes. Na hipótese de conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações previstas nos contratos celebrados com qualquer Credor anteriormente à Data do Pedido, o Plano prevalecerá, observado o disposto no art. 61, §§ 1º e 2º da Lei de Falências.

14.2. Anexos. Todos os Anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante do Plano.

14.3. Encerramento da Recuperação Judicial. Cumpridas as obrigações previstas no Plano que se vencerem até 24 meses após aprovação do plano, o juízo decretará por sentença o encerramento da recuperação judicial, nos termos do art. 63 da Lei de Falências.

14.4 Comunicações. Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações ao Grupo Itapostes requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou por *courier*, e efetivamente entregues. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma:

Grupo Itapostes
Avenida Dona anilia.,333 Olaria Gleba A Itapecerica da Serra. São Paulo – SP CEP: 08260-020
E-mail: claudio.martins@itapostes.com.br
A/C: Sr. Claudio Martins

14.5. Da não aprovação do plano. Caso não seja aprovado este plano de recuperação judicial, seja pelas opções aqui apresentadas ou após as impugnações e negociações com os credores, será decretada a falência do Grupo Itapostes e considera-se para este fim passivo tributário da ordem de R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais). Havendo a aprovação o "Grupo Itapostes" providenciará o parcelamento dos seus tributos nos termos da lei 11.101/05 e da jurisprudência, inclusive os tributos que se vencerem até a aprovação do presente plano recuperacional.

15. Cessões e Sub-Rogações.

15.1. Cessão de Créditos. Os Credores poderão ceder seus Créditos a outros Credores, a terceiros e a cessão produzirá efeitos ao "Grupo Itapostes" desde que devidamente notificado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código mLvPUCjA.

15.2. Sub-Rogações. Créditos relativos ao direito de regresso contra o "Grupo Itapostes", e que sejam decorrentes do pagamento, a qualquer tempo, por terceiros, de créditos e/ou obrigações de qualquer natureza existentes, na Data do Pedido, contra o "Grupo Itapostes", serão pagos nos termos estabelecidos neste Plano para os referidos Credores.

16. Lei e Foro

16.1. Lei Aplicável. Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

16.2. Eleição de Foro. Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano e aos Créditos serão resolvidas *(i)* pelo Juízo da Recuperação, até o encerramento do processo de recuperação judicial; e *(ii)* pelo Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

O Plano é firmado pelos representantes legais devidamente constituídos do "Grupo Itapostes".

São Paulo, 16 de maio de 2022.

GRUPO ITAPOSTES
CLAUDIO MARTINS
SÓCIO

CELSO BERTOLINI
CONSULTOR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código mLvPUCjA.

ANEXO IV

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código pEqIp35A.

ANEXO IV – LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

RESUMO DA AVALIAÇÃO

• **Endereço**	**Avenida Dona Anila,, n° 333**		
• **Bairro**	**Olaria**	• **Complemento**	**-*-**
• **Cidade**	**Itapecerica da Serra**	• **Estado**	**SP**
• **Matrícula n°**	**vide tabela abaixo**	• **Contribuinte n°**	**vide tabela abaixo**
• **Observações**	1. **Haja vista a emergência sanitária (Covid-19), além do pedido da solicitante, não foi possível a vistoria interna da unidade sendo que seu estado de conservação foi estimado com base nas práticas normais de manutenção da habitabilidade do imóvel, cuja responsabilidade é do ocupante;** 2. **As características do imóvel que constam neste laudo, nas quais esta atualização se baseia, foram obtidas do laudo 04080413.LC, datado de Abril de 2013.** 3. **As Áreas Construídas, utilizadas nos cálculos, foram observadas no local** *(na data da vistoria)* **e ponderadas através do utilitário "Google Earth".**		

Matricula Nº	Contribuinte Nº *(IPTU)*	Área de Terreno (m²)
70907	23452-13-38-0001-00-000-02	5.000,00
71062	23452-13-38-0126-00-000-03	15.000,00
91081	23452-13-38-0466-00-000-01	1.565,50
91080	23452-13-38-0022-00-000-	12.825,75

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código pEqIp35A.

	03	
91082	23452-13-38-0336-00-000-02	5.608,75
CRI Itapecerica da Serra	**Total:**	**40.000,00**

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (V_I)

V_I = R$ 17.160.000,00

(Dezessete milhões, cento e sessenta mil Reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO ORDENADA (V_{LORDEN})

V_{LORDEN} = R$ 14.780.000,00

(Quatorze milhões, setecentos e oitenta mil Reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (V_{LFORC})

V_{LFORC} = R$ 11.682.000,00

I. PRELIMINARES E OBJETIVOS

II. CRITÉRIO E METODOLOGIA

III. SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

III.1 INFRAESTRUTURA BÁSICA

III.2 CARACTERÍSTICAS URBANAS

IV. DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO

IV.1. DESCRIÇÃO DO TERRENO

IV.2. CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código pEqIp35A.

IV.3. VALOR TOTAL DO TERRENO (V_t)

IV.4. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS (V_b)

IV.5. ESTABELECIMENTO DO FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO (F_{oc})

IV.6. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

IV.7. RESUMO DE VALORES DAS BENFEITORIAS (V_b)

V. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (V_I)

V.1. VALOR MAIS PROVÁVEL DE LIQUIDAÇÃO (V_{LIQUID})

VI. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

São elementos constantes deste laudo os seguintes anexos:

ANEXO A: Pesquisa de Mercado, Memória de Cálculo e Valor Unitário Básico.

ANEXO B: Grau de Fundamentação e Precisão.

ANEXO C: Documentação do Imóvel.

ANEXO D: Questionário de Percepção de Risco Ambiental **QPRA**

I.PRELIMINARES E OBJETIVOS

O objetivo deste laudo é apresentar a avaliação do imóvel referenciado na abertura. A finalidade da presente avaliação é a **Determinação do Valor de Mercado** de seu objeto, obedecendo, **de acordo com o caso**, às diretrizes preconizadas pelas **NBR 14653 Parte 1 Procedimentos Gerais**, **Parte 2.2** Avaliação de Bens / **Imóveis Urbanos, Parte 3** Avaliação de Bens / **Imóveis Rurais**, **Parte 4** Avaliação de Bens / **Empreendimentos**, **Parte 5** Avaliação de Bens / **Máquinas, Equipamentos e Instalações Industriais**, editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas **- ABNT**, estudos consagrados e procedimento gerais publicados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia **IBAPE (SP)**, **Resolução n° 345/1990** do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia **- CONFEA -, Lei n° 6.496/77** que institui a "**Anotação de Responsabilidade Técnica**", e, em conformidade com toda a Legislação Federal, Estadual e Municipal aplicável ao mérito. A apresentação dos trabalhos obedece o disposto pela **NBR 14.724 Informação e Documentação.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código pEqIp35A.

O Grau de Fundamentação e Precisão atingidos foram, **Fundamentação □ Grau II e Precisão □ Grau III**, obedecendo a correta identificação dos elementos comparativos, sua semelhança com o bem avaliando, sua origem, confiabilidade, contemporaneidade, adotando-se tratamento por fatores para homogeneização da amostragem. O resultado indicado determinará o **Valor De Mercado** do bem avaliando, que se define por :

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

Para o atendimento pleno da finalidade deste Laudo de Avaliação, também indicaremos o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel, que se define *pela condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado*, consoante os critérios adotados.

De acordo com o item 7.7.1. da NBR 14653-1/01 os resultados finais de avaliação serão arredondados até o limite de **1% (um por cento)** dos valores estimados.

II.CRITÉRIO E METODOLOGIA

Face às características do objeto da avaliação, o resultado final, será expresso pela apuração, distinta, dos valores de terreno e benfeitorias. As metodologias e critérios eleitos foram respectivamente :

- **terrenos**

A metodologia utilizada, salvo exceções, é o **Método Comparativo De Dados De Mercado**, que consiste em uma ampla pesquisa de elementos comparáveis os quais se encontram em oferta no mercado. Esta pesquisa poderá, ou não, determinar um processo de homogeneização, que visa corrigir fatores como, diferentes grandezas de área, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, testada e profundidade.

- **benfeitorias**

Serão apropriadas pelo **Método de Identificação do Custo**, podendo ser por **quantificação de custos**, por meio da estimativa de dispêndio necessário para se criar benfeitoria idêntica, não depreciada e com os mesmos objetivos funcionais, já considerada a vantagem da coisa feita ou "*valor em marcha*", ou, por **comparação de custos,** através do tratamento técnico, de bens similares, utilizado a partir de orçamentos para construções padronizadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código pEqIp35A.

Não identificamos, após os procedimentos normais de verificação da documentação oferecida ou, no transcurso das vistorias, qualquer vício que pudesse prejudicar a qualidade do resultado dos trabalhos. Esclarecemos ainda que a Equity Engenharia e Avaliações Ltda, Crea N° 0463676, Corecon N° RE/5179**,** não possui qualquer vínculo com a pessoa, física ou jurídica, proprietária dos bens avaliados, quer através de sócios ou funcionários, não tendo portanto, qualquer interesse subjetivo ou financeiro sobre os ativos avaliados.

Toda e qualquer documentação de suporte adotada, apensas na forma de Anexo, para obtenção dos quantitativos utilizados neste trabalho, foram fornecidas pelo Contratante e, foram recebidas como representação fidedigna da regularidade do objeto desta avaliação. Quaisquer fatos supervenientes que coloquem em dúvida a qualidade dos documentos de suporte fornecidos, anulam as conclusões deste trabalho.

O presente documento não objetiva a investigação da existência de passivos ambientais sobre o imóvel avaliando, entretanto, na hipótese da evidência dos mesmos, estes serão constatados, relatados e, se necessário, contribuirão na formação do juízo de valor do imóvel avaliando.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código pEqIp35A.

Vista Parcial do Imóvel avaliando

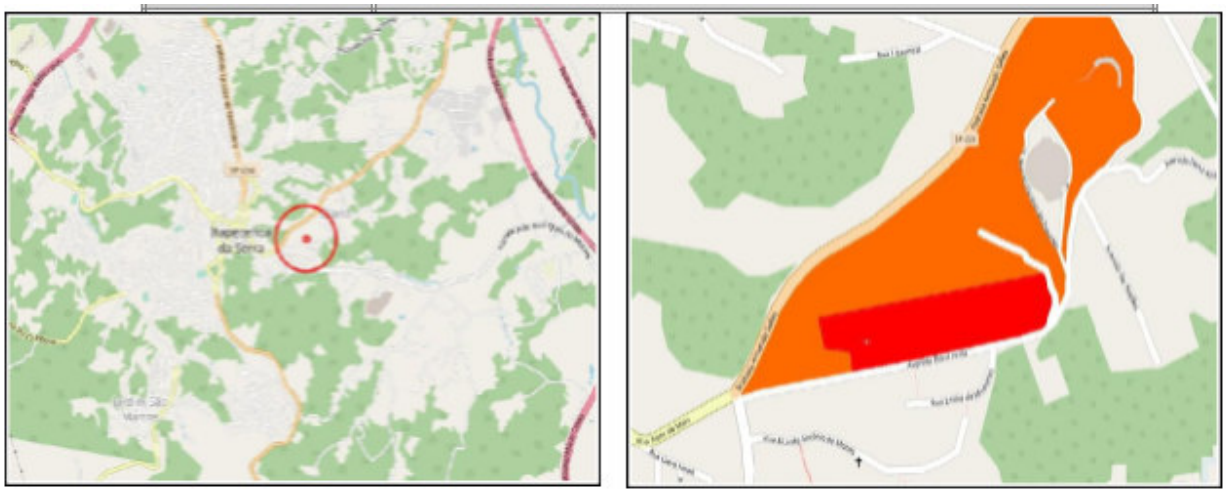
• **Endereço**	**Avenida Dona Anila,, n° 333**		
• **Bairro**	**Olaria**	• **Complemento**	**-*-**
• **Cidade**	**Itapecerica da Serra**	• **Estado**	**SP**
• **Matrícula n°**	**vide tabela à pag. 02**	• **Contribuinte n°**	**vide tabela à pag. 02**
• **Tipo de Imóvel**	**Industrial**	• **Uso**	**Industrial**
• **Área de Terreno**	**40.000,00 m²**	• **Fração Ideal**	**1,0000**
• **A. Total Construída**	**3.537,00 m²**	• **A. Útil Construída**	**3.537,00 m²**
• **Observações**	1. **Haja vista a emergência sanitária (Covid-19), além do pedido da solicitante, não foi possível a vistoria interna da unidade sendo que seu estado de conservação foi estimado com base nas práticas normais de manutenção da habitabilidade do imóvel, cuja responsabilidade é do ocupante;** 2. **As características do imóvel que constam neste laudo, nas quais esta atualização se baseia, foram obtidas do laudo 04080413.LC, datado de Abril de 2013.** 3. **As Áreas Construídas, utilizadas nos cálculos, foram observadas no local** *(na data da vistoria)* **e ponderadas através do utilitário "Google Earth".**		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código pEqIp35A.

SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel avaliando, está localizado, de acordo com o Cadastro de Logradouros do Município de Itapecerica da Serra, na quadra formada pelas seguintes ruas a partir do interior do imóvel :

• **Frente Principal**	Avenida Dona Anila
• **Lado Direito**	Estrada Armando Sales
• **Lado Esquerdo**	Rua Prof.ª Maria A. P. Marinho Barbosa *(2ª frente)*
• **Fundos**	Estrada Armando Sales / Avenida Dona Anila



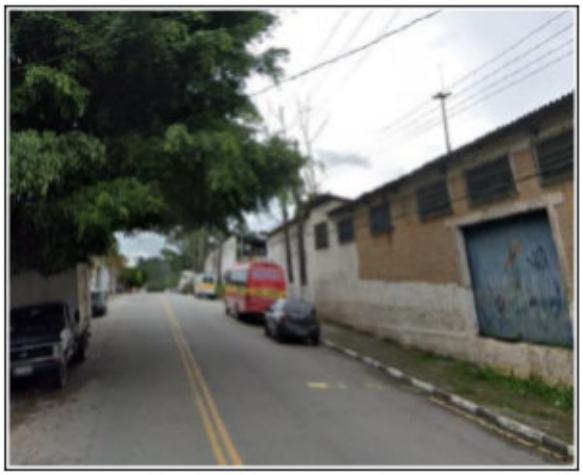
mapa da região e detalhe da localização da quadra do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código iIlwIDh6.

III.1. INFRAESTRUTURA BÁSICA

Acesso		Largura de Rua			Densidade	
[x]	Rua aberta	[ ]	acima de 20 ms	[x]	Luz Domiciliar	[ ] Alta
[ ]	Rua sem saída	[ ]	de 12 a 20 ms	[x]	Água Encanada	[ ] Média
[ ]	Rua não aberta	[x]	de 8 a 12 ms	[x]	Ilum.Pública	[x] Baixa
Pavimentação		[ ]	de 4 a 8 ms	[x]	Guias e Sarjeta	**Aproveitamento**
[x]	asfáltica	[ ]	de 0 a 4 ms	[x]	Redes de Esgoto	[ ] Comercial
[ ]	paralelepípedo	**Topografia**		[x]	Telefonia Fixa	[ ] Residencial
[ ]	cascalho / brita	[ ]	Plano	[ ]	Redes de Gás	[x] Industrial
[ ]	terra batida	[x]	Declive / Aclive<=10%	**Comércio**		[ ] Rural
		[ ]	Declive / Aclive > 10%	[ ]	Inexistente	
Transporte Coletivo		[ ]	Acidentado	[ ]	Até 1.000 ms	**Nível Econômico**
[ ]	No local	**Superfície**		[x]	Local cidens.baixa	[ ] Alto
[x]	até 300 ms	[x]	Seco	[ ]	Local cidens.média	[ ] Médio / Alto
[ ]	de 300 a 1.000 ms	[ ]	Alagadiço	[ ]	Local cidens.alta	[ ] Médio
[ ]	de 1.000 a 2.500 ms	[ ]	Brejoso / Pantanoso	[ ]	Local diversificado	[ ] Médio / Baixo
[ ]	mais de 2.500 ms	[ ]	Inundável	[ ]	Altamente diversificado	[x] Baixo





Vistas parciais da Avenida Dona Anila, no trecho em que se situa o imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código iIlwIDh6.



Vistas parciais da Rua Prof.ª Maria A. P. Marinho Barbosa *(rua sem saída)* no trecho em que se situa o imóvel

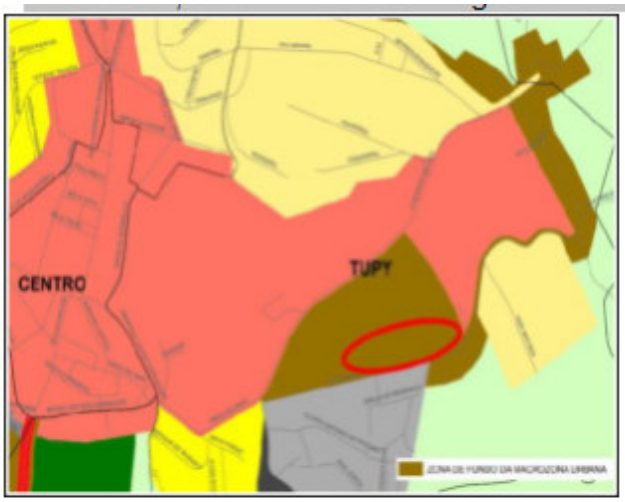
2. CARACTERÍSTICAS URBANAS

Para fins de homogeneização dos aspectos referentes a Melhoramentos e Equipamentos Públicos, e, características locais relevantes (densidade de lotes, nível de comércio, nível econômico, etc.), os elementos serão transportados através dos índices discriminados, e lançados consoante a situação do imóvel avaliando, demonstrados nas tabelas do item IV.2, tópico "FL" :

- **Avenida Dona Anila, IF = 83,60**

A Lei do Zoneamento, que regula o uso e a ocupação do solo, classifica o local como **ZOFU – Zona de Fundo da Macrozona Urbana**, de uso misto, predominantemente residencial, de densidade demográfica baixa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código iIlwIDh6.





Mapa de Zoneamento e parâmetros urbanísticos

IV.DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO

1. DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno avaliado tem formato irregular, possui topografia parte plana em patamares, e parte acidentada, solo firme e seco, com as frentes ao nível das ruas, conforme documentação anexa, assim caracterizado:

Total		40.000,00 m²
Fração Ideal	1,0000	40.000,00 m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código iIlwIDh6.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código iIlwIDh6.













2. CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

Para a determinação do valor unitário do terreno, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando, bem como, consulta em nosso banco de dados. Os terrenos em oferta para venda, pesquisados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código iIlwIDh6.

no local e/ou coletados em arquivo, ou opiniões fornecidas por corretores especializados, encontram-se descritos no "Anexo A". Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

Vt preço à vista: Quando necessário conversão do valor a prazo em valor à vista, aplicam- se ao saldo devedor os coeficientes de matemática financeira

Cp/Cf profundidade homogeneizada e correção de testada: Por se tratar de imóvel industrial, não será considerada a influência das diferentes profundidades e testadas. Desde que o acesso seja suficiente e proporcional à superfície, não há necessidade de ser levado em conta tais fatores, pois o que importa é a adequação de suas dimensões ao layout desejado.

Ff redução de oferta: Será feita a redução de 10% para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes, uma vez que não foi possível encontrar elementos comparativos suficientes para estabelecer um fator médio da região, assim foi adotado o fator já consagrado de 0,9, em vasta jurisprudência e recomendado pelo IBAPE/SP.

Vb construção: Será feito um desconto para compensar o eventual valor residual da construção existente. Para fins de decomposição do Valor das Construções, adotaremos a publicação **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS"**, publicada e revisada em **Fevereiro de 2007** pelo ***IBAPE · Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo***, originada do estudo ***"Edificações - Valores de Venda" (1987)*** elaborado pela comissão de peritos nomeada pelo Provimento n° 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. Neste trabalho, os intervalos de valores respectivos aos diferentes padrões construtivos, estão vinculados ao projeto **R8-N** publicado mensalmente pelo ***SINDUSCON / SP***. O valor referencial para **Julho de 2020** é de **R$ 1.468,15/m²**. As depreciações em função de idade estimada e estado de conservação das construções serão feitas pelo critério de "Ross-Heidecke".

FL homogeneização e equivalência de valores: Para fins de homogeneização dos aspectos referentes a Melhoramentos e Equipamentos Públicos, e, características locais relevantes (densidade de lotes, nível de comércio, nível econômico, etc.), os elementos serão transportados através dos índices discriminados, e lançados consoante a situação do imóvel avaliando, baseados em Tabelas de Homogeneização e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código iIlwIDh6.

Equivalência de Valores da Prefeitura de São Paulo e Tabelas do livro já consagrado do Eng. João Ruy Canteiro, ajustados a região do imóvel avaliando e demonstrados nas tabelas abaixo :

IV.1. VALOR TOTAL DO TERRENO (Vt)

V_t = R$ 14.840.000,00

(Quatorze milhões, oitocentos e quarenta mil Reais)

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS (Vb)

Define-se por "***benfeitoria***" toda obra ou serviço que se realize em um bem com o intuito de melhor aproveitamento, conservação e embelezamento. Tais obras ou serviços devem estar incorporadas àquele, de tal forma que, não possam ser retiradas sem destruição, fratura ou dano. A descrição das benfeitorias, entendidas como todas as construções e obras de infraestrutura existentes sobre o imóvel avaliando, será orientada em função de sua ocupação principal e predominância de características estruturais e de acabamento, com destaque para áreas secas e úmidas.

Para fins de determinação do **Custo Novo de Venda das Benfeitorias**, adotaremos a publicação **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS"**, publicada e revisada em **Fevereiro de 2007** pelo ***IBAPE · Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo***, originada do estudo ***"Edificações - Valores de Venda" (1987)*** elaborado pela comissão de peritos nomeada pelo Provimento n° 02/86 dos
M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. Neste trabalho, os intervalos de valores respectivos aos diferentes padrões construtivos, estão vinculados ao projeto **R8-N** publicado mensalmente pelo ***SINDUSCON / SP***. No caso de edificações com vários pavimentos, os pavimentos de subsolo, serão avaliados tomando-se como referencia 50% *(cinquenta por cento)* do valor determinado para os pavimentos superiores. O valor referencial para **Julho de 2020** é de **R$ 1.468,15/m^2.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código iIlwIDh6.

IV.2. ESTABELECIMENTO DO FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (FOC)

Determinado o Custo Novo de Venda é estabelecido o valor depreciado face a aplicação de fatores como estado de conservação, forma de manutenção do bem e obsolescência do projeto construtivo para o uso, os quais, convergem na determinação do **FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO** (**FOC**). **Entende-se por depreciação a perda operacional do bem, sem que tal possa ser restaurada pela manutenção normal**. Esta perda decorre do desgaste normal pela ação do tempo, mau uso e obsolescência funcional. Para obtenção do Coeficiente de Depreciação (**FOC**), adotaremos, consoante procedimento recomendado pelo ***IBAPE · Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo*****,** o **Método de Ross-Heidecke**, que atribui diferentes variáveis para depreciação como função do estado de conservação e idade efetiva do bem, considerando um valor residual (**R**) de 20% (vinte por cento) para as construções convencionais, 10% (dez por cento) para construções tipo "coberturas" e igual a "zero" para o caso de "barracos". A saber :

Estado de Conservação		**Depreciação (%)**
A	Novo	0,00
B	Entre novo e regular	0,32
C	Regular	2,52
D	Entre regular e reparos simples	8,09
E	Reparos simples	18,10
F	Entre reparos simples e importantes	33,20
G	Reparos importantes	52,60
H	Entre reparos importantes e sem valor	75,20
I	Sem valor	100,00

O Coeficiente de Depreciação (**FOC**) será determinado através da seguinte equação:

FOC = **R** + **K** x (1-**R**)

Onde o fator **K,** será obtido a partir da tabela abaixo de dupla entrada, onde a primeira coluna indica o percentual transcorrido de vida útil efetiva da benfeitoria :

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código iIlwIDh6.

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

IV.3. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

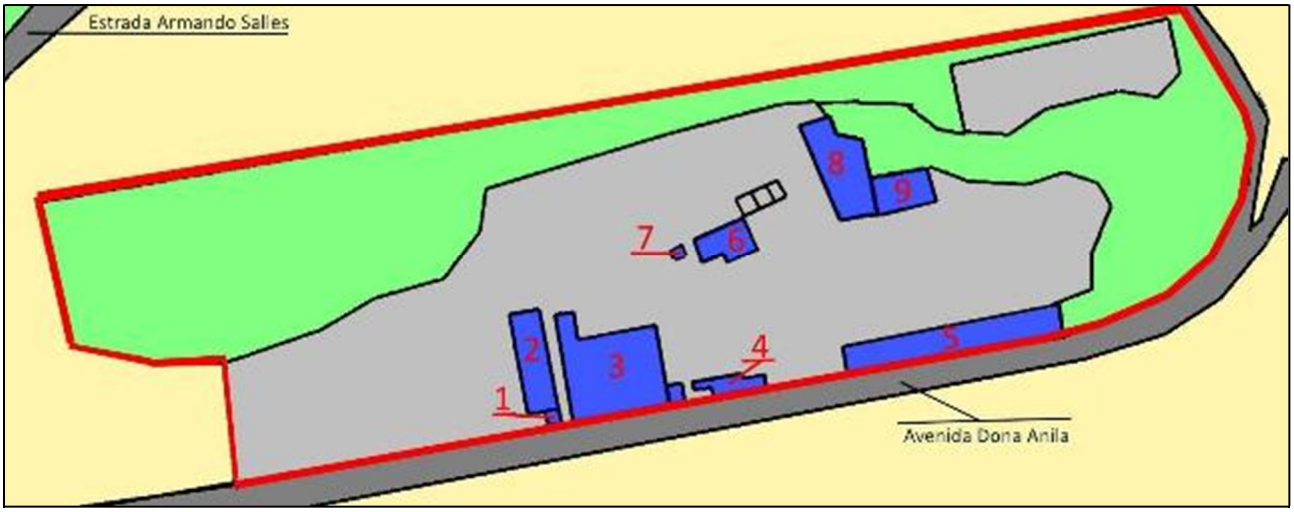
A apresentação dos **critérios de avaliação** das benfeitorias obedece a seguinte disposição :

Classificação	Padrão construtivo da construção avalianda consoante item IV.5
Área Construída	Referência quantitativa obtida em planta ou medida “in loco”
Valor Unitário	Valor de cada m^2 de construção, segundo seu padrão (ref.Proj.R8-N)
Estado de Conservação	Relativo aos cuidados na manutenção, preventiva e corretiva, do objeto
Vida útil	Prazo de utilização econômica do bem
Idade Aparente	Consoante projeto arquitetônico, vida efetiva e estado de conservação
Coefic. de Depreciação	Função da idade aparente e estado de conservação da construção avalianda
Vida útil Remanescente	Saldo de vida útil para o bem em função da sua idade aparente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código iIlwIDh6.

Assim sendo, teremos :

Situação sem escala



Portaria
Escritório
Fábrica de Postes
04 Ferramentaria
05 Refeitório / Cozinha 06 Caldeira
07 Controle do misturador 08 Manutenção

CONSTRUÇÃO n□ 01 □ Portaria

• **Pavimentos**	**01 Pav**	**00 Mez**	**00 SS**
• **Fundações**	**vigas baldrame**		
• **Estrutura**	**alvenaria / concreto**		
• **Fechamento**	**alvenaria**		
• **Tipo de Cobertura**	**laje**		
• **Estrutura da Cob.**	**concreto**		
• **Telhas**	**laje**		
• **Fachada**	**alvenaria revestida**		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 1ZEbKYIO.



Classe	**Comercial**
Grupo	**Escritórios**
Padrão	**Econômico**
Área Construída	**12,00m2**
Valor Unitário	**R$ 1.145,00 / m2**
Est. Conservação	**Entre reg.e rep.simples**
Vida útil	**70 (setenta) anos**
Idade	**47 (quarenta e sete) anos**
Coef. Depreciação	**0,5240**
Vida Útil Remte.	**36 (trinta e seis) anos**
Valor Total	**R$ 7.200,00**

ÁREAS SECAS /

Portaria / Sanitário

ÁREAS ÚMIDAS

Piso	cimento desempenado / cerâmico
Paredes	blocos de concreto pintados a látex

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 1ZEbKYIO.

Forro	laje revestida e pintada a látex
Caixilhos	ferro, de correr ou basculante, envidraçado
Portas	metálica envidraçadas ou madeira

CONSTRUÇÃO n□ 02 □ Escritório

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria		
• Tipo de Cobertura	duas águas		
• Estrutura da Cob.	madeira		
• Telhas	fibrocimento		
• Fachada	alvenaria revestida		



• Classe	Comercial
• Grupo	Escritórios
• Padrão	Simples sem elevador
• Area Construída	410,00m2
• Valor Unitário	R$ 1.771,00 / m2
• Est. Conservação	Reparos simples
• Vida útil	70 (setenta) anos
• Idade	47 (quarenta e sete) anos
• Coef. Depreciação	0,4888
• Vida Util Remte.	34 (trinta e quatro) anos
• Valor Total	R$ 354.923,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 1ZEbKYIO.



PAVIMENTO TÉRREO

ÁREAS SECAS ***Salas de Escritório***

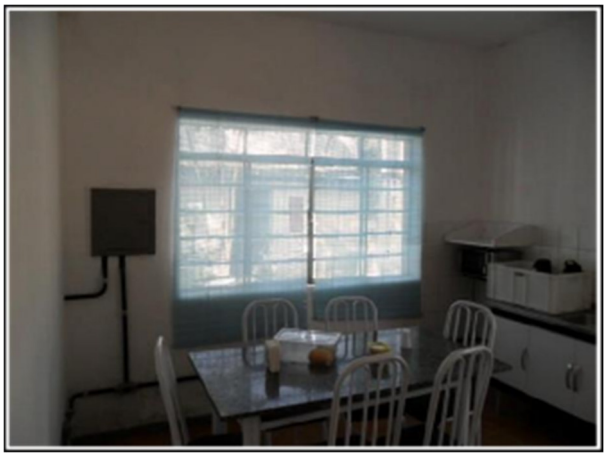


Piso	cerâmico ou tacos de madeira
Paredes	argamassada pintada a látex
Forro	placas de isopor, PVC ou aglomerado pintado a látex
Caixilhos	ferro, de correr ou basculante, envidraçado
Portas	madeira

ÁREAS ÚMIDAS ***Cozinha / Sanitários***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 1ZEbKYIO.

Piso	cerâmico
Paredes	argamassada pintada a látex ou azulejadas a ½ altura
Forro	PVC ou aglomerado pintado a látex
Caixilhos	ferro, de correr ou basculante, envidraçado
Portas	madeira
Outros	instalações hidráulicas completas, com louças e metais sanitários comuns

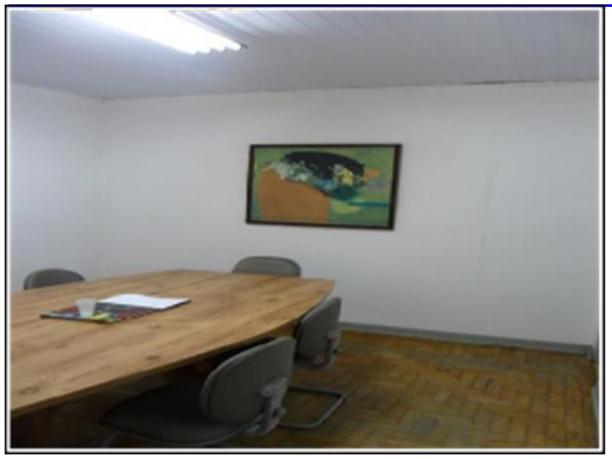








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 1ZEbKYIO.








CONSTRUÇÃO n□ 03 □ Fábrica de Postes

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 1ZEbKYIO.

• Fechamento	alvenaria *(parcial)*
• Tipo de Cobertura	duas águas
• Estrutura da Cob.	metálica
• Telhas	fibrocimento
• Pé direito médio	8,00 m
• Vão médio	12,00 m
• Fachada	alvenaria revestida



• Classe	Industrial/Comercial
• Grupo	Galpão
• Padrão	Simples
• Area Construída	1.100,00m2
• Valor Unitário	R$ 1.652,00 / m2
• Est. Conservação	Reparos simples
• Vida útil	60 (sessenta) anos
• Idade	47 (quarenta e sete) anos
• Coef. Depreciação	0,4000
• Vida Util Remte.	24 (vinte e quatro) anos
• Valor Total	R$ 726.880,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 1ZEbKYIO.

CONSTRUÇÃO n□ 07 □ Controle do

PAVIMENTO TÉRREO

ÁREAS SECAS *Galpão*

Piso	concreto desempenado
Paredes	blocos de concreto pintados a látex (parcial)
Forro	cobertura aparente



ÁREAS ÚMIDAS *Sanitários / Vestiários*

Piso	cerâmico
Paredes	argamassada pintada a látex
Forro	laje revestida e pintada a látex
Caixilhos	ferro, basculante, envidraçado
Portas	madeira
Outros	instalações hidráulicas , com louças e metais sanitários comuns





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 1ZEbKYIO.

CONSTRUÇÃO n□ 07 □ Controle do





CONSTRUÇÃO n□ 04 □ Ferramentaria

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria		
• Tipo de Cobertura	uma água		
• Estrutura da Cob.	metálica		
• Telhas	fibrocimento		
• Fachada	alvenaria revestida		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 1ZEbKYIO.

CONSTRUÇÃO n□ 07 □ Controle do

• Classe	Industrial/Comercial
• Grupo	Galpão
• Padrão	Econômico
• Area Construída	250,00m2
• Valor Unitário	R$ 894,00 / m2
• Est. Conservação	Reparos simples
• Vida útil	60 (sessenta) anos
• Idade	37 (trinta e sete) anos
• Coef. Depreciação	0,5296
• Vida Util Remte.	31 (trinta e um) anos
• Valor Total	R$ 118.366,00





PAVIMENTO TÉRREO

ÁREAS SECAS ***Galpão***

Piso	concreto desempenado
Paredes	blocos de concreto pintado a látex (parcial)
Forro	cobertura aparente

CONSTRUÇÃO n□ 05 □ Refeitório / Cozinha

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 1ZEbKYIO.

CONSTRUÇÃO n□ 07 □ Controle do

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria / concreto		
• Tipo de Cobertura	uma água		
• Estrutura da Cob.	metálica / madeira		
• Telhas	fibrocimento		
• Fachada	alvenaria revestida		



• Classe	Industrial/Comercial
• Grupo	Galpão
• Padrão	Simples
• Area Construída	700,00m2
• Valor Unitário	R$ 1.652,00 / m2
• Est. Conservação	Reparos simples
• Vida útil	60 (sessenta) anos
• Idade	47 (quarenta e sete) anos
• Coef. Depreciação	0,4000
• Vida Util Remte.	24 (vinte e quatro) anos
• Valor Total	R$ 462.560,00



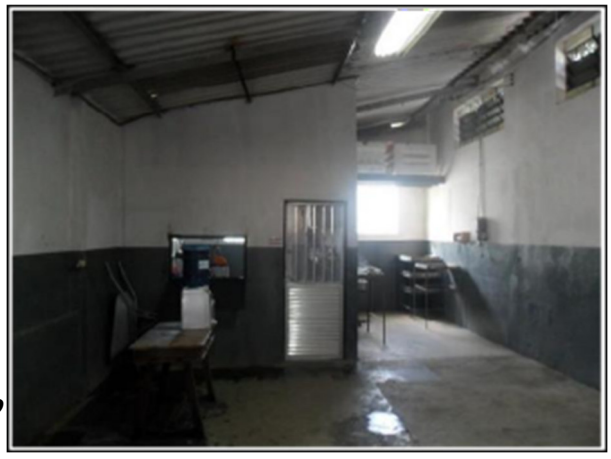
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código WWqjbOVh.

CONSTRUÇÃO n□ 07 □ Controle do



PAVIMENTO TÉRREO

ÁREAS SECAS ***Galpão***



Piso	concreto desempenado
Paredes	argamassada pintada a látex
Forro	cobertura aparente
Caixilhos	ferro, basculante, envidraçado
Portas	metálica ou gradil metálico

ÁREAS ÚMIDAS ***Refeitório / Cozinha / Sanitário***

Piso	cimento desempenado
Paredes	argamassada pintada a látex
Forro	cobertura aparente
Caixilhos	ferro, basculante, envidraçado
Portas	madeira
Outros	instalações hidráulicas completas,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código WWqjbOVh.

CONSTRUÇÃO n□ 07 □ Controle do

	com louças e metais sanitários comuns









CONSTRUÇÃO n□ 06 □ Caldeira

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Tipo de Cobertura	duas águas		
• Estrutura da Cob.	metálica / madeira		
• Telhas	fibrocimento		
• Pé direito médio	3,50 m		
• Vão médio	5,00 m		
• Fachada	alvenaria revestida		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código WWqjbOVh.

CONSTRUÇÃO n□ 07 □ Controle do



• Classe	Especial
• Grupo	Coberturas
• Padrão	Simples
• Area Construída	280,00m2
• Valor Unitário	R$ 208,00 / m2
• Est. Conservação	Entre reg.e rep.simples
• Vida útil	20 (vinte) anos
• Idade	15 (quinze) anos
• Coef. Depreciação	0,3844
• Vida Util Remte.	7. (sete) anos
• Valor Total	R$ 22.387,00



PAVIMENTO TÉRREO

ÁREAS SECAS ***Caldeira***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código WWqjbOVh.

CONSTRUÇÃO n□ 07 □ Controle do

Piso	concreto desempenado
Paredes	argamassada pintada a látex (parciais)
Forro	cobertura aparente

• Pavimentos	02 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria		
• Tipo de Cobertura	duas águas		
• Estrutura da Cob.	metálica		
• Telhas	metálicas		
• Fachada	alvenaria revestida		



• Classe	Comercial
• Grupo	Escritórios
• Padrão	Econômico
• Area Construída	50,00m2
• Valor Unitário	R$ 1.145,00 / m2
• Est. Conservação	Entre reg.e rep.simples
• Vida útil	70 (setenta) anos
• Idade	22 (vinte e dois) anos
• Coef. Depreciação	0,7856
• Vida Util Remte.	54 (cinquenta e quatro) anos
• Valor Total	R$ 44.976,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código WWqjbOVh.

CONSTRUÇÃO n□ 07 □ Controle do





PAVIMENTO TÉRREO e SUPERIOR

ÁREAS SECAS ***Cabine / Sala***

Piso	cimento desempenado
Paredes	blocos de concreto pintados a látex
Forro	laje pintada a látex ou cobertura aparente
Caixilhos	ferro, de correr ou basculante, envidraçado
Portas	metálica envidraçada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código WWqjbOVh.

CONSTRUÇÃO n□ 08 □ Manutenção

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria		
• Tipo de Cobertura	duas águas		
• Estrutura da Cob.	metálica		
• Telhas	fibrocimento		
• Pé direito médio	4,00 m		
• Vão médio	8,00 m		
• Fachada	alvenaria revestida		



• Classe	Industrial/Comercial
• Grupo	Galpão
• Padrão	Simples
• Area Construída	420,00m2
• Valor Unitário	R$ 1.652,00 / m2
• Est. Conservação	Regular
• Vida útil	60 (sessenta) anos
• Idade	22 (vinte e dois) anos
• Coef. Depreciação	0,7856
• Vida Util Remte.	47 (quarenta e sete) anos
• Valor Total	R$ 545.081,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código WWqjbOVh.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código WWqjbOVh.

PAVIMENTO TÉRREO

ÁREAS SECAS ***Galpão / Anexo***



Piso	concreto desempenado
Paredes	argamassada pintada a látex ou blocos de concreto pintados a látex
Forro	cobertura aparente
Caixilhos	ferro, basculante, envidraçado
Portas	metálica







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código WWqjbOVh.

CONSTRUÇÃO n□ 09 □ Montagem da armação

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria *(parcial)*		
• Tipo de Cobertura	duas águas		
• Estrutura da Cob.	madeira		
• Telhas	fibrocimento		
• Pé direito médio	3,50 m		
• Vão médio	12,00 m		
• Fachada	alvenaria revestida		



Classe	**Especial**
Grupo	**Coberturas**
Padrão	**Simples**
Área Construída	**315,00m2**
Valor Unitário	**R$ 208,00 / m2**
Est. Conservação	**Regular**
Vida útil	**20 (vinte) anos**
Idade	**10 (dez) anos**
Coef. Depreciação	**0,6481**
Vida Útil Remte.	**12 (doze) anos**
Valor Total	**R$ 42.464,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código WWqjbOVh.

PAVIMENTO TÉRREO

ÁREAS SECAS ***Cobertura***

Piso	concreto desempenado
Forro	cobertura aparente

IV.4. RESUMO DE VALORES DAS BENFEITORIAS (Vb)

	Descrição	V.U. Reman	Área Construída	Valor Total Depreciado	Valor Residual
1	PORTARIA	36 anos	12,00 m2	R$ 7.200,00	R$ 3.000,00
2	ESCRITÓRIO	34 anos	410,00 m2	R$ 354.923,00	R$ 145.000,00
3	FÁBRICA DE POSTES	24 anos	1.100,00 m2	R$ 726.880,00	R$ 363.000,00
4	FERRAMENTARIA	31 anos	250,00 m2	R$ 118.366,00	R$ 45.000,00
5	REFEITÓRIO / COZINHA	24 anos	700,00 m2	R$ 462.560,00	R$ 231.000,00
6	CALDEIRA	7. anos	280,00 m2	R$ 22.387,00	R$ 12.000,00
7	CONTROLE DO MISTURADOR	54 anos	50,00 m2	R$ 44.976,00	R$ 11.000,00
8	MANUTENÇÃO	47 anos	420,00 m2	R$ 545.081,00	R$ 139.000,00
9	MONTAGEM DA ARMAÇÃO	12 anos	315,00 m2	R$ 42.464,00	R$ 13.000,00
	TOTAIS		***3.537,00 m2***	***R$ 2.324.837,00***	***R$ 962.000,00***

V_b = R$ 2.320.000,00

(Dois milhões, trezentos e vinte mil Reais)

I. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (VI)

Será dado pela soma do Valor Total do Terreno ao Valor Total das Construções, em números de:

Vt = R$ 14.840.000,00

+

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código GqRyUkRv.

Vb = R$ 2.320.000,00

VI R$ 17.160.000,00

(Dezessete milhões, cento e sessenta mil Reais)

V.1. VALOR MAIS PROVÁVEL DE LIQUIDAÇÃO (VLIQUID)

O conceito de Valor de Liquidação tradicionalmente utilizado é aquele onde, o promitente vendedor, desejoso de iniciar ou concluir outros empreendimentos que justifiquem o sacrifício de parte de seu patrimônio pessoal, e o promitente comprador, já conhecedor das qualidades materiais e imateriais desse patrimônio, pactuam a troca de seu domínio por um preço tido como Justo, face à necessidade, o desejo ou capricho de cada uma das partes. Inspirado essencialmente nas relações materiais entre investidores prioriza a maximização do capital, entendendo que, nas ações de compra e venda o **melhor preço** é aquele que, ***compensados todos os riscos da operação***, possibilite a remuneração do capital investido, ao menos, de forma equivalente a outras aplicações financeiras em moeda forte. O conceito de *"...não colocar todos os ovos em único cesto."*, deve significar também, redobrar os cuidados no transporte para outros.

Pela necessidade desta compensação de riscos, basicamente, dois eventos de mercado devem ser enfocados.

A - Liquidação com Ordem de Venda VLOV

No sentido prático é o limite onde um ativo pode ser convertido em dinheiro com maior facilidade, quando comparado a outros, semelhantes e ofertados no mesmo perímetro de influência, definido pela nossa pesquisa de mercado. Estabelecemos esse ajuste percentual pela diferença entre o limite inferior e o Valor mais provável de unitário de conjunto obtido pela amostragem de ofertas. Assim sendo, teremos

V_{LOV} = R$ 14.780.000,00

(Quatorze milhões, setecentos e oitenta mil Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código GqRyUkRv.

B - Valor de Liquidação Forçada VLFORC

Limite onde um ativo pode ser liquidado da forma mais rápida e pelo menor preço possível, admitindo-se o entendimento do que seja o Valor Vil. Para tanto adotaremos a definição do parágrafo primeiro do Art.891 do Código de Processo Civil, que estabelece o seguinte :

"Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, ***considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação****."*

Assim sendo, definimos o Valor de Liquidação Forçada como a média dos índices entre o que seria considerado "valor vil" e o Valor de Liquidação Ordenada.

Assim sendo teremos:

VLFORC = R$ 17.160.000,00 x [(0,5000 + 0,8615)/2]

VLFORC = R$ 11.682.000,00

(Onze milhões, seiscentos e oitenta e dois mil Reais)

II. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Concluídos todos os procedimentos, técnicos e normativos, admissíveis em Engenharia de Avaliações, certificamos que o **VALOR DE MERCADO** do imóvel de propriedade de **MSERVICE COMÉRCIO DE ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA..,** localizado à **Avenida**
Dona Anila,, n° 333 matrícula nº vide tabela à pag. 02 • 1º CRI Itapecerica da Serra

- **bairro: Olaria Itapecerica da Serra (SP)** é de **R$17.160.000,00 (Dezessete milhões, cento e sessenta mil Reais)** para esta data. Vai o presente Laudo de Avaliação impresso em 85 (oitenta e cinco) folhas de um só lado, sendo esta, de n 37, datada e assinada ficando os signatários à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, AGOSTO de 2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código GqRyUkRv.

EQUITY
Engenharia e Avaliações Ltda

CREA 0463676/SP CORECON RE/5179

Eng Guilherme Pires Galvão
Gerente Técnico CREA/ SP n 158.949/D

André Gruber
Gerente Comercial

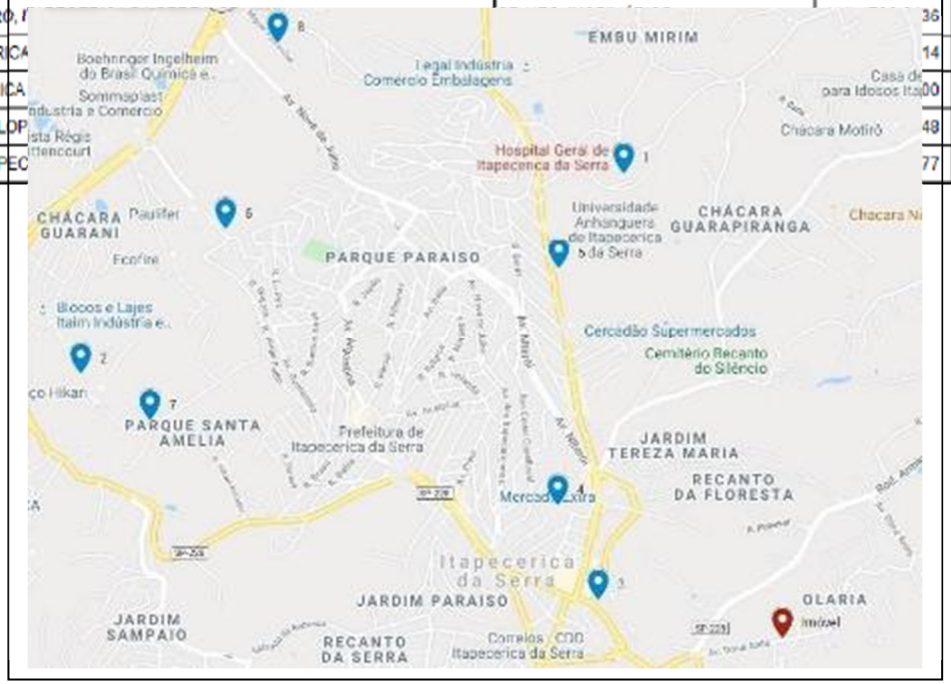
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código GqRyUkRv.

“ANEXO A”

PESQUISA DE MERCADO, MEMÓRIA DE CÁLCULO E VALOR UNITÁRIO BÁSICO

PESQUISA DE MERCADO

ELE Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTANTE	FONE	CONTATO	REF.	FL	PADRÃO CONSTRUÇÃO
1	AV. GUACY FERNANDES DOMINGUES, FRENTE AO N. 325, EMBU MIRIM, ITAPECERICA DA SERRA, SP	SCORSATTO EMP. IMOBILIÁRIOS	(11) 4668-7777	-"-	4579	124,70	TERRENO VAGO
2	RUA HIKARI KURASHI, PARQUE SANTA AMÉLIA, ITAPECERICA DA SERRA, SP	PAULO BIO	(11) 4516-1666	-"-	5162	129,00	TERRENO VAGO
3	RUA VIRGÍLIO BUSNIELLO, ALT. N. 30, CENTRO, ITAPECERICA DA SERRA, SP	ANDRÉ CARATANASOV FILHO	(11) 9.9408-2089	-"-	1C23E5	120,90	TERRENO VAGO
4	RUA PEDRO JOSÉ ROTGER DOMINGUES, 125, CENTRO, I			-"-	620-C	137,60	RS • 400,00M2 • 35 ANOS • E
5	AV. QUINZE DE NOVEMBRO, 1542, CENTRO, ITAPECERICA			-"-	7364	166,25	TERRENO VAGO
6	RUA MONTEVIDÉU, 375, PARQUE PARAÍSO, ITAPECERICA			-"-	GA0055	98,90	GE • 7756,00M2 • 30 ANOS • F
7	RUA HIKARI KURASHI, PROX. R. AGNALDO FERREIRA LOP			-"-	GA0046	98,90	GS • 2075,72M2 • 15 ANOS • C
8	AV. MIGUEL PAUSTUSZAK, 425, PARQUE PARAÍSO, ITAPEC			-"-	5616	139,50	GM • 3008,00M2 • 15 ANOS • C



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código GqRyUkRv.

MEMÓRIA DE CÁLCULO e VALOR UNITÁRIO BÁSICO

ELE Nº	PREÇO TOT. À VISTA R$	FF	VB	ÁREA TOTAL DE TERRENO M2	VUB	CL	CF	CP	CE	CG	SOMA COEFIC..	VU R$/M2
1	7.500.000,00	0,90	0,00	12.500,00	540,00	-0,3296	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	-0,3296	362,02
2	7.605.000,00	0,90	0,00	11.700,00	585,00	-0,3519	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	-0,3519	379,12
3	45.000.000,00	0,90	0,00	86.000,00	470,93	-0,3085	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	-0,3085	325,64
4	1.800.000,00	0,90	448.000,00	1.950,00	601,03	-0,3924	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	-0,3924	365,16
5	29.326.000,00	0,90	0,00	29.326,00	900,00	-0,4971	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	-0,4971	452,57
6	7.700.000,00	0,90	3.149.000,00	10.000,00	378,10	0,1547	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	-0,1547	319,61
7	4.500.000,00	0,90	2.567.000,00	3.905,00	379,77	-0,1547	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1547	321,02
8	12.600.000,00	0,90	6.554.000,00	6.721,00	738,88	-0,4007	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	-0,4007	442,80
											Soma	2.967,94
											Média	370,99
											+30%	482,29
											-30%	259,69

Após analisados os elementos comparativos, excluídos aqueles situados fora do intervalo de variação de 30% em torno da média aritmética inicial, o valor unitário final resultou em

V

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código GqRyUkRv.

“ANEXO B”

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

TERRENOS

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quando a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	ção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código GqRyUkRv.

4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50[a]	**2**
TOTAL					**8**

[a] No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25,
pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

TIPO	**PONTOS**
GRAU I	**1**
GRAU II	**2**
GRAU III	**3**

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamentos por fatores

Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	ens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

os casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores			
Descrição	**Grau**		
	III	**II**	**I**

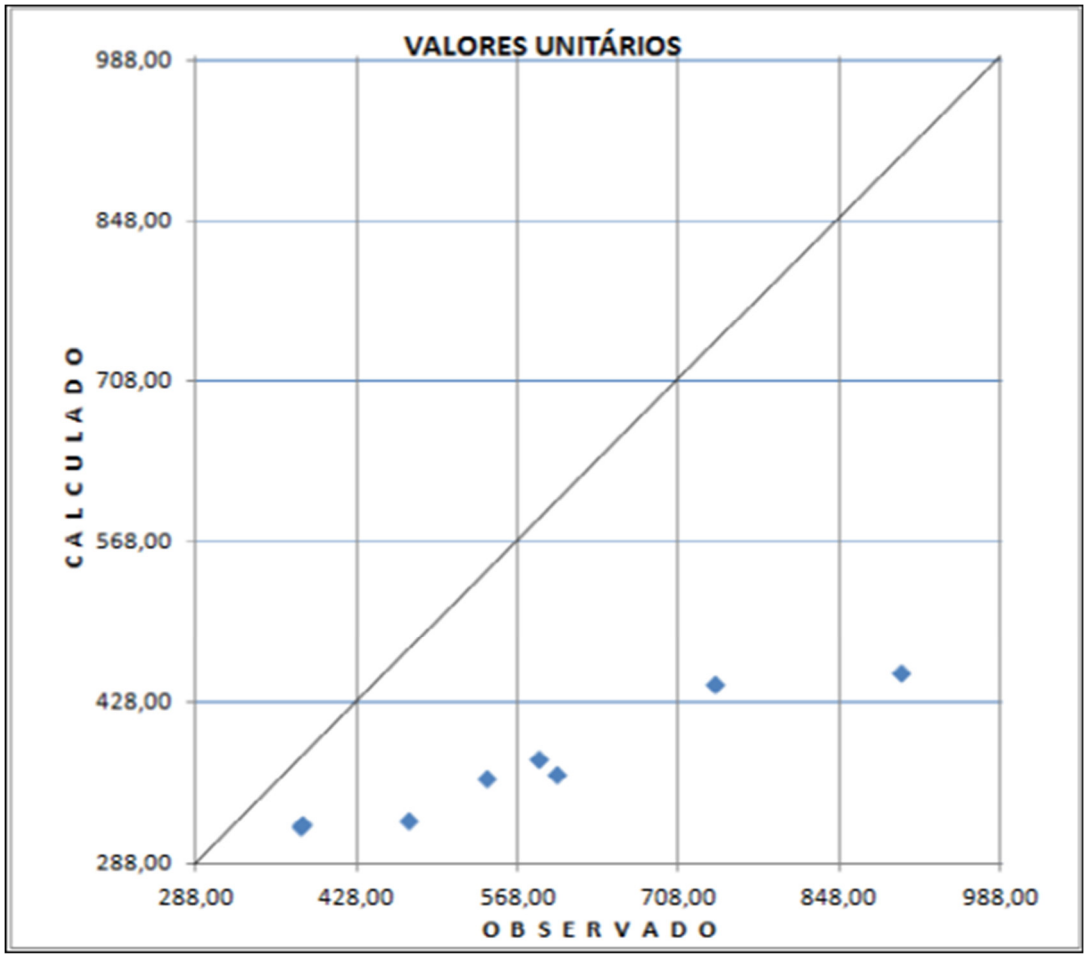
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código GqRyUkRv.

plitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Média - X	370,99
Desvio padrão - S	52,35
Coef. De Variação - CV	**0,14**
Grau de liberdade	7
t 10 %; grau de liberd.	**1,4149**
Limite Inferior	344,80
Limite Superior	397,18
AP - Amplitude (< 30%)	**14,12%**
Precisão - Grau	**3**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código GqRyUkRv.

PODER DE PREDIÇÃO DO MODELO



O gráfico acima demonstra a boa aderência entre os valores observados e estimados, posto que os pontos situam-se próximos da bissetriz do primeiro quadrante. (item 8.2.1.4.1 NBR 14.653-2.2).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código GqRyUkRv.

BENFEITORIAS

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau			PONTOS
		III	II	I	
1	ativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	preciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
TOTAL					**6**

TIPO	PONTOS
GRAU I	**1**
GRAU II	**2**
GRAU III	**3**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código MEQ3IJlw.

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	, com os demais no mínimo no Grau II	2, no mínimo no Grau II	os, no mínimo no Grau I

LAUDO

Tabela 10 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	**Descrição**	**Grau**			**PONTOS**
		III	**II**	**I**	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	**2**
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	**2**
3	Fator de comerciali zaç ão	Indeferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	**1**
TOTAL					**5**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código MEQ3Jlw.

TIPO	PONTOS
GRAU I	**1**
GRAU II	**2**
GRAU III	**3**

Tabela 11 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

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

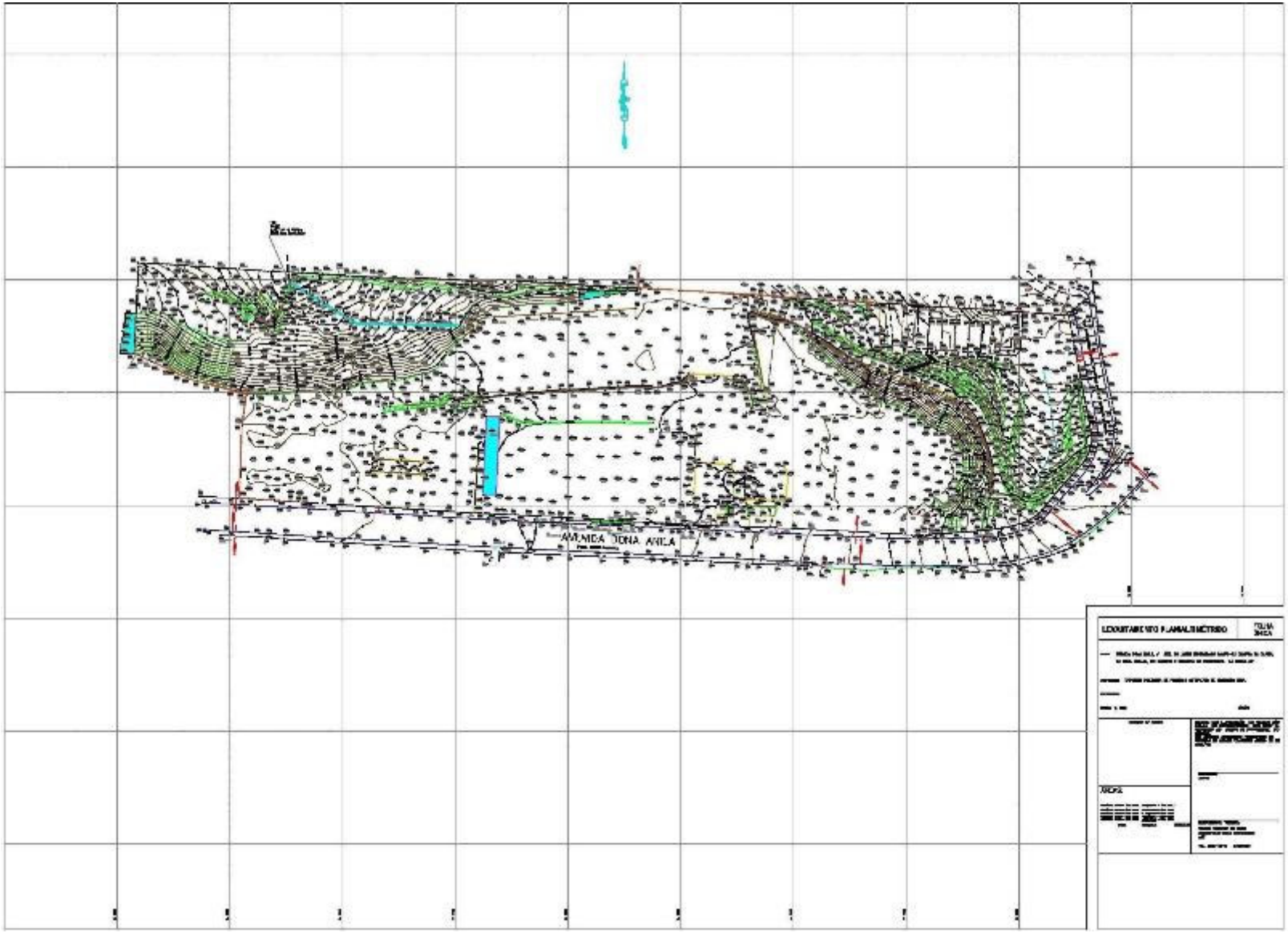
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código MEQ3Jlw.

“ANEXO C”

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código MEQ3Jlw.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código MEQ3lJlw.

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO

FOLHA ÚNICA

LOCAL: AVENIDA DONA ANILA, nº 333, NO LUGAR DENOMINADO CAMPO OU CAMPOS DA CLARIA, EM ZONA URBANA, DO DISTRITO E COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA–SP

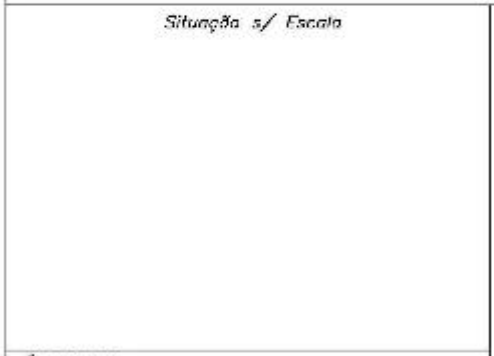
PROPRIETÁRIO: ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA.

CONTRIBUINTE:

ESCALA: 1: 500

DATA:

Situação s/ Escala



DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA NO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
NÃO CONSTAM OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS CONFORME ARTIGO 39 LEI 8001/73.

PROPRIETÁRIO:
PROPR.

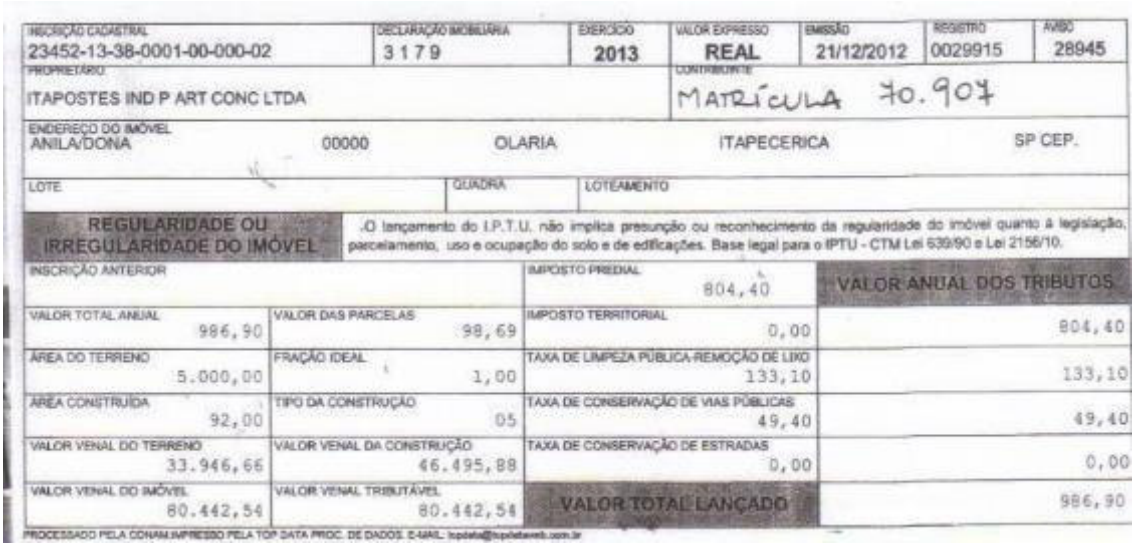
ÁREAS:

MATRÍCULA 70.997–	ÁREA ESCR.	5.000,000m2 –	ÁREA REAL:
MATRÍCULA 71.082–	ÁREA ESCR.	15.000,03m2 –	ÁREA REAL:
MATRÍCULA 81.089–	ÁREA ESCR.	12.655,75m2 –	ÁREA REAL:
MATRÍCULA 81.081–	ÁREA ESCR.	1.585,50m2 –	ÁREA REAL:
MATRÍCULA 81.082–	ÁREA ESCR.	3.808,75m2 –	ÁREA REAL:
TOTAIS:		40.000,00m2	39.662,55m2

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
WILSON FERREIRA DE MELO
AGRIMENSOR–CREA 0641536290
ART

TEL. 3921–8643 97586259

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código MEQ3IJlw.



INSCRIÇÃO CADASTRAL	DECLARAÇÃO IMOBILIÁRIA	EXERCÍCIO	VALOR EXPRESSO	EMISSÃO	REGISTRO	AVISO
23452-13-38-0001-00-000-02	3179	2013	REAL	21/12/2012	0029915	28945

PROPRIETÁRIO: ITAPOSTES IND P ART CONC LTDA

CONTRIBUINTE: MATRÍCULA 70.907

ENDEREÇO DO IMÓVEL: ANILA/DONA 00000 OLARIA ITAPECERICA SP CEP.

LOTE | QUADRA | LOTEAMENTO

REGULARIDADE OU IRREGULARIDADE DO IMÓVEL — O lançamento do I.P.T.U. não implica presunção ou reconhecimento da regularidade do imóvel quanto à legislação, parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificações. Base legal para o IPTU - CTM Lei 639/90 e Lei 2156/10.

INSCRIÇÃO ANTERIOR		IMPOSTO PREDIAL 804,40	VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS
VALOR TOTAL ANUAL 986,90	VALOR DAS PARCELAS 98,69	IMPOSTO TERRITORIAL 0,00	804,40
ÁREA DO TERRENO 5.000,00	FRAÇÃO IDEAL 1,00	TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA-REMOÇÃO DE LIXO 133,10	133,10
ÁREA CONSTRUÍDA 92,00	TIPO DA CONSTRUÇÃO 05	TAXA DE CONSERVAÇÃO DE VIAS PÚBLICAS 49,40	49,40
VALOR VENAL DO TERRENO 33.946,66	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO 46.495,88	TAXA DE CONSERVAÇÃO DE ESTRADAS 0,00	0,00
VALOR VENAL DO IMÓVEL 80.442,54	VALOR VENAL TRIBUTÁVEL 80.442,54	VALOR TOTAL LANÇADO	986,90

PROCESSADO PELA CONAM.IMPRESSO PELA TOP DATA PROC. DE DADOS. E-MAIL: topdata@topdataweb.com.br



INSCRIÇÃO CADASTRAL	DECLARAÇÃO IMOBILIÁRIA	EXERCÍCIO	VALOR EXPRESSO	EMISSÃO	REGISTRO	AVISO
23452-13-38-0126-00-000-03	24517	2013	REAL	21/12/2012	0029917	28947

PROPRIETÁRIO: ITAPOSTES IND P ART CONC LTDA

CONTRIBUINTE: MATRÍCULA 71.062

ENDEREÇO DO IMÓVEL: ANILA/DONA 00333 OLARIA ITAPECERICA SP CEP.

LOTE | QUADRA | LOTEAMENTO

REGULARIDADE OU IRREGULARIDADE DO IMÓVEL — O lançamento do I.P.T.U. não implica presunção ou reconhecimento da regularidade do imóvel quanto à legislação, parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificações. Base legal para o IPTU - CTM Lei 639/90 e Lei 2156/10.

INSCRIÇÃO ANTERIOR		IMPOSTO PREDIAL 10.658,40	VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS
VALOR TOTAL ANUAL 11.108,20	VALOR DAS PARCELAS 1.110,82	IMPOSTO TERRITORIAL 0,00	10.658,40
ÁREA DO TERRENO 15.000,00	FRAÇÃO IDEAL 1,00	TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA-REMOÇÃO DE LIXO 388,30	388,30
ÁREA CONSTRUÍDA 3.000,00	TIPO DA CONSTRUÇÃO 18	TAXA DE CONSERVAÇÃO DE VIAS PÚBLICAS 61,50	61,50
VALOR VENAL DO TERRENO 71.888,51	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO 993.960,00	TAXA DE CONSERVAÇÃO DE ESTRADAS 0,00	0,00
VALOR VENAL DO IMÓVEL 1.065.848,51	VALOR VENAL TRIBUTÁVEL 1.065.848,51	VALOR TOTAL LANÇADO	11.108,20

PROCESSADO PELA CONAM.IMPRESSO PELA TOP DATA PROC. DE DADOS. E-MAIL: topdata@topdataweb.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código MEQ3IJlw.

INSCRIÇÃO CADASTRAL	DECLARAÇÃO IMOBILIÁRIA	EXERCÍCIO	VALOR EXPRESSO	EMISSÃO	REGISTRO	AVISO
23452-13-38-0022-00-000-03	24362	2013	REAL	21/12/2012	0029916	28946

PROPRIETÁRIO: MSERVICE IND E COM DE ESTR MET LTDA- EPP
CONTRIBUINTE: MATRÍCULA 91080

ENDEREÇO DO IMÓVEL: ANILA/DONA 00000 OLARIA ITAPECERICA SP CEP.
LOTE | QUADRA | LOTEAMENTO

REGULARIDADE OU IRREGULARIDADE DO IMÓVEL — O lançamento do I.P.T.U. não implica presunção ou reconhecimento da regularidade do imóvel quanto à legislação, parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificações. Base legal para o IPTU - CTM Lei 639/90 e Lei 2156/10.

INSCRIÇÃO ANTERIOR		IMPOSTO PREDIAL	VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS
		0,00	
VALOR TOTAL ANUAL: 1.161,70	VALOR DAS PARCELAS: 116,17	IMPOSTO TERRITORIAL: 1.112,30	0,00
ÁREA DO TERRENO: 12.825,75	FRAÇÃO IDEAL: 1,00	TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA-REMOÇÃO DE LIXO: 0,00	0,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 0,00	TIPO DA CONSTRUÇÃO: 00	TAXA DE CONSERVAÇÃO DE VIAS PÚBLICAS: 49,40	49,40
VALOR VENAL DO TERRENO: 55.616,62	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO: 0,00	TAXA DE CONSERVAÇÃO DE ESTRADAS: 0,00	0,00
VALOR VENAL DO IMÓVEL: 55.616,62	VALOR VENAL TRIBUTÁVEL: 55.616,62	VALOR TOTAL LANÇADO	1.161,70

PROCESSADO PELA CONAM IMPRESSO PELA TOP DATA PROC. DE DADOS. E-MAIL: topdata@topdataweb.com.br

INSCRIÇÃO CADASTRAL	DECLARAÇÃO IMOBILIÁRIA	EXERCÍCIO	VALOR EXPRESSO	EMISSÃO	REGISTRO	AVISO
23452-13-38-0466-00-000-01	24363	2013	REAL	21/12/2012	0029919	28949

PROPRIETÁRIO: MSERVICE IND E COM DE EST METALICAS LTDA - EPP
CONTRIBUINTE: MATRÍCULA 91 081

ENDEREÇO DO IMÓVEL: MARIA APARECIDA PEIXOTO MARINHO BARBOSA/PROFESSORA 00000 OLARIA ITAPECERICA SP CEP.
LOTE | QUADRA | LOTEAMENTO

REGULARIDADE OU IRREGULARIDADE DO IMÓVEL — O lançamento do I.P.T.U. não implica presunção ou reconhecimento da regularidade do imóvel quanto à legislação, parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificações. Base legal para o IPTU - CTM Lei 639/90 e Lei 2156/10.

INSCRIÇÃO ANTERIOR		IMPOSTO PREDIAL	VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS
		0,00	
VALOR TOTAL ANUAL: 579,10	VALOR DAS PARCELAS: 57,91	IMPOSTO TERRITORIAL: 529,70	0,00
ÁREA DO TERRENO: 1.565,50	FRAÇÃO IDEAL: 1,00	TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA-REMOÇÃO DE LIXO: 0,00	0,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 0,00	TIPO DA CONSTRUÇÃO: 00	TAXA DE CONSERVAÇÃO DE VIAS PÚBLICAS: 49,40	49,40
VALOR VENAL DO TERRENO: 17.659,47	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO: 0,00	TAXA DE CONSERVAÇÃO DE ESTRADAS: 0,00	0,00
VALOR VENAL DO IMÓVEL: 17.659,47	VALOR VENAL TRIBUTÁVEL: 17.659,47	VALOR TOTAL LANÇADO	579,10

PROCESSADO PELA CONAM IMPRESSO PELA TOP DATA PROC. DE DADOS. E-MAIL: topdata@topdataweb.com.br

INSCRIÇÃO CADASTRAL	DECLARAÇÃO IMOBILIÁRIA	EXERCÍCIO	VALOR EXPRESSO	EMISSÃO	REGISTRO	AVISO
23452-13-38-0336-00-000-02	24364	2013	REAL	21/12/2012	0029918	28948

PROPRIETÁRIO: ITAPOSTES IND P ART CONC LTDA
CONTRIBUINTE: MATRÍCULA 91082

ENDEREÇO DO IMÓVEL: ANILA/DONA 00000 GLEBA C OLARIA ITAPECERICA SP CEP.
LOTE | QUADRA | LOTEAMENTO

REGULARIDADE OU IRREGULARIDADE DO IMÓVEL — O lançamento do I.P.T.U. não implica presunção ou reconhecimento da regularidade do imóvel quanto à legislação, parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificações. Base legal para o IPTU - CTM Lei 639/90 e Lei 2156/10.

INSCRIÇÃO ANTERIOR		IMPOSTO PREDIAL	VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS
		10.574,60	
VALOR TOTAL ANUAL: 11.012,30	VALOR DAS PARCELAS: 1.101,23	IMPOSTO TERRITORIAL: 0,00	10.574,60
ÁREA DO TERRENO: 5.609,00	FRAÇÃO IDEAL: 1,00	TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA-REMOÇÃO DE LIXO: 388,30	388,30
ÁREA CONSTRUÍDA: 3.000,00	TIPO DA CONSTRUÇÃO: 18	TAXA DE CONSERVAÇÃO DE VIAS PÚBLICAS: 49,40	49,40
VALOR VENAL DO TERRENO: 63.508,51	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO: 993.960,00	TAXA DE CONSERVAÇÃO DE ESTRADAS: 0,00	0,00
VALOR VENAL DO IMÓVEL: 1.057.468,51	VALOR VENAL TRIBUTÁVEL: 1.057.468,51	VALOR TOTAL LANÇADO	11.012,30

PROCESSADO PELA CONAM IMPRESSO PELA TOP DATA PROC. DE DADOS. E-MAIL: topdata@topdataweb.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código MEQ3Jlw.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP
VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
ITAPECERICA DA SERRA ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula	Ficha
70.907	01

Itap. da Serra 29 de NOVEMBRO de 1988

IMÓVEL: Um terreno sem denominação especial, no lugar denominado Campo ou Campos da Claria, em zona urbana do distrito,- municipio e Comarca de Itapecerica da Serra; com a área de - 5.000,00 metros quadrados, mais ou menos, dentro das seguintes divisas e confrontações:- principia num marco localizado à 363,33 metros de outro marco, apostado na confluência da - Estrada dos Martins com a Estrada de Itapecerica da Serra-Santo Amaro, segue pela Estrada dos Martins em linha reta, confrontando com a Estrada dos Martins, numa distância de 53,33 metros, deste ponto deflete 90º à esquerda, confrontando com terrenos da Prefeitura Municipal de Itapecerica da Serra numa distância de 93,75 metros, neste ponto deflete 90º à esquerda, confrontando com a Prefeitura Municipal de Itapecerica da Serra, numa distância de 53,33 metros, e finalmente deflete 90º à esquerda e segue confrontando com terras da Itapostes-Indústria de Postes e Artefatos de Concreto Ltda., numa distância de 93,75 metros, até o ponto de partida.-
PROPRIETÁRIA: ITAPOSTES - INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., com sede em Itapecerica da Serra, à Avenida- Industrial, nº.333.-
REG.ANTERIOR: Transcrição nº 9.137, dêste Cartório.-

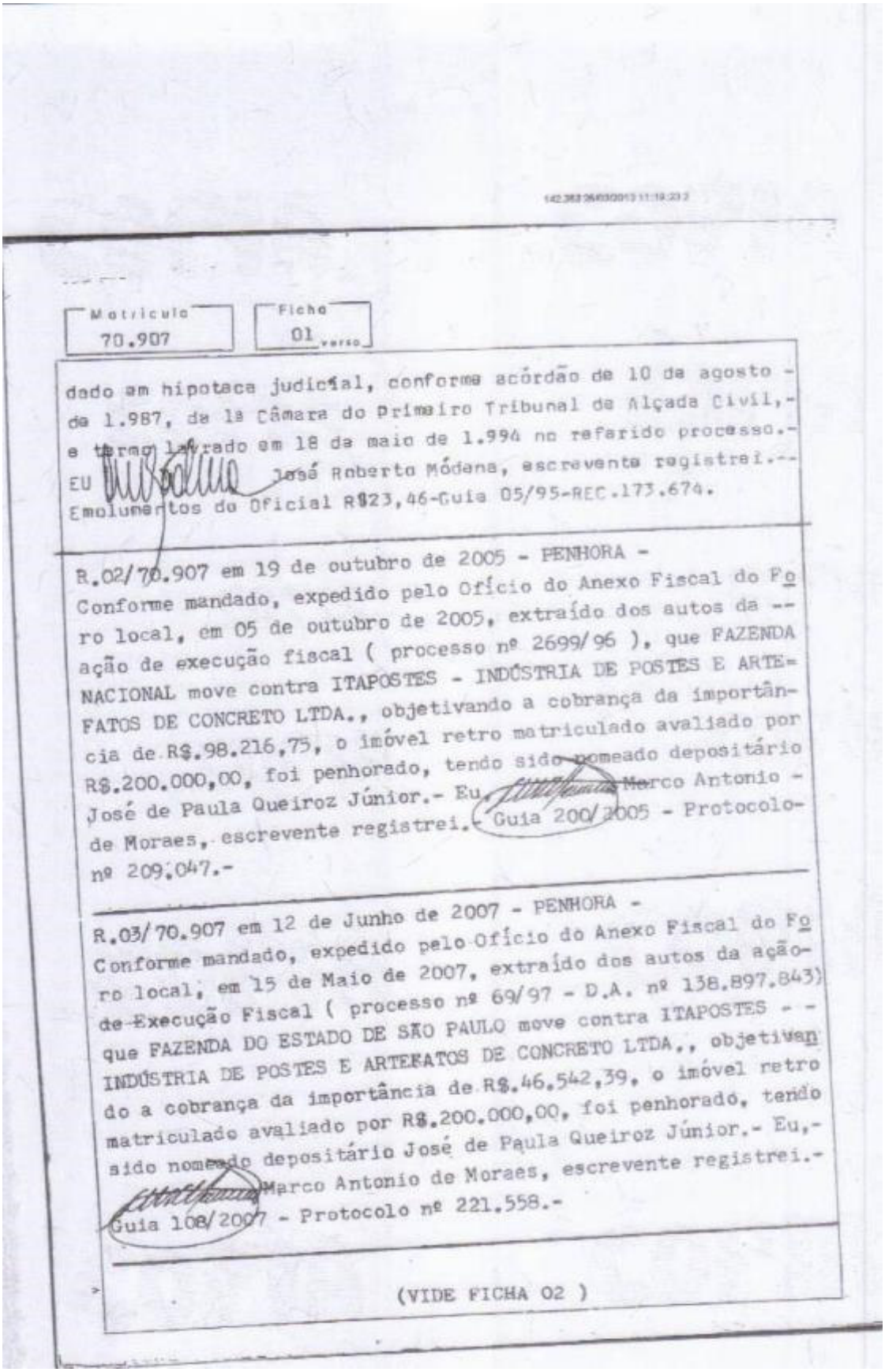
JOSÉ ROBERTO MODENA
Escrevente Autorizado

R.1/70.907 em 06 de JANEIRO de 1.995 =HIPOTECA JUDICIAL= Conforme Carta Precatória nº 742/94 do 2º Ofício Judicial local, expedida pelo 2º Ofício Cível da Comarca de Araraquara,- Estado de São Paulo, na ação de indenização requerida por ANA HELENA MARIA DE LIMA e EVERALDO ALVES DE LIMA, processo nº.--- 874/85, o imóvel retro matriculado, de propriedade de ITAPOSTES - INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., foi-

(vide-verso)

Avenida 15 de Novembro, 648 - Centro - Itapecerica da Serra/SP - CEP 06850-100 - Tel.: (11)4666-2144 - Fax: (11) 4666-7490
e-mail: registrodaserra@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código MEQ3Jlw.



Matrícula 70.907 | Ficha 01 verso

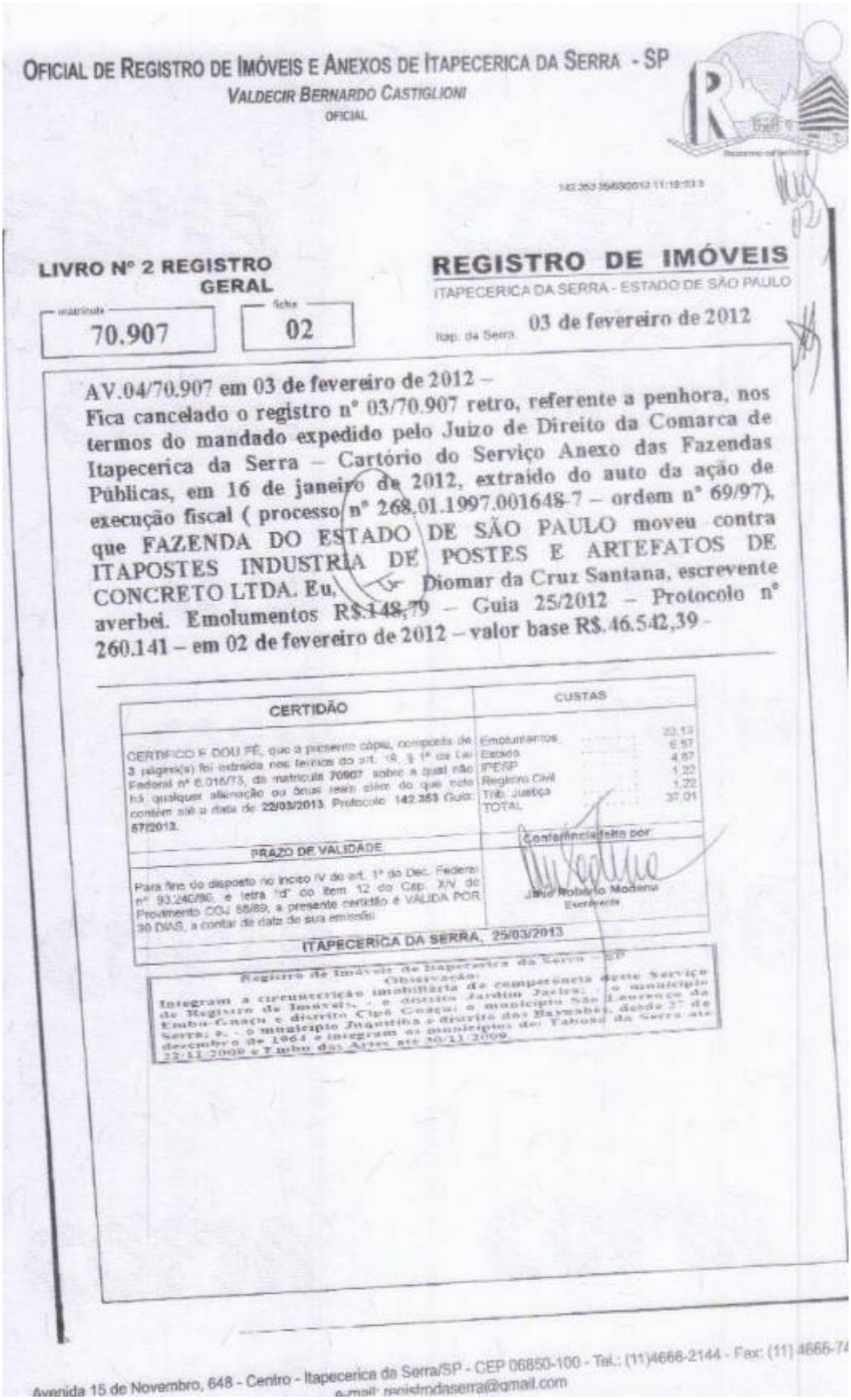
dado em hipoteca judicial, conforme acórdão de 10 de agosto - de 1.987, da 1a Câmara do Primeiro Tribunal de Alçada Civil,- e termo lavrado em 18 de maio de 1.994 no referido processo.- EU José Roberto Módena, escrevente registrei.-- Emolumentos do Oficial R$23,46-Guia 05/95-REC.173.674.

R.02/70.907 em 19 de outubro de 2005 - PENHORA - Conforme mandado, expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro local, em 05 de outubro de 2005, extraído dos autos da -- ação de execução fiscal (processo nº 2699/96), que FAZENDA NACIONAL move contra ITAPOSTES - INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., objetivando a cobrança da importância de R$.98.216,75, o imóvel retro matriculado avaliado por R$.200.000,00, foi penhorado, tendo sido nomeado depositário José de Paula Queiroz Júnior.- Eu, Marco Antonio de Moraes, escrevente registrei.- Guia 200/2005 - Protocolo nº 209.047.-

R.03/70.907 em 12 de Junho de 2007 - PENHORA - Conforme mandado, expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro local, em 15 de Maio de 2007, extraído dos autos da ação de Execução Fiscal (processo nº 69/97 - D.A. nº 138.897.843) que FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra ITAPOSTES - - INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., objetivando a cobrança da importância de R$.46.542,39, o imóvel retro matriculado avaliado por R$.200.000,00, foi penhorado, tendo sido nomeado depositário José de Paula Queiroz Júnior.- Eu,- Marco Antonio de Moraes, escrevente registrei.- Guia 108/2007 - Protocolo nº 221.558.-

(VIDE FICHA 02)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código MEQ3IJlw.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP
VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL

142.353-356/2013 11:18:33 3

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula 70.907 | ficha 02

Itap. da Serra 03 de fevereiro de 2012

AV.04/70.907 em 03 de fevereiro de 2012 –
Fica cancelado o registro nº 03/70.907 retro, referente a penhora, nos termos do mandado expedido pelo Juizo de Direito da Comarca de Itapecerica da Serra – Cartório do Serviço Anexo das Fazendas Públicas, em 16 de janeiro de 2012, extraido do auto da ação de execução fiscal (processo nº 268.01.1997.001648-7 – ordem nº 69/97), que FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO moveu contra ITAPOSTES INDUSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA. Eu, Diomar da Cruz Santana, escrevente averbei. Emolumentos R$.148,79 – Guia 25/2012 – Protocolo nº 260.141 – em 02 de fevereiro de 2012 – valor base R$.46.542,39 -

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 3 página(s) foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 70907 sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus real além do que nela consta até a data de 22/03/2013. Protocolo: 142.353 Guia: 57/2013.	Emolumentos ..... 20,13 Estado ..... 6,97 IPESP ..... 4,87 Registro Civil ..... 1,22 Trib. Justiça ..... 1,72 TOTAL 37,01
PRAZO DE VALIDADE	Conferido e feito por
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento COGJ 88/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão	João Roberto Modena Escrevente
ITAPECERICA DA SERRA, 25/03/2013	

Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra - SP
Observação:
Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis, o distrito Jardim Jacira, o município Embu-Guaçu e distrito Cipó Guaçu; o município São Lourenço da Serra; e, o município Juquitiba e distrito dos Bayeenses, desde 27 de dezembro de 1964 e integram os municípios de Taboão da Serra até 22.11.2000 e Embu das Artes até 30.11.2000.

Avenida 15 de Novembro, 648 - Centro - Itapecerica da Serra/SP - CEP 06850-100 - Tel.: (11)4666-2144 - Fax: (11) 4666-74
e-mail: registrodaserra@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código YDDbWAuH.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP
VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
ITAPECERICA DA SERRA ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 71.062 | Ficha 01

Itap. da Serra, 15 de DEZEMBRO de 1988

IMÓVEL: Um terreno sem denominação especial, no luger denominado Campo ou Campos da Olaria, em zona urbana do distrito, municipio e Comarca de Itapecerica da Serra; com a área de 15.000,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisas e confrontações:- principia num marco localizado a 310,00 metros de outro marco postado na confluência da Estrada dos Martins, com a Estrada Itapecerica da Serra - Santo Amaro, segue pela Estrada dos Martins, em linha reta numa distância de 1,60 metros, deste ponto deflete 90º à esquerda, confrontando com a rua Projetada nº.2, numa distância de 93,75 metros, deste ponto deflete 90º à esquerda confrontando com a rua Projetada nº.3, numa distância de 160,00 metros, e finalmente, deflete 90º à esquerda e segue confrontando com terras da Prefeitura Municipal de Itapecerica da Serra numa distância de 93,75 metros, até o ponto de partida.-
PROPRIETÁRIA: ITAPOSTES, INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., com sede em Itapecerica da Serra, à Avenida Industrial, nº.333.-
REG.ANTERIOR: Transcrição nº.9.138, deste Cartório.-

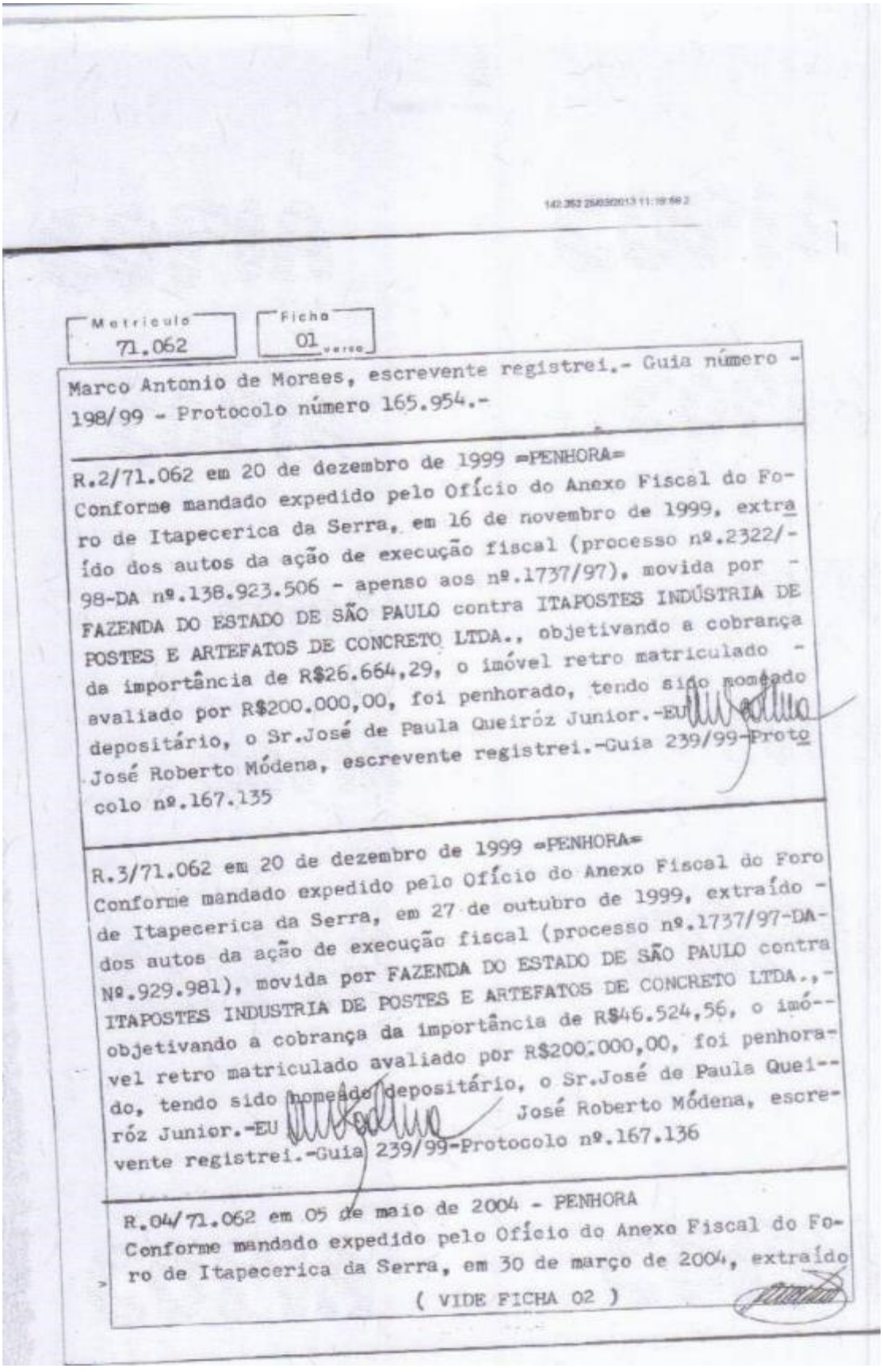
JOSÉ ROBERTO MODENA
Escrevente Autorizado

R.01/71.062 em 19 de outubro de 1999 -PENHORA
Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro local, em 31 de agosto de 1999, extraído dos autos da ação de execução fiscal (processo nº 480/96 - DA Nº 138.888.533), que FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra ITAPOSTES, INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., objetivando a cobrança da importância de R$.121.410,57, o imóvel avaliado em R$.200.000,00, foi penhorado, tendo sido nomeado depositário, José de Paula Queiroz Junior.-Eu,

(VIDE VERSO)

Avenida 15 de Novembro, 648 - Centro - Itapecerica da Serra/SP - CEP 06850-100 - Tel.: (11)4666-2144 - Fax: (11) 4666-7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código YDDbWAuH.



Matrícula 71.062 | Ficha 01 verso

Marco Antonio de Moraes, escrevente registrei.- Guia número - 198/99 - Protocolo número 165.954.-

R.2/71.062 em 20 de dezembro de 1999 =PENHORA= Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro de Itapecerica da Serra, em 16 de novembro de 1999, extraído dos autos da ação de execução fiscal (processo nº.2322/-98-DA nº.138.923.506 - apenso aos nº.1737/97), movida por - FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., objetivando a cobrança da importância de R$26.664,29, o imóvel retro matriculado - avaliado por R$200.000,00, foi penhorado, tendo sido nomeado depositário, o Sr.José de Paula Queiróz Junior.-EU José Roberto Módena, escrevente registrei.-Guia 239/99-Protocolo nº.167.135

R.3/71.062 em 20 de dezembro de 1999 =PENHORA= Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro de Itapecerica da Serra, em 27 de outubro de 1999, extraído - dos autos da ação de execução fiscal (processo nº.1737/97-DA- Nº.929.981), movida por FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra ITAPOSTES INDUSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA.,- objetivando a cobrança da importância de R$46.524,56, o imó-- vel retro matriculado avaliado por R$200.000,00, foi penhorado, tendo sido nomeado depositário, o Sr.José de Paula Queiróz Junior.-EU José Roberto Módena, escrevente registrei.-Guia 239/99-Protocolo nº.167.136

R.04/71.062 em 05 de maio de 2004 - PENHORA Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro de Itapecerica da Serra, em 30 de março de 2004, extraído

(VIDE FICHA 02)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código YDDbWAuH.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP
VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL

142.353 26/03/2013 11:19:58 3

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula 71.062 | ficha 02

Itap. da Serra, 05 de maio de 2004

dos autos da ação de execução fiscal (processo n.º 806/99 – DA. n.º 138.931908), que FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra ITAPOSTES INDUSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., objetivando a cobrança da importância de R$.14.837,46, o imóvel retro matriculado avaliado por R$.165.000,00, foi penhorado, tendo sido nomeado depositário, o Sr. José de Paula Queiroz Júnior.- Eu, Marco Antonio de Moraes, escrevente registrei.- Guia 83/2004 - Protocolo n.º 199.316.-

R.05/71.062 em 30 de novembro de 2004 = PENHORA =
Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro local, em 01 de outubro de 2004, extraído dos autos da ação de Execução (processo n.º 2643/96 - DA n.º 138.894.436), que FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., objetivando a cobrança da importância de R$.138.603,75, o imóvel retro matriculado avaliado por R$.130.000,00, foi penhorado, tendo sido nomeado depositário, José de Paula Queiroz Júnior.- Eu, registrei.- Guia 223/2004 - Protocolo n.º 202.866.-

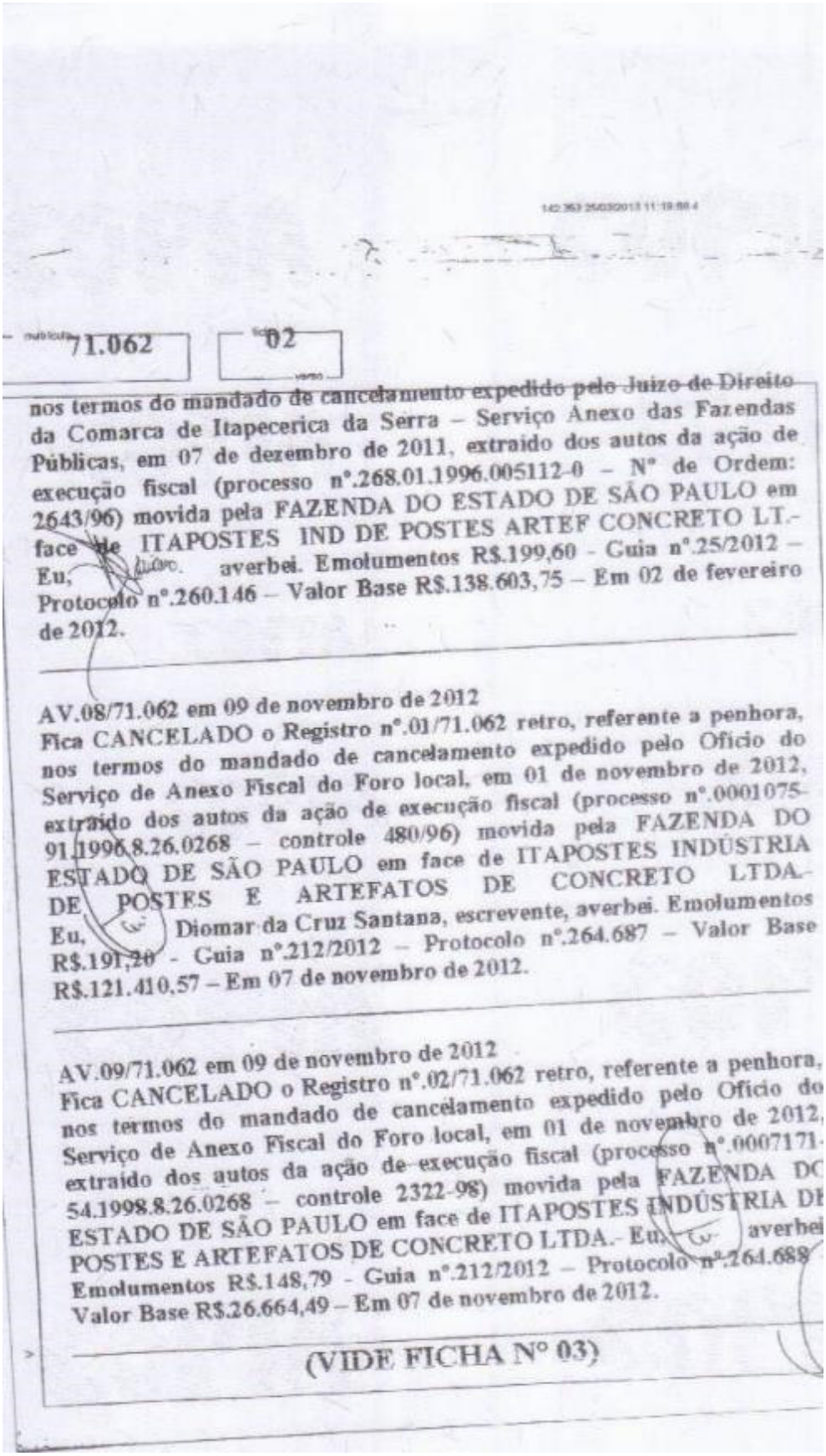
AV.06/71.062 em 03 de fevereiro de 2012
Fica CANCELADO o Registro nº.04/71.062 retro, referente a penhora, nos termos do mandado de cancelamento expedido pelo Juizo de Direito da Comarca de Itapecerica da Serra – Serviço Anexo das Fazendas Públicas, em 25 de novembro de 2011, extraído dos autos da ação de execução fiscal (processo nº.268.01.1999.004813-4 – Nº de Ordem: 806/99) movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO em face de ITAPOSTES IND POSTES ARTEFAT CONCRETO LT.- Eu, João – José Carlos Adriano, escrevente, averbei. Emolumentos R$.142,44 - Guia nº.25/2012 – Protocolo nº.260.142 – Valor Base R$.14.837,46 – Em 02 de fevereiro de 2012.

AV.07/71.062 em 03 de fevereiro de 2012
Fica CANCELADO o Registro nº.05/71.062 retro, referente a penhora,
(VIDE VERSO)

3000 fichas - 09/2002

Avenida 15 de Novembro, 648 - Centro - Itapecerica da Serra/SP - CEP 06850-100 - Tel.: (11)4666-2144 - Fax: (11) 4666-74
e-mail: registrodaserra@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código YDDbWAuH.



matrícula 71.062 | ficha 02 verso

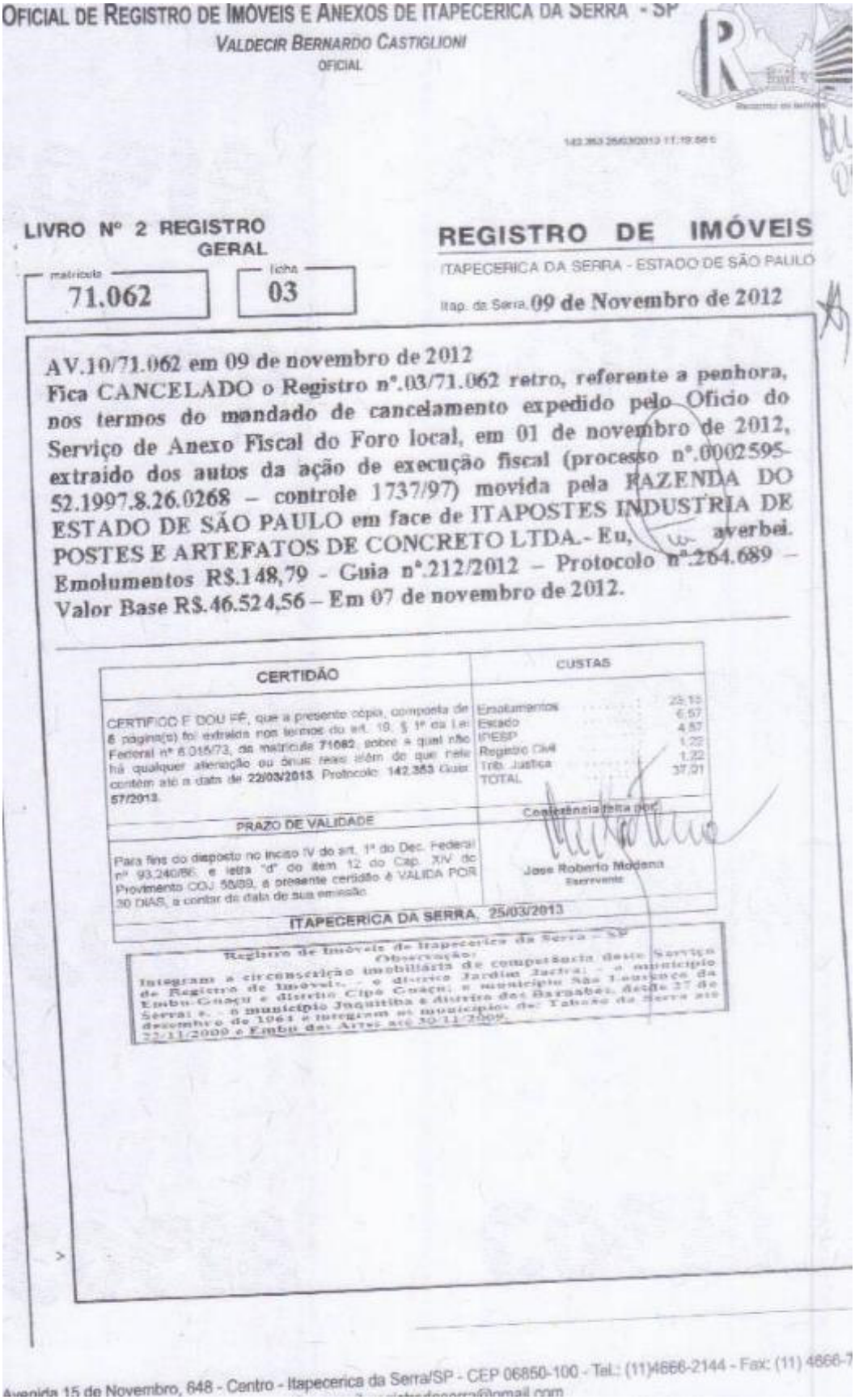
nos termos do mandado de cancelamento expedido pelo Juizo de Direito da Comarca de Itapecerica da Serra – Serviço Anexo das Fazendas Públicas, em 07 de dezembro de 2011, extraido dos autos da ação de execução fiscal (processo nº.268.01.1996.005112-0 – Nº de Ordem: 2643/96) movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO em face de ITAPOSTES IND DE POSTES ARTEF CONCRETO LT.- Eu, [illegible] averbei. Emolumentos R$.199,60 - Guia nº.25/2012 – Protocolo nº.260.146 – Valor Base R$.138.603,75 – Em 02 de fevereiro de 2012.

AV.08/71.062 em 09 de novembro de 2012
Fica CANCELADO o Registro nº.01/71.062 retro, referente a penhora, nos termos do mandado de cancelamento expedido pelo Ofício do Serviço de Anexo Fiscal do Foro local, em 01 de novembro de 2012, extraido dos autos da ação de execução fiscal (processo nº.0001075-91.1996.8.26.0268 – controle 480/96) movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO em face de ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA.- Eu, [illegible] Diomar da Cruz Santana, escrevente, averbei. Emolumentos R$.191,20 - Guia nº.212/2012 – Protocolo nº.264.687 – Valor Base R$.121.410,57 – Em 07 de novembro de 2012.

AV.09/71.062 em 09 de novembro de 2012
Fica CANCELADO o Registro nº.02/71.062 retro, referente a penhora, nos termos do mandado de cancelamento expedido pelo Ofício do Serviço de Anexo Fiscal do Foro local, em 01 de novembro de 2012, extraido dos autos da ação de execução fiscal (processo nº.0007171-54.1998.8.26.0268 – controle 2322-98) movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO em face de ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA.- Eu, [illegible] averbei Emolumentos R$.148,79 - Guia nº.212/2012 – Protocolo nº.264.688 – Valor Base R$.26.664,49 – Em 07 de novembro de 2012.

(VIDE FICHA Nº 03)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código YDDbWAuH.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP

VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL

142.353 25/03/2013 11:19:56 0

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

matrícula 71.062 | ficha 03

REGISTRO DE IMÓVEIS
ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itap. da Serra, 09 de Novembro de 2012

AV.10/71.062 em 09 de novembro de 2012
Fica CANCELADO o Registro nº.03/71.062 retro, referente a penhora, nos termos do mandado de cancelamento expedido pelo Ofício do Serviço de Anexo Fiscal do Foro local, em 01 de novembro de 2012, extraido dos autos da ação de execução fiscal (processo nº.0002595-52.1997.8.26.0268 – controle 1737/97) movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO em face de ITAPOSTES INDUSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA.- Eu, averbei. Emolumentos R$.148,79 - Guia nº.212/2012 – Protocolo nº.264.689 – Valor Base R$.46.524,56 – Em 07 de novembro de 2012.

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 6 página(s) foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 71062, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de 22/03/2013. Protocolo: 142.353 Guia: 57/2013.	Emolumentos 29,19 Estado 6,57 IPESP 4,87 Registro Civil 1,22 Trib. Justiça 1,22 TOTAL 37,91
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento COGE 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão	Jose Roberto Modena Escrevente
ITAPECERICA DA SERRA, 25/03/2013	

Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra - SP
Observação:
Integram a circunscrição imobiliária deste Serviço de Registro de Imóveis, - o distrito Jardim Jacira, - o município Embu-Guaçu e distrito Cipó Guaçu, e município São Lourenço da Serra; e, - o município Juquitiba e distrito dos Barnabés, desde 27 de dezembro de 1963 e integram os municípios de Taboão da Serra até 22/11/2000 e Embu das Artes até 30/11/2009.

Avenida 15 de Novembro, 648 - Centro - Itapecerica da Serra/SP - CEP 06850-100 - Tel.: (11)4666-2144 - Fax: (11) 4666-7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código YDDbWAuH.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP
VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL

142.363.356/0001-13 11:20:32 1

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula 91.080 | ficha 01

Itap. da Serra, 01 de dezembro de 19 97

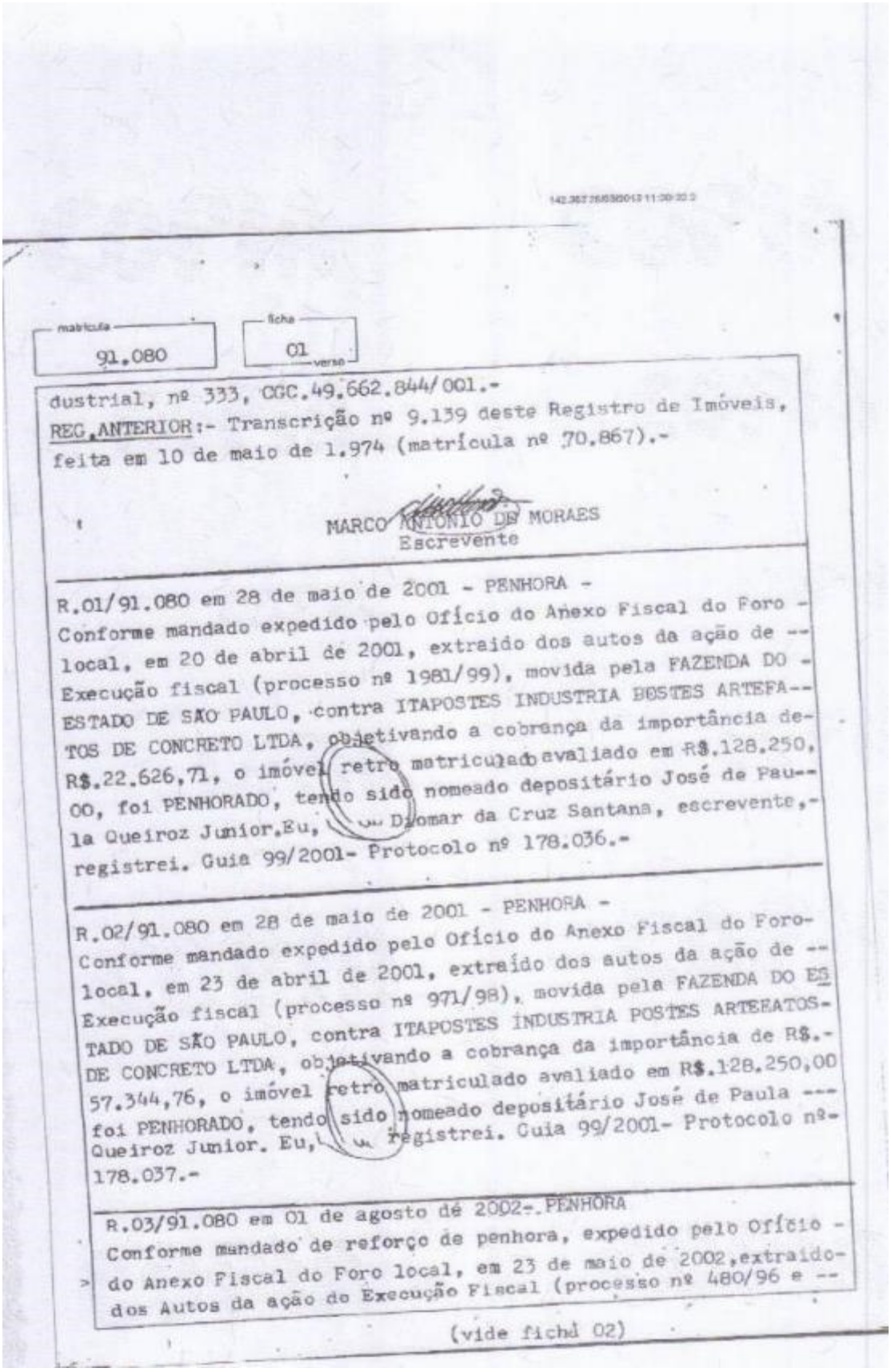
IMÓVEL:- Um terreno sem denominação especial, situado na Avenida Dona Anila, antiga Avenida Industrial, no lugar denominado - Campo ou Campos da Olaria, em zona urbana, do distrito, município e Comarca de Itapecerica da Serra, com a área total de - - 12.825,75ms2 que assim se descreve:- Começa em um marco situado na Avenida Industrial, atual Avenida Dona Anila, a 50,00ms.- da empresa Auto Onibus Soamim, prédio nº 115, partindo-se desse ponto em linha perpendicular a citada Avenida, dividindo com a- gleba do Forum em uma extensão de 60,00ms. chega-se a um marco- dai defletindo-se a esquerda em angulo reto segue-se em linha - reta dividindo com a gleba do Forum numa extensão de 50,00ms. - fazendo-se nova deflexão de 90º a direita, desces-e pela divisa da Auto Onibus Soamim e Prefeitura de Itapecerica numa extensão de 42,60ms. até um marco; desse ponto defletindo-se a direita - em angulo reto, segue em linha reta numa extensão de 219,45ms.- confrontando com a Indústria Cotérmico até novo marco; prosse-- guindo-se na mesma direção agora dividindo com a Prefeitura de- Itapecerica percorre-se mais 146,50ms. até encontrar um novo -- ponto; deste a divisa deflete a direita confrontando agora com- o remanescente pertencente a Itapostes- Industria de Postes e - Artefatos de Concreto Ltda, na distância de 4,50ms. até encon-- trar um marco; deste a divisa deflete a direita em angulo reto- e segue confrontando com o imóvel pertencente a Itapostes- In-- dustria de Postes e Artefatos de Concreto Ltda, na extensão de- 210,00ms. até encontrar um outro marco; dai com deflexão de 90º a esquerda percorre-se 94,00ms. dividindo com a já citada Indus tria, vai-se atingir a Avenida Industrial, atual Avenida Dona - Anila, finalmente acompanhando-se a citada Avenida numa exten-- são de 104,50ms. encontra-se o marco inicial de partida.-

PROPRIETÁRIA:- ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE -- CONCRETO LTDA., com sede em Itapecerica da Serra, à Avenida In

(VIDE VERSO)

Avenida 15 de Novembro, 648 - Centro - Itapecerica da Serra/SP - CEP 06850-100 - Tel.: (11)4666-2144 - Fax: (11) 4666-749
cartorioitaserra@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código YDDbWAuH.



matrícula 91.080 | ficha 01 verso

dustrial, nº 333, CGC.49.662.844/001.-
REG.ANTERIOR:- Transcrição nº 9.139 deste Registro de Imóveis, feita em 10 de maio de 1.974 (matrícula nº 70.867).-

MARCO ANTONIO DE MORAES
Escrevente

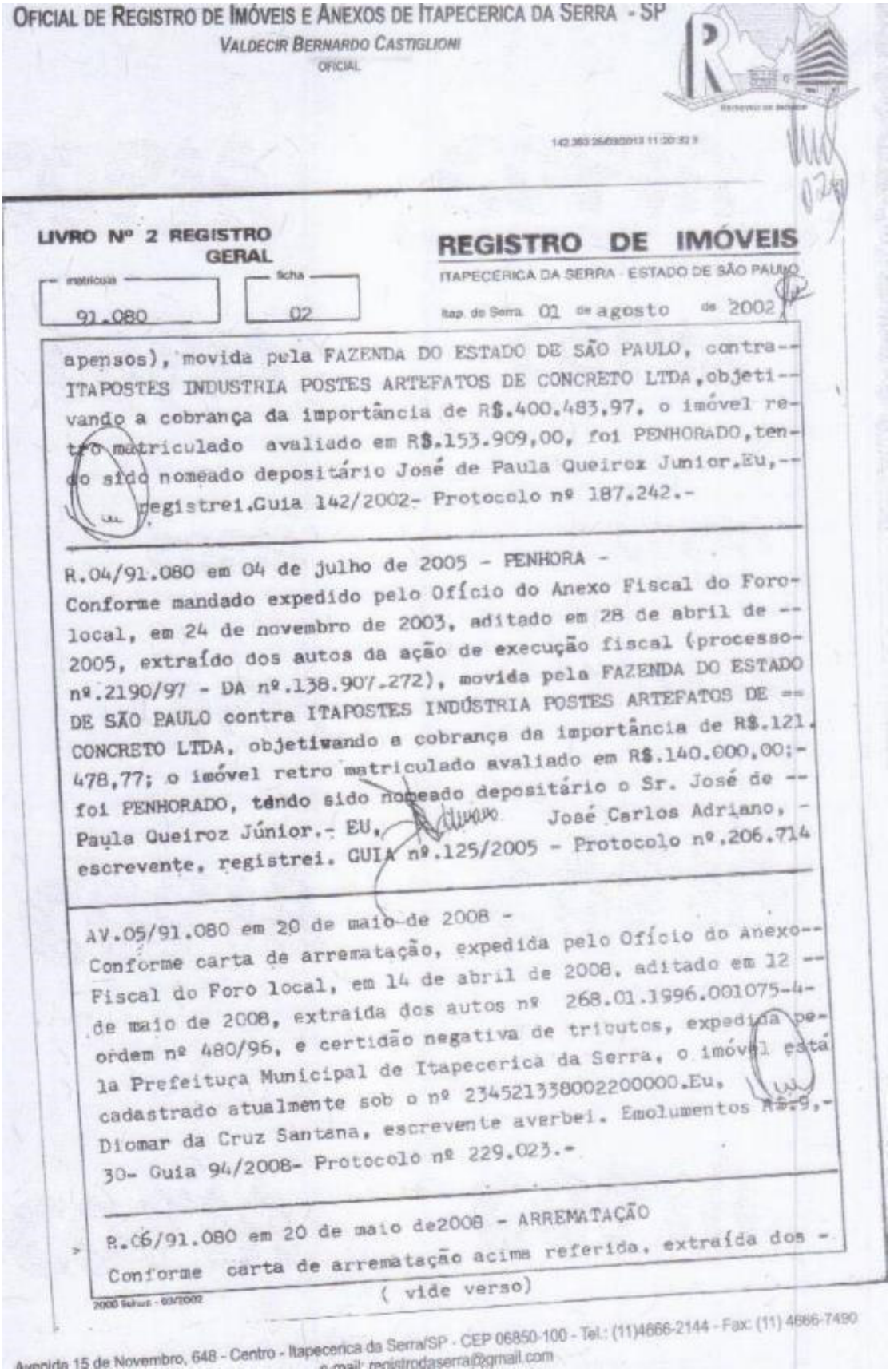
R.01/91.080 em 28 de maio de 2001 - PENHORA - Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro - local, em 20 de abril de 2001, extraido dos autos da ação de -- Execução fiscal (processo nº 1981/99), movida pela FAZENDA DO - ESTADO DE SÃO PAULO, contra ITAPOSTES INDUSTRIA BOSTES ARTEFA-- TOS DE CONCRETO LTDA, objetivando a cobrança da importância de- R$.22.626,71, o imóvel retro matriculado avaliado em R$.128.250, 00, foi PENHORADO, tendo sido nomeado depositário José de Pau-- la Queiroz Junior.Eu, [illegible] Diomar da Cruz Santana, escrevente,- registrei. Guia 99/2001- Protocolo nº 178.036.-

R.02/91.080 em 28 de maio de 2001 - PENHORA - Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro- local, em 23 de abril de 2001, extraído dos autos da ação de -- Execução fiscal (processo nº 971/98), movida pela FAZENDA DO ES TADO DE SÃO PAULO, contra ITAPOSTES INDUSTRIA POSTES ARTEATOS- DE CONCRETO LTDA, objetivando a cobrança da importância de R$.- 57.344,76, o imóvel retro matriculado avaliado em R$.128.250,00 foi PENHORADO, tendo sido nomeado depositário José de Paula --- Queiroz Junior. Eu, [illegible] registrei. Guia 99/2001- Protocolo nº- 178.037.-

R.03/91.080 em 01 de agosto de 2002.- PENHORA Conforme mandado de reforço de penhora, expedido pelo Ofício - do Anexo Fiscal do Foro local, em 23 de maio de 2002, extraido- dos Autos da ação de Execução Fiscal (processo nº 480/96 e --

(vide ficha 02)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código YDDbWAuH.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP
VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula 91.080 | ficha 02

Itap. da Serra 01 de agosto de 2002

apensos), movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, contra-- ITAPOSTES INDUSTRIA POSTES ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA, objeti-- vando a cobrança da importância de R$.400.483,97, o imóvel re- tro matriculado avaliado em R$.153.909,00, foi PENHORADO, ten- do sido nomeado depositário José de Paula Queiroz Junior. Eu,-- registrei. Guia 142/2002- Protocolo nº 187.242.-

R.04/91.080 em 04 de julho de 2005 - PENHORA -
Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro- local, em 24 de novembro de 2003, aditado em 28 de abril de -- 2005, extraído dos autos da ação de execução fiscal (processo- nº.2190/97 - DA nº.138.907.272), movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra ITAPOSTES INDÚSTRIA POSTES ARTEFATOS DE -- CONCRETO LTDA, objetivando a cobrança da importância de R$.121. 478,77; o imóvel retro matriculado avaliado em R$.140.000,00;- foi PENHORADO, tendo sido nomeado depositário o Sr. José de -- Paula Queiroz Júnior.- EU, José Carlos Adriano, - escrevente, registrei. GUIA nº.125/2005 - Protocolo nº.206.714

AV.05/91.080 em 20 de maio de 2008 -
Conforme carta de arrematação, expedida pelo Ofício do Anexo-- Fiscal do Foro local, em 14 de abril de 2008, aditado em 12 -- de maio de 2008, extraida dos autos nº 268.01.1996.001075-4- ordem nº 480/96, e certidão negativa de tributos, expedida pe- la Prefeitura Municipal de Itapecerica da Serra, o imóvel está cadastrado atualmente sob o nº 23452133800220000.Eu, Diomar da Cruz Santana, escrevente averbei. Emolumentos R$.9,- 30- Guia 94/2008- Protocolo nº 229.023.-

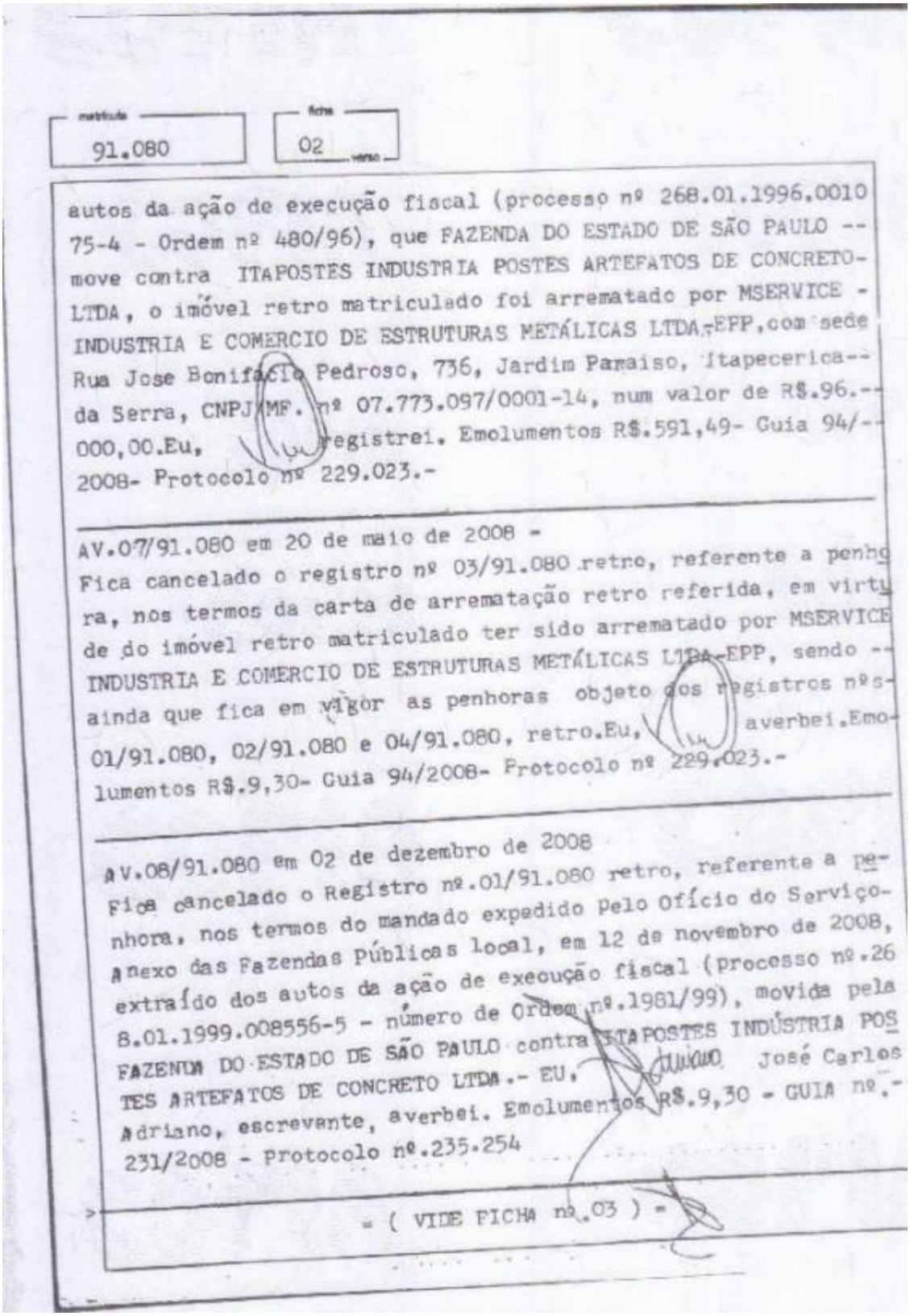
R.06/91.080 em 20 de maio de2008 - ARREMATAÇÃO
Conforme carta de arrematação acima referida, extraída dos -

(vide verso)

2000 Selurt - 03/2002

Avenida 15 de Novembro, 648 - Centro - Itapecerica da Serra/SP - CEP 06850-100 - Tel.: (11)4666-2144 - Fax: (11) 4666-7490
e-mail: registrodaserra@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código YDDbWAuH.



matrícula 91.080 | ficha 02 verso

autos da ação de execução fiscal (processo nº 268.01.1996.0010 75-4 - Ordem nº 480/96), que FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO -- move contra ITAPOSTES INDUSTRIA POSTES ARTEFATOS DE CONCRETO- LTDA, o imóvel retro matriculado foi arrematado por MSERVICE - INDUSTRIA E COMERCIO DE ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA-EPP, com sede Rua Jose Bonifácio Pedroso, 736, Jardim Paraiso, Itapecerica-- da Serra, CNPJ/MF. nº 07.773.097/0001-14, num valor de R$.96.-- 000,00.Eu, registrei. Emolumentos R$.591,49- Guia 94/-- 2008- Protocolo nº 229.023.-

AV.07/91.080 em 20 de maio de 2008 -
Fica cancelado o registro nº 03/91.080 retro, referente a penho ra, nos termos da carta de arrematação retro referida, em virtu de do imóvel retro matriculado ter sido arrematado por MSERVICE INDUSTRIA E COMERCIO DE ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA-EPP, sendo -- ainda que fica em vigor as penhoras objeto dos registros nºs- 01/91.080, 02/91.080 e 04/91.080, retro.Eu, averbei.Emo- lumentos R$.9,30- Guia 94/2008- Protocolo nº 229.023.-

AV.08/91.080 em 02 de dezembro de 2008
Fica cancelado o Registro nº.01/91.080 retro, referente a pe- nhora, nos termos do mandado expedido pelo Ofício do Serviço- Anexo das Fazendas Públicas local, em 12 de novembro de 2008, extraído dos autos da ação de execução fiscal (processo nº.26 8.01.1999.008556-5 - número de Ordem nº.1981/99), movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra ITAPOSTES INDÚSTRIA POS TES ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA.- EU, José Carlos Adriano, escrevente, averbei. Emolumentos R$.9,30 - GUIA nº.- 231/2008 - Protocolo nº.235.254

= (VIDE FICHA nº.03) =

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código YDDbWAuH.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP

VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

matrícula 91.080 | ficha 03

REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itap. da Serra, 12 de Fevereiro de 2009

AV.09/91.080 em 12 de fevereiro de 2009
Fica cancelado o Registro nº.04/91.080 retro, referente a penhora, nos termos do mandado de cancelamento expedido pelo Ofício do Serviço Anexo das Fazendas Públicas local, em 15 de janeiro de 2009, extraído dos autos da ação de execução fiscal (processo nº.268.01.1997.003818-6 - Número de Ordem 2190/97 - DA nº.138.907.272), movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra ITAPOSTES INDUSTRIA POSTES ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA.- Eu, averbei. Emolumentos R$.9,90 - Guia nº.30/2009 Protocolo nº.236.872

AV.10/91.080 em 09 de abril de 2009 –
Fica cancelado o registro nº 02/91.080 retro, referente a penhora, nos termos do mandado de cancelamento expedido pelo Ofício do Serviço Anexo das Fazendas Públicas local, em 01 de abril de 2009, extraído dos autos da ação de execução fiscal (processo nº 268.01.1998.003094-6 Apensado ao Processo nº 268.01.1996.005112-0 e Apensos – Ordem nº 971/98 Apensado ao Ordem nº 2643/96 e Apensos – DA: 138917589; 138894436; 138911623), movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra ITAPOSTES IND.POSTES ARTEF CONCRETO LTDA. Eu, Diomar da Cruz Santana, escrevente averbei. Emolumentos R$.9,90 – Guia 68/2009 – Protocolo nº 238.461.

AV.11/91.080 em 14 de fevereiro de 2011 -
Conforme escritura de 01 de fevereiro de 2011 do 25º Tabelião de Notas de São Paulo, livro 1.981, fls. 295, e recibo de imposto do ano 2011 expedido pela Municipalidade de Itapecerica da Serra, o imóvel está cadastrado atualmente sob o nº 23452-13-38-0022-00-000-03. Eu; Averbei.Emolumentos R$.10,91 - Guia 31/2011 - Protocolo nº 253.551- em 11 de fevereiro de 2011 -

R.12/91.080 em 14 de fevereiro de 2011 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

(VIDE VERSO)

Avenida 15 de Novembro, 648 - Centro - Itapecerica da Serra/SP - CEP 06850-100 - Tel.: (11)4666-2144 - Fax: (11) 4666-
e-mail: registrodeitaserra@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 0647o2dE.

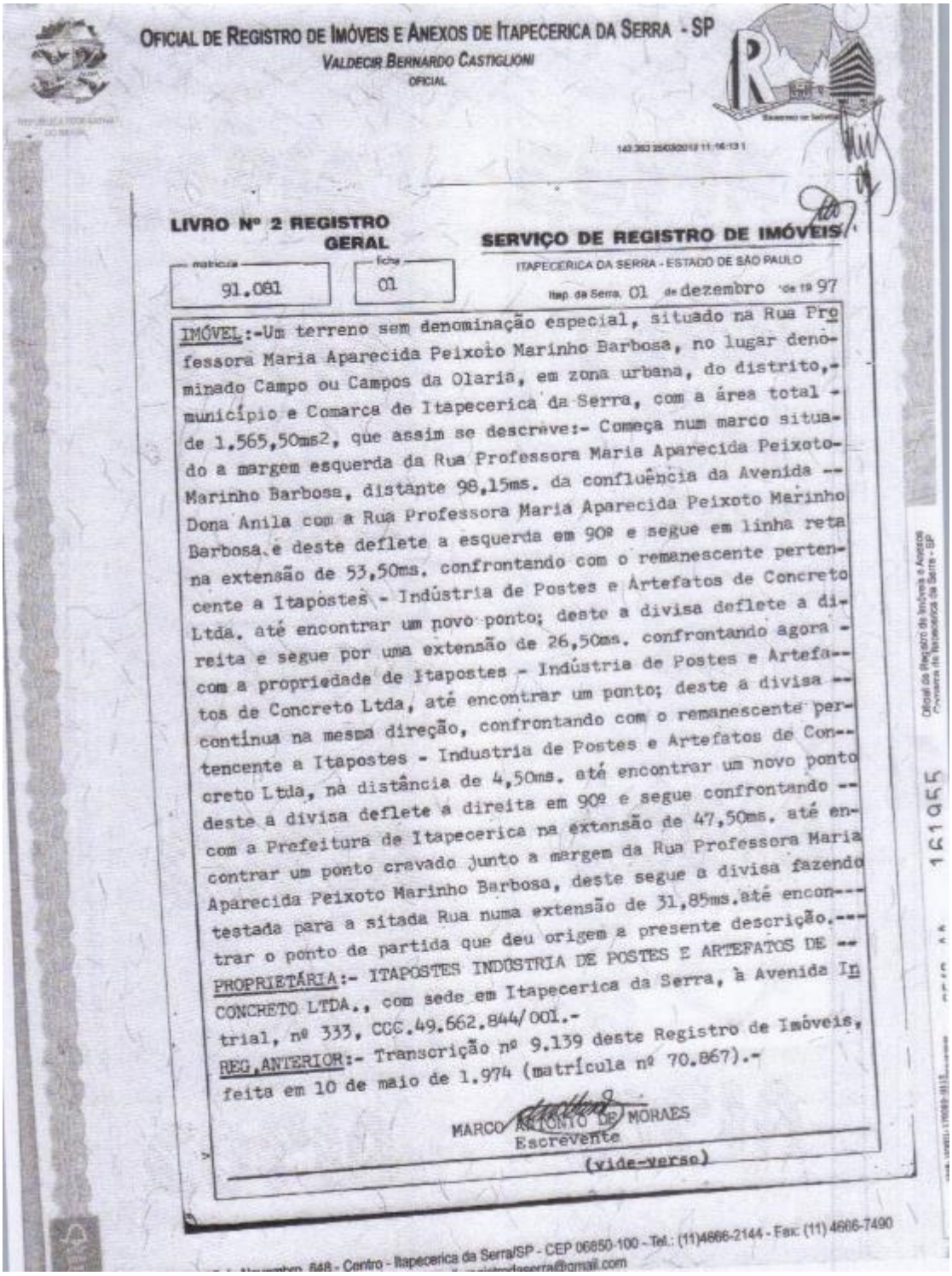
matrícula	ficha
91.080	03

Pela escritura acima referida, MSERVICE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA- EPP, deu o imóvel retro matriculado em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor de SANTA ELVIRA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, com sede na Rodovia GO-118, Km 101, zona rural, Municipio de São João D'Aliança, Estado de Goiás, CNPJ/MF. nº 05.108.350/0001-90, para garantia da divida no valor de R$.800.000,00, que será paga de uma só vez 01 de agosto de 2011, sobre o qual correrá juros de 1% (um por cento) ao mês que será pago em seis (6) parcelas mensais, iguais e sucessivas do valor de R$.8.000,00 cada uma, vencendo-se a primeira delas em data de 01 de março de 2011, e as demais em iguais dias dos meses subseqüentes; inclusive o prazo de carência de quinze dias (15), para efeito de intimação do devedor fiduciante (parágrafo 2°, Art. 26 da lei nº 9.514/97); e que para efeito de leilão (Art. 27 da Lei nº 9.514/97), o imóvel retro matriculado foi avaliado por R$.1.400.000,00, sendo ainda que consta da referida escritura que a devedora apresentou as certidões negativas de débitos do INSS e da Receita Federal, arquivadas no referido Tabelião. Eu, __ registrei Emolumentos R$.1.380,63 - Guia 31/2011 - protocolo nº 253.551 - em 1 de fevereiro de 2011 -

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 6 página(s) foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula **91080**, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de **22/03/2013**. Protocolo: **142.353** Guia: **57/2013**.	Emolumentos 23 Estado 6 IPESP 4 Registro Civil 1 Trib. Justiça 1 TOTAL 37
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão	José Roberto Modeno Escrevente
ITAPECERICA DA SERRA, 25/03/2013	

Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra - SP
Observação:
Integram a circunscrição imobiliária de competência desse Se
de Registro de Imóveis, o distrito Jardim Jacira; o municí
Embu Guaçu e distrito Cipó Guaçu; o município São Lourenç
Serra; e, o município Juquitiba e distrito dos Barnabés, desde 3
dezembro de 1964 e integram os municípios de Taboão da Serr
22/11/2000 e Embu das Artes até 30-11-2000.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 0647o2dE.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP
VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula 91.081 | ficha 01

Itap. da Serra, 01 de dezembro de 19 97

IMÓVEL:-Um terreno sem denominação especial, situado na Rua Professora Maria Aparecida Peixoto Marinho Barbosa, no lugar denominado Campo ou Campos da Olaria, em zona urbana, do distrito,- município e Comarca de Itapecerica da Serra, com a área total - de 1.565,50ms2, que assim se descreve:- Começa num marco situado a margem esquerda da Rua Professora Maria Aparecida Peixoto- Marinho Barbosa, distante 98,15ms. da confluência da Avenida -- Dona Anila com a Rua Professora Maria Aparecida Peixoto Marinho Barbosa e deste deflete a esquerda em 90º e segue em linha reta na extensão de 53,50ms. confrontando com o remanescente pertencente a Itapostes - Indústria de Postes e Artefatos de Concreto Ltda. até encontrar um novo ponto; deste a divisa deflete a direita e segue por uma extensão de 26,50ms. confrontando agora - com a propriedade de Itapostes - Indústria de Postes e Artefatos de Concreto Ltda, até encontrar um ponto; deste a divisa -- continua na mesma direção, confrontando com o remanescente pertencente a Itapostes - Industria de Postes e Artefatos de Concreto Ltda, na distância de 4,50ms. até encontrar um novo ponto deste a divisa deflete a direita em 90º e segue confrontando -- com a Prefeitura de Itapecerica na extensão de 47,50ms. até encontrar um ponto cravado junto a margem da Rua Professora Maria Aparecida Peixoto Marinho Barbosa, deste segue a divisa fazendo testada para a sitada Rua numa extensão de 31,85ms.até encontrar o ponto de partida que deu origem a presente descrição.---

PROPRIETÁRIA:- ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE -- CONCRETO LTDA., com sede em Itapecerica da Serra, à Avenida Industrial, nº 333, CGC.49.662.844/001.-

REG.ANTERIOR:- Transcrição nº 9.139 deste Registro de Imóveis, feita em 10 de maio de 1.974 (matrícula nº 70.867).-

MARCO ANTONIO DE MORAES
Escrevente

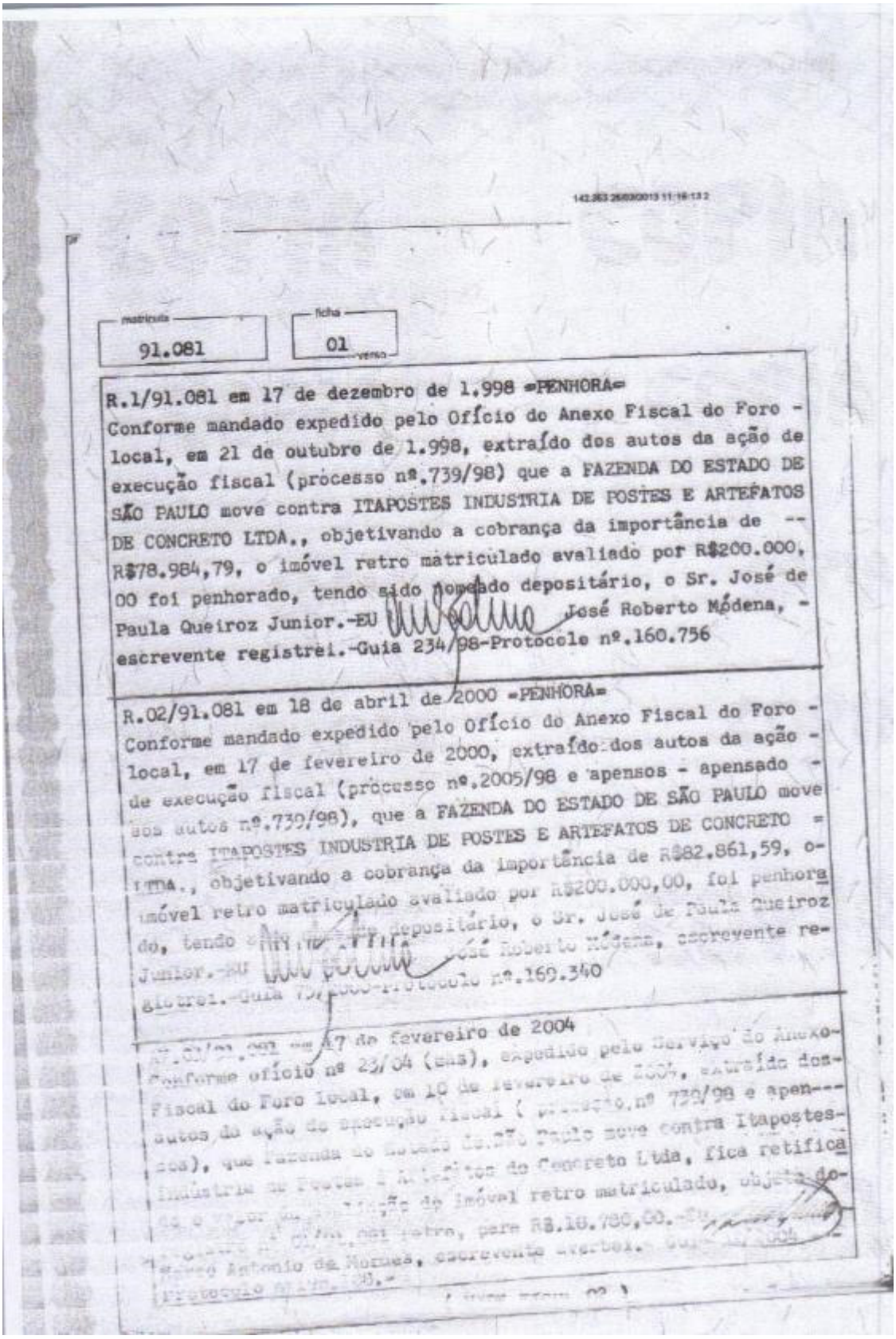
(vide-verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Itapecerica da Serra - SP

161955

Rua 15 de Novembro, 648 - Centro - Itapecerica da Serra/SP - CEP 06850-100 - Tel.: (11)4666-2144 - Fax: (11) 4666-7490

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 0647o2dE.



142.263 26/03/2013 11:16:13 2

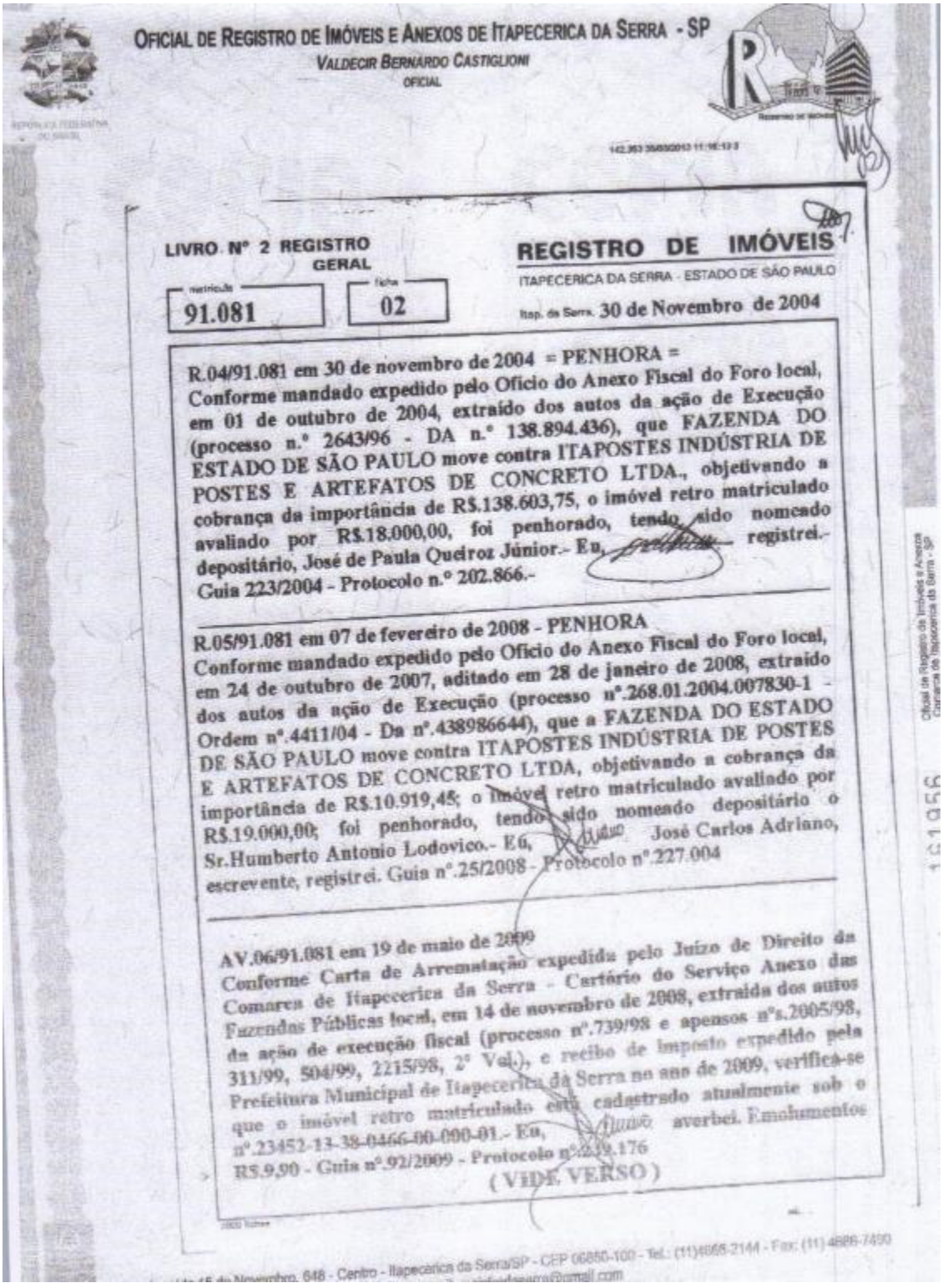
matrícula 91.081 | ficha 01 verso

R.1/91.081 em 17 de dezembro de 1.998 =PENHORA=
Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro - local, em 21 de outubro de 1.998, extraído dos autos da ação de execução fiscal (processo nº.739/98) que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra ITAPOSTES INDUSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., objetivando a cobrança da importância de -- R$78.984,79, o imóvel retro matriculado avaliado por R$200.000, 00 foi penhorado, tendo sido nomeado depositário, o Sr. José de Paula Queiroz Junior.-EU José Roberto Módena, - escrevente registrei.-Guia 234/98-Protocolo nº.160.756

R.02/91.081 em 18 de abril de 2000 =PENHORA=
Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro - local, em 17 de fevereiro de 2000, extraído dos autos da ação - de execução fiscal (processo nº.2005/98 e apensos - apensado - aos autos nº.739/98), que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra ITAPOSTES INDUSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO = LTDA., objetivando a cobrança da importância de R$82.861,59, o- imóvel retro matriculado avaliado por R$200.000,00, foi penhora do, tendo sido nomeado depositário, o Sr. José de Paula Queiroz Junior.-EU José Roberto Módena, escrevente re- gistrei.-Guia [illegible]-Protocolo nº.169.340

Av.2/91.081 em 17 de fevereiro de 2004
Conforme ofício nº 23/04 (ems), expedido pelo Serviço do Anexo- Fiscal do Foro local, em 10 de fevereiro de 2004, extraído dos- autos da ação de execução fiscal (processo nº 739/98 e apen--- sos), que Fazenda do Estado de São Paulo move contra Itapostes- Industria de Postes e Artefatos de Concreto Ltda, fica retifica da a penhora do imóvel retro matriculado, objeto do- R.1 deste, para R$.10.780,00.-Eu, [illegible] Marco Antonio de Moraes, escrevente autorizado. [illegible] Processo nº 169.340.-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 0647o2dE.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP

VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

matrícula 91.081 | ficha 02

REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itap. da Serra, 30 de Novembro de 2004

R.04/91.081 em 30 de novembro de 2004 = PENHORA =
Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro local, em 01 de outubro de 2004, extraído dos autos da ação de Execução (processo n.º 2643/96 - DA n.º 138.894.436), que FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., objetivando a cobrança da importância de R$.138.603,75, o imóvel retro matriculado avaliado por R$.18.000,00, foi penhorado, tendo sido nomeado depositário, José de Paula Queiroz Júnior.- Eu, registrei.- Guia 223/2004 - Protocolo n.º 202.866.-

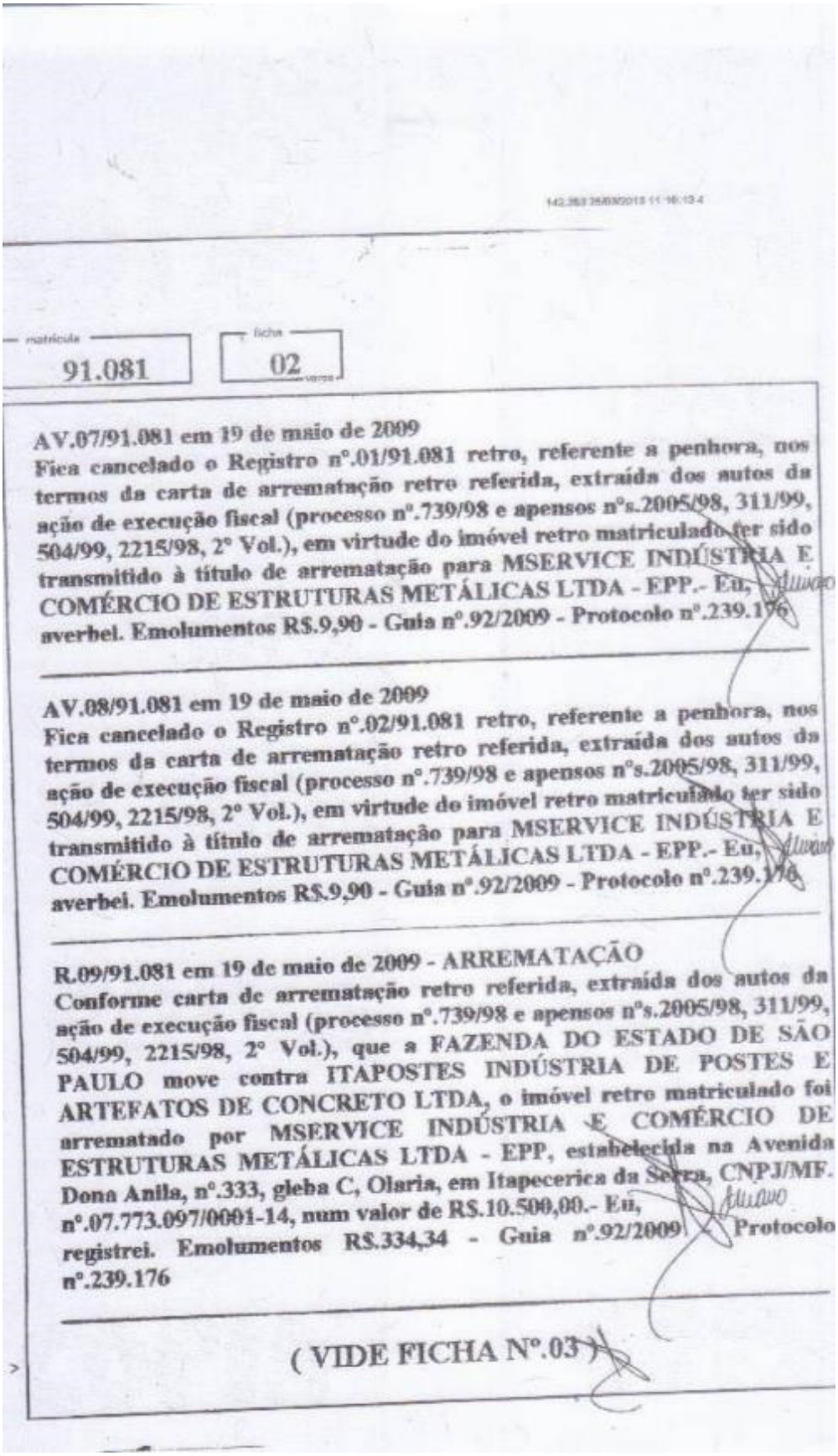
R.05/91.081 em 07 de fevereiro de 2008 - PENHORA
Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro local, em 24 de outubro de 2007, aditado em 28 de janeiro de 2008, extraído dos autos da ação de Execução (processo nº.268.01.2004.007830-1 - Ordem nº.4411/04 - Da nº.438986644), que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA, objetivando a cobrança da importância de R$.10.919,45; o imóvel retro matriculado avaliado por R$.19.000,00; foi penhorado, tendo sido nomeado depositário o Sr.Humberto Antonio Lodovico.- E6, José Carlos Adriano, escrevente, registrei. Guia nº.25/2008 - Protocolo nº.227.004

AV.06/91.081 em 19 de maio de 2009
Conforme Carta de Arrematação expedida pelo Juízo de Direito da Comarca de Itapecerica da Serra - Cartório do Serviço Anexo das Fazendas Públicas local, em 14 de novembro de 2008, extraída dos autos da ação de execução fiscal (processo nº.739/98 e apensos nºs.2005/98, 311/99, 504/99, 2215/98, 2º Vol.), e recibo de imposto expedido pela Prefeitura Municipal de Itapecerica da Serra no ano de 2009, verifica-se que o imóvel retro matriculado está cadastrado atualmente sob o nº.23452-13-38-0466-00-000-01.- Eu, averbei. Emolumentos R$.9,90 - Guia nº.92/2009 - Protocolo nº.239.176

(VIDE VERSO)

Rua 15 de Novembro, 648 - Centro - Itapecerica da Serra/SP - CEP 06850-100 - Tel.: (11)4668-2144 - Fax: (11) 4668-7490

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 0647o2dE.



matrícula 91.081 | ficha 02

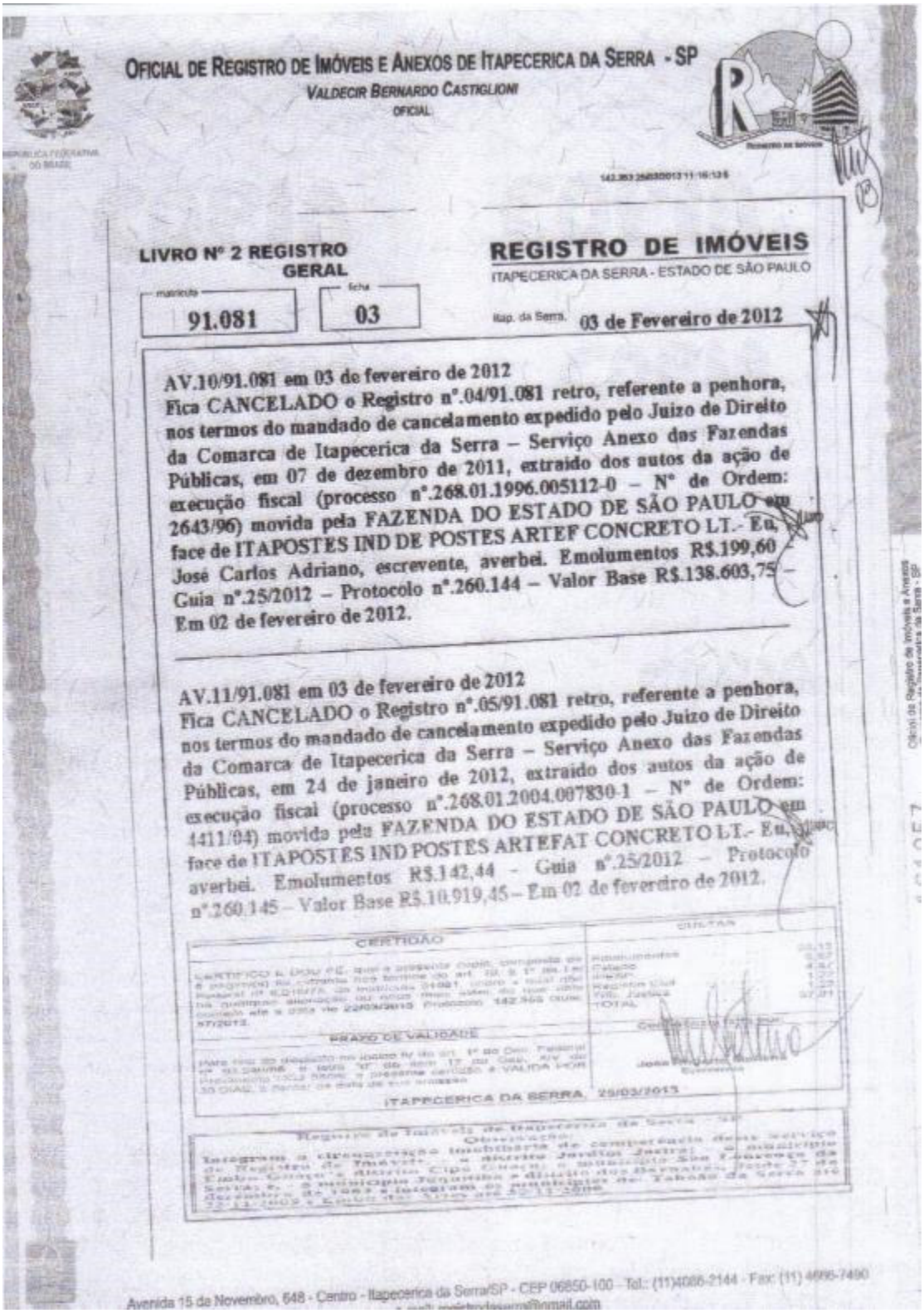
AV.07/91.081 em 19 de maio de 2009
Fica cancelado o Registro nº.01/91.081 retro, referente a penhora, nos termos da carta de arrematação retro referida, extraída dos autos da ação de execução fiscal (processo nº.739/98 e apensos nºs.2005/98, 311/99, 504/99, 2215/98, 2º Vol.), em virtude do imóvel retro matriculado ter sido transmitido à título de arrematação para MSERVICE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA - EPP.- Eu, averbei. Emolumentos R$.9,90 - Guia nº.92/2009 - Protocolo nº.239.176

AV.08/91.081 em 19 de maio de 2009
Fica cancelado o Registro nº.02/91.081 retro, referente a penhora, nos termos da carta de arrematação retro referida, extraída dos autos da ação de execução fiscal (processo nº.739/98 e apensos nºs.2005/98, 311/99, 504/99, 2215/98, 2º Vol.), em virtude do imóvel retro matriculado ter sido transmitido à título de arrematação para MSERVICE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA - EPP.- Eu, averbei. Emolumentos R$.9,90 - Guia nº.92/2009 - Protocolo nº.239.176

R.09/91.081 em 19 de maio de 2009 - ARREMATAÇÃO
Conforme carta de arrematação retro referida, extraída dos autos da ação de execução fiscal (processo nº.739/98 e apensos nºs.2005/98, 311/99, 504/99, 2215/98, 2º Vol.), que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA, o imóvel retro matriculado foi arrematado por MSERVICE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA - EPP, estabelecida na Avenida Dona Anila, nº.333, gleba C, Olaria, em Itapecerica da Serra, CNPJ/MF. nº.07.773.097/0001-14, num valor de R$.10.500,00.- Eu, registrei. Emolumentos R$.334,34 - Guia nº.92/2009 - Protocolo nº.239.176

(VIDE FICHA Nº.03)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 0647o2dE.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP

VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI

OFICIAL

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula 91.081 | ficha 03

Itap. da Serra, 03 de Fevereiro de 2012

AV.10/91.081 em 03 de fevereiro de 2012
Fica CANCELADO o Registro nº.04/91.081 retro, referente a penhora, nos termos do mandado de cancelamento expedido pelo Juizo de Direito da Comarca de Itapecerica da Serra – Serviço Anexo das Fazendas Públicas, em 07 de dezembro de 2011, extraido dos autos da ação de execução fiscal (processo nº.268.01.1996.005112-0 – Nº de Ordem: 2643/96) movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO em face de ITAPOSTES IND DE POSTES ARTEF CONCRETO LT.- Eu, José Carlos Adriano, escrevente, averbei. Emolumentos R$.199,60 – Guia nº.25/2012 – Protocolo nº.260.144 – Valor Base R$.138.603,75 – Em 02 de fevereiro de 2012.

AV.11/91.081 em 03 de fevereiro de 2012
Fica CANCELADO o Registro nº.05/91.081 retro, referente a penhora, nos termos do mandado de cancelamento expedido pelo Juizo de Direito da Comarca de Itapecerica da Serra – Serviço Anexo das Fazendas Públicas, em 24 de janeiro de 2012, extraido dos autos da ação de execução fiscal (processo nº.268.01.2004.007830-1 – Nº de Ordem: 1411/04) movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO em face de ITAPOSTES IND POSTES ARTEFAT CONCRETO LT.- Eu, averbei. Emolumentos R$.142,44 - Guia nº.25/2012 – Protocolo nº.260.145 – Valor Base R$.10.919,45 – Em 02 de fevereiro de 2012.

CERTIDÃO

PRAZO DE VALIDADE

ITAPECERICA DA SERRA, 29/03/2013

Avenida 15 de Novembro, 648 - Centro - Itapecerica da Serra/SP - CEP 06850-100 - Tel.: (11)4668-2144 - Fax: (11) 4696-7490

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 0647o2dE.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP
VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL

142.363 26/03/2013 11:16:27 1

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
91.082	01

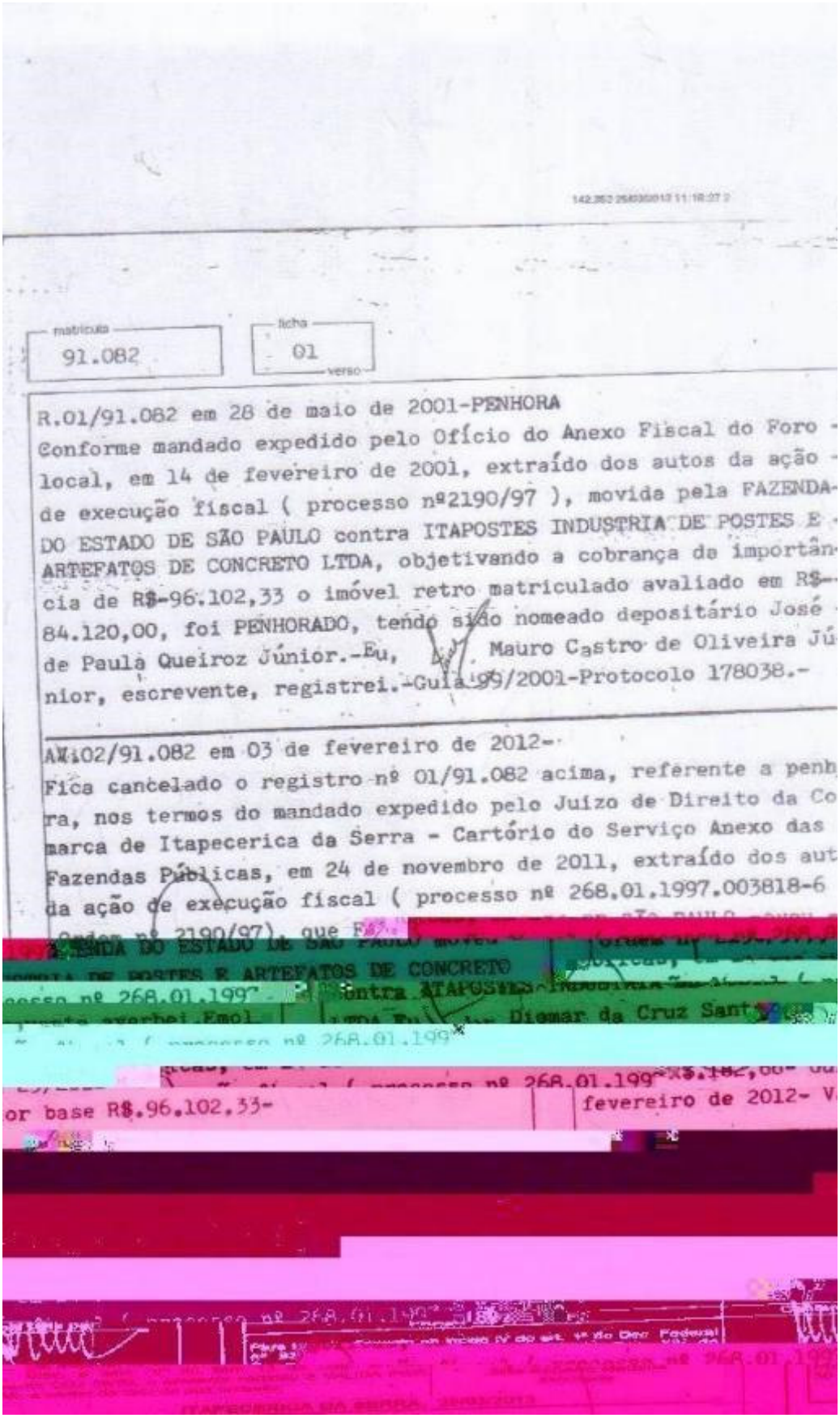
Itap. da Serra, 01 de dezembro de 19 97

IMÓVEL:- Um terreno sem denominação especial, situado na Avenida Dona Anila, antiga Avenida Industrial e antigo Caminho, no lugar denominado Campo ou Campos da Olaria, em zona urbana, distrito, município e Comarca de Itapecerica da Serra, com a área total de 5.608,75ms2, que assim se descreve:- Começa num marco situado na Avenida Industrial, atual Avenida Dona Anila, a 549,50ms. da bifurcação da Estrada Estadual SP 234, Itapecerica da Serra a Santo Amaro, Estrada João Rodrigues de Moraes e Avenida Dona Anila, partindo-se deste ponto em linha perpendicular segue-se em linha reta, dividindo com o imóvel pertencente a Itapostes Indústria de Postes e Artefatos de Concreto Ltda, numa extensão de 67,50ms. até um ponto; com deflexão a direita de 90º, segue-se em linha reta, dividindo com o remanescente pertencente a Itapostes Industria de Postes e Artefatos de Concreto Ltda, na extensão de 53,50ms. até encontrar um marco cravado junto a margem esquerda da Rua Professora Maria Aparecida Peixoto Marinho Barbosa, deste a divisa deflete a direita e subindo pela cerca de divisa com a Rua Professora Maria Aparecida Peixoto Marinho Barbosa, anteriormente com a Cúria Metropolitana de São Paulo, numa extensão de 52,15ms. chega-se a outra cerca que acompanha o Caminho, atual Rua Professora Maria Aparecida Peixoto Marinho Barbosa, numa extensão de 46,00ms. até encontrar a Avenida Dona Anila, antigo Caminho, daí segue numa extensão de 32,00ms. acompanhando a Avenida Dona Anila até encontrar o ponto de partida que deu origem a esta descrição.--
PROPRIETÁRIA:- ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., com sede em Itapecerica da Serra, à Avenida Industrial, nº 333, CGC.49.662.844/001.-
REG.ANTERIOR:- Transcrição nº 9.139 deste Registro de Imóveis, feita em 10 de maio de 1.974 (matrícula nº 70.867).-

MARCO ANTONIO DE MORAES
Escrevente

(verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 0647o2dE.



matrícula 91.082 | ficha 01 verso

R.01/91.082 em 28 de maio de 2001-PENHORA
Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro - local, em 14 de fevereiro de 2001, extraído dos autos da ação - de execução fiscal (processo nº2190/97), movida pela FAZENDA- DO ESTADO DE SÃO PAULO contra ITAPOSTES INDUSTRIA DE POSTES E - ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA, objetivando a cobrança de importân- cia de R$-96.102,33 o imóvel retro matriculado avaliado em R$- 84.120,00, foi PENHORADO, tendo sido nomeado depositário José - de Paula Queiroz Júnior.-Eu, Mauro Castro de Oliveira Jú- nior, escrevente, registrei.-Guia 99/2001-Protocolo 178038.-

AV.02/91.082 em 03 de fevereiro de 2012-
Fica cancelado o registro nº 01/91.082 acima, referente a penh- ra, nos termos do mandado expedido pelo Juizo de Direito da Co- marca de Itapecerica da Serra - Cartório do Serviço Anexo das Fazendas Públicas, em 24 de novembro de 2011, extraído dos aut- da ação de execução fiscal (processo nº 268.01.1997.003818-6 - Ordem nº 2190/97), que F[illegible]

[illegible] Diomar da Cruz Sant[illegible]

[illegible] nº 268.01.199[illegible]

[illegible] nº 268.01.199[illegible]

or base R$.96.102,33-

fevereiro de 2012- V[illegible]

[illegible] nº 268.01.199[illegible]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 0647o2dE.

DEV. PROC.

PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

Juízo de Direito da Comarca de Itapecerica da Serra/SP – Cartório do Serviço Anexo das Fazendas Públicas - Rua Major Matheus Rotger Domingues, 155, centro, Itapecerica da Serra/SP – Cep: 06850-000 – Tel.: 4666-7277 (R. 232).

CARTA DE ARREMATAÇÃO

A DOUTORA **ALENA COTRIM BIZZARRO**, MMª JUÍZA DE DIREITO DO SERVIÇO ANEXO DAS FAZENDAS DA COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA, ESTADO DE SÃO PAULO ETC .

FAZ SABER que, por este Juízo e Serviço Anexo das Fazendas Públicas, se processam os termos da ação de execução fiscal processo nº 268.01.1999.004813-4, nº de ordem 806/99. que a **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO** move em face **ITAPOSTES IND POSTES ARTEFAT CONCRETO LT**, feito esse que decorreu seus trâmites legais. E como **"UM TERRENO SEM DENOMINAÇÃO ESPECIAL, COM A ÁREA DE 15.000M², SITUADO NO LOCAL DENOMINADO CAMPO OU CAMPOS DE OLARIA, ZONA URBANA, REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LOCAL SOB Nº 04/71062, ITAPECERICA DA SERRA/SP"**, foi arrematado pela empresa **MSERVICE COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ELÉTRICOS LTDA – CNPJ: 07.773.097/0001-14,** a seu favor e para título de conservação de seus direitos, mandou expedir a presente carta de arrematação composta das peças que seguem inclusas, referente às fls.02, 03, 41, 41V, 42, 48, 48V, 49, 149, 168, 170, 223, cópias autenticadas, para os devidos fins, e por ela requer a todas as pessoas de justiça, que lhe dêem todo o devido cumprimento e façam inteiramente cumprir, como nela se contém e declara. Dado e passado nesta cidade e comarca de Itapecerica da Serra, aos 12/07/2011. Eu,_____ Paulo Custódio de Mello, Escrevente Técnico Judiciário, digitei. Eu,_____ Eliana Alves da Silva, Chefe de Seção Judiciário, conferi. Eu,_____ Magda I. dos Santos Moraes, Supervisora de Serviço, subscrevi.

ALENA COTRIM BIZZARRO
JUÍZA DE DIREITO

Certifico e dou fé ser autentica a assinatura do(a) Dr(a) **ALENA COTRIM BIZZARRO**, MMª Juíza de Direito do Serviço Anexo das Fazendas Públicas da Comarca de Itapecerica da Serra. Em, data supra. Eu,_____ Magda I. dos Santos Moraes, Supervisora de Serviço, subscrevi.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 0647o2dE.

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DAS EXECUÇÕES FISCAIS DA COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA – SÃO PAULO.

Ref. Processo nº 480/96.

M SERVICE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ESTRUTURAS METÁLICAS. LTDA. – EPP, anteriormente qualificada, nos Autos da EXECUÇÃO FISCAL que a FAZENDA DO ESTADO promove em face de ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., vem com o devido acatamento e respeito, na qualidade de ARREMATANTE do bem imóvel levado a hasta pública matriculado sob número 71.062 da Serventia Imobiliária desta Comarca, requerer a expedição do MANDADO DE CANCELAMENTO DE PENHORA, registrado em R.01 da referida matrícula (cópia simples anexa).

Requer, outrossim, que uma vez assinado o mandado de cancelamento ora requerido, seja este subscritor intimado para a retirada em mãos e apresentação perante a serventia imobiliária.

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 14 de Maio de 2012.

IRINEU VISENTEINER

OAB/SP 49436

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código qHrev2cJ.

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DAS EXECUÇÕES FISCAIS DA COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA – SÃO PAULO.

R2

Ref. Processo nº 2.322/98.

M SERVICE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ESTRUTURAS METÁLICAS. LTDA – EPP, anteriormente qualificada, nos Autos da **EXECUÇÃO FISCAL** que a **FAZENDA DO ESTADO** promove em face de **ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA.**, vem com o devido acatamento e respeito, na qualidade de **ARREMATANTE** do bem imóvel levado a hasta pública matriculado sob número 71.062 da Serventia Imobiliária desta Comarca, requerer a expedição do **MANDADO DE CANCELAMENTO DE PENHORA**, registrado em R.02 da referida matrícula (cópia simples anexa).

Requer, outrossim, que uma vez assinado o mandado de cancelamento ora requerido, seja este subscritor intimado para a retirada em mãos e apresentação perante a serventia imobiliária.

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 14 de Maio de 2012.

IRINEU VISENTEINER

OAB/SP 49436

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código qHrev2cJ.

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DAS EXECUÇÕES FISCAIS DA COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA – SÃO PAULO.

R2eR3

Ref. Processo nº 1.737/97.

M SERVICE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ESTRUTURAS METÁLICAS. LTDA – EPP, anteriormente qualificada, nos Autos da **EXECUÇÃO FISCAL** que a **FAZENDA DO ESTADO** promove em face de **ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA.,** vem com o devido acatamento e respeito, na qualidade de **ARREMATANTE** do bem imóvel levado a hasta pública matriculado sob número 71.062 da Serventia Imobiliária desta Comarca, requerer a expedição do **MANDADO DE CANCELAMENTO DE PENHORA,** registrado em R.03 da referida matrícula (cópia simples anexa).

Requer, outrossim, que uma vez assinado o mandado de cancelamento ora requerido, seja este subscritor intimado para a retirada em mãos e apresentação perante a serventia imobiliária.

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 14 de Maio de 2012.

IRINEU VISENTEINER

OAB/SP 49436

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código qHrev2cJ.

DEV. PROC.

PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

Juízo de Direito da Comarca de Itapecerica da Serra/SP – Cartório do Serviço Anexo das Fazendas Públicas - Rua Major Matheus Rotger Domingues, 155, centro, Itapecerica da Serra/SP – Cep: 06850-000 – Tel.: 4666-7277 (R. 232).

CARTA DE ARREMATAÇÃO

A DOUTORA **ROBERTA DE TOLEDO MALZONI DOMINGUES**, MMª JUÍZA DE DIREITO DO SERVIÇO ANEXO DAS FAZENDAS DA COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA, ESTADO DE SÃO PAULO ETC .

FAZ SABER que, por este Juízo e Serviço Anexo das Fazendas Públicas, se processam os termos da ação de execução fiscal processo nº 268.01.1997.001648-7, nº de ordem 69/97. que a **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO** move em face **ITAPOSTES IND POSTES ARTEFAT CONCRETO LT**, feito esse que decorreu seus trâmites legais. E como **"UM TERRENO SEM DENOMINAÇÃO ESPECIAL, COM A ÁREA DE 5.000M², COM AS RESPECTIVAS BENFEITORIAS, REGSISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LOCAL SOB Nº 70.907, ITAPECERICA DA SERRA/SP"**, foi arrematado pela empresa **MSERVICE COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ELÉTRICOS LTDA – CNPJ: 07.773.097/0001-14,** a seu favor e para título de conservação de seus direitos, mandou expedir a presente carta de arrematação composta das peças que seguem inclusas, referente às fls.02, 03, 05, 05v, 06, 06v, 18, 19, 19v, 55, 71, 89, 98, 98V, 105, 128, 129, 129v, 132, 133, 144 a 147, 155, cópias autenticadas, para os devidos fins, e por ela requer a todas as pessoas de justiça, que lhe dêem todo o devido cumprimento e façam inteiramente cumprir, como nela se contém e declara. Dado e passado nesta cidade e comarca de Itapecerica da Serra, aos 12/07/2011. Eu, _____ Paulo Custódio de Mello, Escrevente Técnico Judiciário, digitei. Eu, _____ Eliana Alves da Silva, Chefe de Seção Judiciário, conferi. Eu, _____ Magda I. dos Santos Moraes, Supervisora de Serviço, subscrevi.

ROBERTA DE TOLEDO MALZONI DOMINGUES
JUÍZA DE DIREITO

Certifico e dou fé ser autentica a assinatura do(a) Dr(a) **ROBERTA DE TOLEDO MALZONI DOMINGUES**, MMª Juíza de Direito do Serviço Anexo das Fazendas Públicas da Comarca de Itapecerica da Serra. Em, data supra. Eu, _____ Magda I. dos Santos Moraes, Supervisora de Serviço, subscrevi.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código qHrev2cJ.

PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

Juízo de Direito da Comarca de Itapecerica da Serra/SP – Cartório do Serviço Anexo das Fazendas Públicas - Rua Major Matheus Rotger Domingues, 155, centro, Itapecerica da Serra/SP – Cep: 06850-000 – Tel.: 4666-7277 (R. 232).

CARTA DE ARREMATAÇÃO

O DOUTOR **PAULO BERNARDI BACCARAT**, MMº JUIZ SUBSTITUTO DO SERVIÇO ANEXO DAS FAZENDAS PÚBLICAS DA COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA, ESTADO DE SÃO PAULO ETC .

FAZ SABER que, por este Juízo e Serviço Anexo das Fazendas Públicas, se processam os termos da ação de execução fiscal processo nº 268.01.1997.003818-6, nº de ordem 2190/97 e Apenso nº 268.01.1998.001879-8, nº de ordem 573/98 e Apenso nº 268.01.2005.009939/0. nº de ordem 9672/05, que a **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO** move em face **ITAPOSTES IND POSTES ARTEFAT CONCRETO LT**, feito esse que decorreu seus trâmites legais. E como **"UM TERRENO SEM DENOMINAÇÃO ESPECIAL, COM A ÁREA DE 5.608,75M², COM AS RESPECTIVAS BENFEITORIAS, EM ITAPECERICA DA SERRA/SP, REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LOCAL SOB Nº 01/91.082"**, foi arrematado pela empresa **MSERVICE COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ELÉTRICOS LTDA – CNPJ: 07.773.097/0001-14,** a seu favor e para título de conservação de seus direitos, mandou expedir a presente carta de arrematação composta das peças que seguem inclusas, referente às fls.02, 03, 201, 201V, 202, 205, 234, 234V, 388, 389, 409, 426, 427, 463, 464, 466, 467, 468, e fls. 02 e 03 dos apensos, cópias autenticadas, para os devidos fins, e por ela requer a todas as pessoas de justiça, que lhe dêem todo o devido cumprimento e façam inteiramente cumprir, como nela se contém e declara. Dado e passado nesta cidade e comarca de Itapecerica da Serra, aos 24/01/2012. Eu, _____ Paulo Custódio de Mello, Escrevente Técnico Judiciário, digitei. Eu, _____ Eliana Alves da Silva, Chefe de Seção Judiciário, conferi. Eu, _____ Magda I. dos Santos Moraes, Supervisora de Serviço, subscrevi.

PAULO BERNARDI BACCARAT
JUIZ SUBSTITUTO

Certifico e dou fé, ser autêntica a assinatura do Dr. **PAULO BERNARDI BACCARAT, MMº** Juiz Substituto do Serviço Anexo das Fazendas Públicas da Comarca de Itapecerica da Serra. Em, data supra. Eu, _____ Magda I. dos Santos Moraes, Supervisora de Serviço, subscrevi.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código qHrev2cJ.

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DAS EXECUÇÕES FISCAIS DA COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA – SÃO PAULO.

Ref. Processo nº 2.699/96.

M SERVICE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ESTRUTURAS METÁLICAS. LTDA – EPP, anteriormente qualificada, nos Autos da **EXECUÇÃO FISCAL** que a **FAZENDA NACIONAL** promove em face de **ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA.**, vem com o devido acatamento e respeito, na qualidade de **ARREMATANTE** do bem imóvel levado a hasta pública matriculado sob número 70.907 da Serventia Imobiliária desta Comarca, requerer a expedição do **MANDADO DE CANCELAMENTO DE PENHORA**, registrado em R.02 da referida matrícula (cópia simples anexa).

Requer, outrossim, que uma vez assinado o mandado de cancelamento ora requerido, seja este subscritor intimado para a retirada em mãos e apresentação perante a serventia imobiliária.

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 14 de Maio de 2012.

IRINEU VISENTEINER

OAB/SP 49436

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código qHrev2cJ.

“ANEXO D”

QUESTIONÁRIO DE PERCEPÇÃO DE RISCO AMBIENTAL QPRA

QUESTIONÁRIO DE PERCEPÇÃO DE RISCO AMBIENTAL QPRA

I. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

1- Existe ou existiu sobre o terreno avaliando atividade industrial potencialmente contaminadoras definida no Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas da CETESB?

- ○ Sim – qual? _____
- ◉ Não
- ○ Não Sei.

2 - Existe ou existiu alguma atividade industrial potencialmente contaminadoras definida no Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas da CETESB em um raio 300 metros do imóvel avaliando?

- ○ Sim qual? _____
- ◉ Não
- ○ Não Sei.

3 - Qual a utilização atual do imóvel avaliando?

- ○ Terreno Livre
- ○ Residencial
- ○ Comercial / Escritórios
- ○ Comercial / Lojas em Geral
- ◉ Industrial
- ○ Rural

4 - O imóvel avaliando confronta ou tem nas proximidades algumas dessas atividades:

☐

Posto de Combustível	Oficina Mecânica	Galvanoplastia	Gráfica
Lavanderia/Tinturaria	☐ Bota-Fora	☐ Lixão	☐ Ferro Velho

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código qHrev2cJ.

☐ Reciclagem de Resíduos Domésticos e de Entulhos

☐ Recebimento e Armazenamento de Resíduos Domésticos, Industriais e de Entulhos ☑ Não ☐ Não Sei

Se alguma for indicada, distância aproximada de _____ metros.

5- O imóvel avaliando confrontou ou teve nas proximidades algumas das atividades acima?

– qual? ○ Sim _____

● Não

○ Não Sei.

II. GERAÇÃO, DEPOSIÇÃO E ARMAZENAMENTO DE SUBSTS. POTENCIALMENTEPOLUIDORAS

1 - São ou foram gerados efluentes líquidos no imóvel?

● Sim ● Doméstico ○ Industrial ○ Hospitalar

○ Não

○ Não Sei.

2 - Como são ou foram descartados?

☑ Rede Pública ☐ Fossa Séptica

☐ Estação de Tratamento de Efluentes ☐ Diretamente no Solo

☐ Não Sei

3 - No interior do imóvel avaliando são utilizados ou armazenados, à céu aberto ou sob cobertura ou de forma subterrânea :

☐ Baterias Automotivas ou Industriais Usadas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código qHrev2cJ.

☐ Derivados de Petróleo e ou quaisquer outros tipos de combustíveis ☐ Pesticidas, Herbicidas ou Outros Biocidas

☐ Pneus

☐ Tintas ou Vernizes ☐ Residuos

☐ Outros Produtos Químicos em Recipientes Individuais de Mais de 20 Litros ou a Granel ☑ Não

- Não Sei

4 - O imóvel avaliando foi utilizado em algum momento para deposito de resíduo industrial, de construção civil, hospitalar ou quaisquer outros que possam ser classificados como contaminantes?

○ Sim – qual?
◉ Não
○ Não Sei.

5 - Existe ou existiu algum lago, lagoa, poço, nascente ou curso d´água dentro do imóvel avaliando ou no entorno em raio inferior à 60 metros?

○ Sim – qual?
◉ Não
○ Não Sei.

III VESTÍGIOS DE CONTAMINAÇÃO

1 - No interior do imóvel foi constatada a existência de alterações anômalas na vegetação, presença de animais mortos ou incêndio recente ?

○ Sim – qual?
◉ Não
○ Não Sei.

2 - Como é feito o abastecimento de água no imóvel avaliando ?

☑ Rede Pública ☐ Poço Artesiano ☐ Curso D´Água

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código qHrev2cJ.

☐ Não há abastecimento de água

3 - Existe algum registro da água ter sido considerada contaminada por órgão ambiental ?

○ Sim
○ Não
◉ Não Sei.

IV. AÇÕES GOVERNAMENTAIS NO IMÓVEL

1 - Os proprietários ou ocupantes do imóvel avaliando estão envolvidos em pendência jurídica ou administrativa envolvendo crime de dano ambiental de qualquer natureza ?

○ Sim – qual?
○ Não
◉ Não Sei.

2 - Existem infrações ambientais relacionadas ao imóvel avaliando ou qualquer uma de suas instalações ?

○ Sim – qual?
○ Não
◉ Não Sei.

3 - Existe na vizinhança do imóvel qualquer empreendimento listado no Cadastro de Áreas Contaminadas da CETESB?

○ Sim Distância Estimada de :
◉ Não
○ Não Sei.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROBERTO FERREIRA FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2022 às 19:52 , sob o número W1RJ22700090446
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código qHrev2cJ.