



Número: **0093502-82.2025.8.17.2001**

Classe: **Recuperação Judicial**

Órgão julgador: **Seção B da 9ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **31/10/2025**

Valor da causa: **R\$ 8.140.471,29**

Assuntos: **Administração judicial**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
<b>SANEA EMPREENDIMENTOS PROJETOS E CONSULTORIA LTDA (REQUERENTE)</b>	
	<b>CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO(A))</b>
<b>UNIVERSALIDADE DE CREDORES (RÉU)</b>	
	<b>LEONARDO MONTENEGRO DUQUE DE SOUZA (ADVOGADO(A)) DIEGO MARTIGNONI (ADVOGADO(A)) LUIZ GUSTAVO BUENO (ADVOGADO(A))</b>

Outros participantes	
<b>INTEGRA R.J.F SERVICOS LTDA - ME (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)</b>	
	<b>CECILIA CAMPELLO ROSAS PITA (ADVOGADO(A))</b>
<b>31º Promotor de Justiça Cível da Capital (FISCAL DA ORDEM JURÍDICA)</b>	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
227080887	07/01/2026 16:52	<a href="#">Petição (Outras)</a>	Petição (Outras)
227080908	07/01/2026 16:52	<a href="#">Doc.01.0 - PRJ Sanea</a>	Outros Documentos
227080909	07/01/2026 16:52	<a href="#">Doc.01.1 - Anexo I - Ativos_Sanea - parte 01</a>	Outros Documentos
227080910	07/01/2026 16:52	<a href="#">Doc.01.1 - Anexo I - Ativos_Sanea - parte 02</a>	Outros Documentos
227080911	07/01/2026 16:52	<a href="#">Doc.01.2 - Anexo II - LEF_Sanea</a>	Outros Documentos

**AO JUÍZO DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DO RECIFE/PE –  
SEÇÃO “B”**

**SANEA EMPREENDIMENTOS PROJETOS E  
CONSULTORIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, já qualificada, por  
seus advogados infra-assinados, nos autos do presente pedido de  
**RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, em tramite perante este Juízo, **processo nº  
0093502-82.2025.8.17.2001**, vem, respeitosamente, na forma do art. 53 da  
Lei nº 11.101/2005, requerer se digne Vossa Excelência deferir a juntada do  
**PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** e seus anexos (**DOC. 01**), a fim que  
surtam seus jurídicos e legais efeitos.

Outrossim, requer a expedição do competente edital,  
contendo aviso aos credores sobre o recebimento do plano de recuperação e  
fixando o prazo para a manifestação de eventuais objeções, nos termos do  
parágrafo único do art. 53 da Lei nº 11.101/2005.

Nestes termos  
Pede deferimento  
Recife/PE, 07 de janeiro de 2026.

**Carlos Gustavo Rodrigues de Matos**  
Advogado  
OAB/PE 17.380

**Nathália Paz Simões**  
Advogada  
OAB/PE 27.934

**Gabriel Lôbo Bosshard**  
Acadêmico de Direito

# DOC. 01

---

Rua Senador José Henrique, 231, Empresarial Charles Darwin  
12º andar, salas 1204/10, Ilha do Leite, Recife/PE, 50070-460  
+55 81 2127.2900 | [www.matosadv.com](http://www.matosadv.com)

1



# **SANEA EMPREENDIMENTOS, PROJETOS E CONSULTORIA LTDA**

## **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**Janeiro de 2026**



Este documento foi gerado pelo usuário 009.\*\*\*.\*\*\*-36 em 12/01/2026 13:04:37  
Número do documento: 26010716520322200000220934547  
<https://pje.cloud.tje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26010716520322200000220934547>  
Assinado eletronicamente por: CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS - 07/01/2026 16:52:03

<b>1. INTERPRETAÇÕES E DEFINIÇÕES</b>	<b>3</b>
1.1 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO:	3
<b>2. CONSIDERANDO:</b>	<b>8</b>
<b>3. ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO</b>	<b>10</b>
<b>4. MEIOS DE RECUPERAÇÃO</b>	<b>12</b>
4.1 NEGÓCIOS JURÍDICOS	12
4.2 CAPTAÇÃO DE RECURSOS	12
4.3 CREDORES FINANCIADORES E COLABORADORES	13
4.4 REORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA E GOVERNANÇA – CENTRALIZAÇÃO	14
4.5 REESTRUTURAÇÃO DO PASSIVO	14
4.6 ALTERAÇÕES SOCIETÁRIAS	15
4.7 ALIENAÇÃO DE ATIVOS	15
4.8 ARRENDAMENTO E ALUGUEL DE ATIVOS	18
4.9 CONCESSÃO DE PRAZOS E DESCONTOS – CRÉDITOS VENCIDOS	18
<b>5. PROJETO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA</b>	<b>19</b>
<b>6. PROPOSTA DE REALINHAMENTO DO PASSIVO</b>	<b>19</b>
6.1 CLASSE I – CREDORES TRABALHISTAS	19
6.2 CLASSE II – CREDORES COM GARANTIA REAL	21
6.3 CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS E COM PRIVILÉGIOS GERAL E ESPECIAL	21
6.4 CLASSE IV – CREDORES MICROEMPRESAS OU EMPRESAS DE PEQUENO PORTE	22
<b>7. DISPOSIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO REALINHAMENTO DO PASSIVO</b>	<b>23</b>
<b>8. DISPOSIÇÕES FINAIS</b>	<b>29</b>
<b>9. ANEXOS</b>	<b>31</b>



## 1. INTERPRETAÇÕES E DEFINIÇÕES

### 1.1 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO:

As definições aqui contidas serão aplicadas em suas formas singular e plural, tanto no gênero masculino quanto no feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído.

**1.1.1 CLÁUSULAS E ANEXOS:** Exceto se especificado de forma diversa, todas as **CLÁUSULAS** e **ANEXOS** mencionados desta versão do **PRJ** referem-se a **CLÁUSULAS** e **ANEXOS** deste **PRJ**, assim como as referências a **CLÁUSULAS** ou itens deste **PRJ** referem-se também às respectivas sub-cláusulas e subitens. Todos os **ANEXOS** a este **PRJ** são a ele incorporados e constituem parte integrante, inseparável e indivisível do **PRJ**. Na remota hipótese de incompatibilidade ou dúvida interpretativa entre as **CLÁUSULAS** e os **ANEXOS**, deverá prevalecer o quanto disposto nas **CLÁUSULAS** deste **PRJ**.

**1.1.2 DISPOSIÇÕES LEGAIS:** As referências a **DISPOSIÇÕES LEGAIS** e a leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições consoante legislação da República Federativa do Brasil tais como vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.

**1.1.3 LÍNGUA:** O presente **PRJ** deve ser lido consoante a norma culta da língua portuguesa usada no Brasil, sendo certo que qualquer estrangeirismo deverá estar marcado em itálico e deverá ser entendido como mera referência da linguagem utilizada em determinado mercado ou subgrupo social, não trazendo, dessa forma, significado em si mesmo.

**1.1.4 TERMOS:** Os termos “incluem”, “incluindo”, ou qualquer conjugação de tempo, modo ou pessoa do verbo “incluir”, além de quaisquer outros termos similares, devem ser interpretados como se estivessem acompanhados da expressão “mas não se limitando a”.

**1.1.5 TÍTULOS:** Os títulos e cláusulas deste **PRJ** foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.

**1.1.6 PRAZOS:** Os prazos previstos neste **PRJ** serão contados em dias corridos, salvo se de outra forma expressamente disposto. Todos os prazos previstos neste **PRJ** serão contados na forma prevista no artigo 132 do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste **PRJ** (sejam contados em dias úteis ou não) cujo termo final ocorra em dia que não seja **DIA ÚTIL**, serão automaticamente prorrogados para o **DIA ÚTIL** imediatamente posterior.

**1.1.7 DEFINIÇÕES:** Os termos utilizados neste **PRJ** têm os significados definidos abaixo:

- 1.1.8 AJ:** Administrador Judicial nomeado no **PROCESSO: INTEGRA – RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA**, inscrita no CNPJ sob o nº 18.535.236/0001-95, representada pela Dra. Cecília Campello Pita, OAB/PE 26.145.
- 1.1.9 AGC:** É qualquer assembleia geral de credores, realizada no presente processo, nos termos do Capítulo II, Seção IV, da **LFJR**
- 1.1.10 CC:** É o Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002).
- 1.1.11 CLT:** É a Consolidação das Leis do Trabalho (Decreto Lei nº 5.452/43).
- 1.1.12 CRÉDITOS COM GARANTIA REAL:** São **CRÉDITOS SUJEITOS** detidos pelos **CREDORES** contra a **RECUPERANDA** que são assegurados por direitos reais de garantia outorgados pela **RECUPERANDA** até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do artigo 41, inciso II, da **LRJF**.
- 1.1.13 CRÉDITOS ILÍQUIDOS:** São os **CRÉDITOS SUJEITOS** detidos pelos **CREDORES** contra a **RECUPERANDA** não dotados de liquidez, certeza ou exigibilidade.
- 1.1.14 CRÉDITOS DE ME/EPP:** São os **CRÉDITOS SUJEITOS** detidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte contra a **RECUPERANDA**, conforme previsto no artigo 41, inciso IV da **LRJF**.
- 1.1.15 CRÉDITOS NÃO SUJEITOS:** São os créditos detidos por **CREDORES** contra a **RECUPERANDA** que não estão sujeitos à Recuperação Judicial, nos termos dos artigos 49, caput, e §§ 3º e 4º, e 67 da **LRJF**.
- 1.1.16 CRÉDITOS NÃO SUJEITOS ADERENTES:** São os créditos detidos por **CREDORES** contra a **RECUPERANDA** que não estejam sujeitos à **RJ**, na forma do art. 49, caput, §3º e §4º da **LRJF**, mas que aderirem aos termos previstos para seus enquadramentos neste **PRJ**.
- 1.1.17 CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS:** São os **CRÉDITOS SUJEITOS** quirografários detidos pelos **CREDORES** contra a **RECUPERANDA** conforme previsto no artigo 41, inciso III, da **LRJF** e cujos titulares detêm, via de regra, direito a voto.
- 1.1.18 CRÉDITOS RETARDATÁRIOS:** São os **CRÉDITOS SUJEITOS** não relacionados pela **RECUPERANDA** ou pelo **AJ** na lista ou no quadro de credores, em razão de esses créditos não estarem revestidos de liquidez, certeza, exigibilidade, e/ou ainda sub judice, ou mesmo devido a erro material de quaisquer das partes, que serão posteriormente habilitados no Processo de **RJ**, na forma das **CLÁUSULAS** em que estes se enquadrarem. Serão considerados **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS** os advindos de decisão judicial transitada em julgado proferidos em ações que tenham como fato gerador aqueles ocorridos até a **DATA**



**DO PEDIDO**, inclusive oriundos de rescisões contratuais firmadas a qualquer tempo, referentes a contratos firmados até a **DATA DO PEDIDO** de qualquer natureza e/ou classificação.

- 1.1.19 CRÉDITOS SUB JUDICE:** São os **CRÉDITOS SUJEITOS** detidos por **CREDORES** contra a **RECUPERANDA** cuja liquidez, certeza ou exigibilidade, é objeto de disputa judicial, administrativa ou arbitral.
- 1.1.20 CRÉDITOS SUBORDINADOS:** São os **CRÉDITOS SUJEITOS** contra a **RECUPERANDA** detidos por **CREDORES SUBORDINADOS**.
- 1.1.21 CRÉDITOS SUJEITOS:** São os créditos e obrigações detidos pelos **CREDORES** contra a **RECUPERANDA** ou pelos quais esta possa vir a responder na qualidade de coobrigada, sejam vencidos ou vincendos, materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, objeto ou não de disputa judicial ou procedimento arbitral, existentes na **DATA DO PEDIDO** ou cujo fato gerador seja anterior ou coincidente com a **DATA DO PEDIDO**, sujeitos aos efeitos da recuperação judicial e que, em razão disso, se submetem a este **PRJ**, nos termos da **LRJF**.
- 1.1.22 CRÉDITOS TRABALHISTAS:** São os **CRÉDITOS SUJEITOS** detidos pelos **CREDORES** contra a **RECUPERANDA** derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do artigo 41, inciso I, da **LRJF**, incluindo as verbas rescisórias e os créditos e direitos consistentes em honorários advocatícios, sindicais, multas aplicadas pelo Ministério Público, Ministério do Trabalho e Previdência, Ministérios Públicos Estaduais e Federal, honorários periciais e quaisquer outros consectários legais, que, quando do pagamento, limitam-se ao valor equivalente a 150 (cento e cinquenta) **SALÁRIOS MÍNIMOS**.
- 1.1.23 CREDORES:** São as pessoas, naturais, jurídicas ou entes públicos, detentoras de créditos contra a **RECUPERANDA** e que se sujeitam ou não aos efeitos da **RJ**.
- 1.1.24 CREDORES FINANCIADORES:** São os **CREDORES** que contribuirão para a continuidade das atividades da **RECUPERANDA** ao longo do processo de Recuperação Judicial, tendo sua definição completa e aplicação pelos meios descritos na **CLÁUSULA 4.4**.
- 1.1.25 CREDORES COM GARANTIA REAL:** São os **CREDORES SUJEITOS** detentores de **CRÉDITOS COM GARANTIA REAL** contra a **RECUPERANDA**, cujos créditos deverão ser pagos nos termos da **CLÁUSULA 6.2**.
- 1.1.26 CREDORES ME/EPP:** São os **CREDORES SUJEITOS** detentores de **CRÉDITOS DE ME/EPP** contra a **RECUPERANDA**, cujos créditos deverão ser pagos nos termos da **CLÁUSULA 6.4**.



- 1.1.27 CREDORES NÃO SUJEITOS:** São os **CREDORES** detentores de **CRÉDITOS NÃO SUJEITOS** contra a **RECUPERANDA**.
- 1.1.28 CREDORES NÃO SUJEITOS ADERENTES:** São os **CREDORES** detentores de **CRÉDITOS NÃO SUJEITOS** contra a **RECUPERANDA**, mas que expressamente manifestarem a intenção de aderir aos termos previstos para seu enquadramento neste **PRJ**.
- 1.1.29 CREDORES SUBORDINADOS:** São os **CREDORES** que se enquadram nas hipóteses previstas no art. 43 da **LRJF**.
- 1.1.30 CREDORES SUJEITOS:** São os **CREDORES** detentores de **CRÉDITOS SUJEITOS** contra a **RECUPERANDA**.
- 1.1.31 CREDORES TRABALHISTAS:** São os **CREDORES SUJEITOS** detentores de **CRÉDITOS TRABALHISTAS** contra a **RECUPERANDA**, cujos créditos deverão ser pagos nos termos da **CLÁUSULA 6.1**.
- 1.1.32 CREDORES QUIROGRAFÁRIOS:** São os **CREDORES SUJEITOS** detentores de **CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS** contra a **RECUPERANDA**, cujos créditos deverão ser pagos nos termos da **CLÁUSULA 6.3**.
- 1.1.33 CREDORES RETARDATÁRIOS:** São os **CREDORES SUJEITOS** detentores de **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS**.
- 1.1.34 CREDORES SUBORDINADOS:** São os **CREDORES** detentores de **CRÉDITOS SUBORDINADOS**.
- 1.1.35 DATA DO PEDIDO:** É o dia 31/10/2025, data em que a **RJ** foi ajuizada pela **RECUPERANDA**.
- 1.1.36 DATA DO DEFERIMENTO DO PEDIDO:** É o dia 10/11/2025, data em que o processamento do pedido de **RJ** foi deferido.
- 1.1.37 DIA ÚTIL:** Significa qualquer dia que não seja um sábado, domingo, feriado nacional, estadual ou municipal, ou outro dia em que os bancos comerciais sejam obrigados a, ou possam, nos termos da legislação vigente, a fechar suas agências nos Municípios de Recife, Estado do Pernambuco e/ou São Paulo no Estado de São Paulo.
- 1.1.38 EMPRÉSTIMO DIP:** Empréstimos concedidos por terceiros em favor da **RECUPERANDA** após o pedido de **RJ**, que promovam a oneração ou alienação fiduciária de bens e direitos de propriedade da **RECUPERANDA** ou de terceiros, pertencentes ao ativo circulante ou não circulante da **RECUPERANDA** ou de terceiros, no sentido de financiar as suas atividades e suas despesas de reestruturação, de promover a preservação do valor de seus

ativos ou ainda o pagamento de créditos não sujeitos aos efeitos da **RJ**, ou mesmo quando sujeitos aos efeitos da **RJ**, mediante autorização de aperfeiçoamento de **NEGÓCIOS JURÍDICOS** pelo **JUÍZO UNIVERSAL**; garantidos aos credores desses **EMPRÉSTIMOS DIP**, os benefícios previstos na Seção IV-A da **LRJF**.

- 1.1.39 GARANTIDORES:** Significa qualquer pessoa natural ou jurídica que seja ou venha a ser responsabilizada pelo pagamento das obrigações abrangidas pelo presente **PRJ**, que não seja a **RECUPERANDA**.
- 1.1.40 HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PLANO:** Considera-se a decisão judicial que conceda a **RJ** e homologue o presente **PRJ**, conforme o art. 58 da **LRJF**.
- 1.1.41 JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL:** Seção B da 9ª Vara Cível da Capital.
- 1.1.42 JUÍZO UNIVERSAL:** Seção B da 9ª Vara Cível da Capital.
- 1.1.43 LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS:** É o laudo de avaliação de bens e ativos do devedor, conforme art. 53, III da **LRJF**, **ANEXO I** deste **PRJ**.
- 1.1.44 LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO:** É o laudo econômico-financeiro, conforme art. 53, III da **LRJF**, **ANEXO II** deste **PRJ**.
- 1.1.45 LEILÃO REVERSO:** É o leilão a ser realizado nos termos da **CLÁUSULA 7.14**.
- 1.1.46 LISTA DE CREDORES:** É a relação consolidada de credores da **RECUPERANDA** com as alterações efetuadas pelo **AJ**, quando aplicáveis, e decorrentes de decisões judiciais proferidas nos incidentes da **RJ**, quando aplicáveis, ou outra lista que vier a substituí-la em conformidade com a **LRJF**, refletindo o valor dos créditos na **DATA DO PEDIDO**.
- 1.1.47 LRJF:** É a Lei Federal n. 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, e alterações.
- 1.1.48 NEGÓCIOS JURÍDICOS:** Possui o significado e a aplicação que lhe são atribuídos na **CLÁUSULA 4.1**, em parâmetros autorizados pelo **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**.
- 1.1.49 NOVAÇÃO RECUPERACIONAL:** Novação do passivo da **RECUPERANDA** nos termos do art. 59 da **LRJF**, sob a condição do efetivo cumprimento das obrigações contratadas no **PRJ** e em conformidade com o entendimento jurisprudencial.
- 1.1.50 PERÍODO DE CARÊNCIA:** Período de carência, compreendido entre a **HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PLANO** e o início dos pagamentos dos credores das Classes I, II, III e IV, quando assim previsto.
- 1.1.51 PPK CONSULTORIA: D'AMBRÓSIO REESTRUTURAÇÃO EMPRESARIAL S/S LTDA.,** Sociedade Simples Limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 26.878.737/0001-03 e com



endereço profissional na PC. Miguel de Cervantes, nº 60, Sala 1404, Ilha do Leite, Recife/PE, CEP: 50.070-525.

- 1.1.52 PRJ:** É este Plano de Recuperação Judicial ou eventual e futura nova versão que o substituir ou complementar.
- 1.1.53 PROCESSO:** Processo de Recuperação Judicial nº 0093502-82.2025.8.17.2001, em trâmite na Seção B da 9ª Vara Cível da Capital.
- 1.1.54 QGC:** Quadro geral de Credores.
- 1.1.55 RECUPERANDA: SANEA EMPREENDIMENTOS, PROJETOS E CONSULTORIA LTDA,** sociedade empresária de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 41.402.367/0001-55, com sede na Rua Monsenhor Silva, nº 293, 1º andar, Madalena, CEP 50.610-360, Recife/PE, doravante denominada como **SANEA** ou **RECUPERANDA**.
- 1.1.56 REMUNERAÇÃO:** Juros e Correção Monetária.
- 1.1.57 RJ:** Recuperação Judicial, nos termos da **LRJF**.
- 1.1.58 SALÁRIO-MÍNIMO:** Significa o salário-mínimo nacional vigente na data dos respectivos pagamentos.
- 1.1.59 TERCEIROS RESPONSÁVEIS:** Significa qualquer pessoa natural ou jurídica que seja ou venha a ser responsabilizada pelo pagamento das obrigações abrangidas pelo presente **PRJ**, que não seja a **RECUPERANDA**.
- 1.1.60 TERMO DE NEGÓCIO JURÍDICO:** Termo de negociação firmado em conformidade com o que determina a **CLÁUSULA 4.1** abaixo.
- 1.1.61 TR:** Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central do Brasil (**BCB**), em conformidade com a Lei nº 8.177/91.
- 1.1.62 VERBAS REFLEXAS:** Valor do **CRÉDITO SUJEITO** que decorre de outro **CRÉDITO SUJEITO** ou que o integra.
- 1.1.63 VERBAS RESCISÓRIAS:** Valores de cada verba discriminada no Termo de Rescisão de Contrato de Trabalho de um contrato de trabalho firmado entre um **CREDOR TRABALHISTA** e a **RECUPERANDA**.

## 2. CONSIDERANDO:

- (A) que a **RECUPERANDA**, diante das dificuldades financeiras enfrentadas, apresentou, em 31 de outubro de 2025, pedido de **RJ** autuado sob nº 0093502-82.2025.8.17.2001 ("**PROCESSO**"),

distribuído perante a Seção B da 9ª Vara Cível da Capital (“**JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**”), com o objetivo de permitir seu soerguimento e sua preservação;

- (B) que, em 10 de novembro de 2025, foi proferido o despacho de deferimento do processamento do pedido de **RJ**;
- (C) que a **SANEA** contratou a **PPK CONSULTORIA** com o objetivo de elaborar um estudo de viabilidade econômico-financeiro que culminasse na elaboração do **PRJ** a ser apresentado na forma e no tempo previsto em lei, como, de fato, ora o faz;
- (D) que dessa forma, observado o acima exposto, com vistas a atender às exigências do artigo 53 da **LRJF**, a **RECUPERANDA** vem apresentar, tempestivamente, seu **PRJ**, consoante os primeiros cenários que a ela se mostram ora previsíveis;
- (E) que as exigências referidas no artigo 53 da **LRJF** correspondem a três pontos específicos, a saber:
- I. discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a serem empregados, conforme o art. 50 da **LRJF**, e seu resumo;
  - II. demonstração da viabilidade econômica<sup>1</sup> da **RECUPERANDA**;
  - III. laudo econômico-financeiro<sup>2</sup> e de avaliação dos bens e ativos<sup>3</sup> da **RECUPERANDA**, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.
- (F) que o presente **PRJ** foi elaborado com base nos planejamentos estratégico e financeiro elaborados pela alta gestão da **RECUPERANDA**, indispensáveis ao efetivo cumprimento do proposto neste **PRJ**. Coube também à alta gestão da **RECUPERANDA** apresentar as perspectivas de geração de receitas e custeio de sua operação, de forma a propiciar um estudo que resultasse na apresentação de uma solução a todos os agentes envolvidos, direta ou indiretamente, neste processo, podendo ser, inclusive, alterado, conforme necessidades operacionais, econômicas ou mercadológicas;
- (G) que todos os aspectos econômicos, financeiros e contábeis referentes aos aspectos motivadores do presente descasamento de fluxo de caixa da **RECUPERANDA**, assim como as perspectivas macroeconômicas e plano de negócio projetado por ela, estão contemplados no **ANEXO II** ao presente **PRJ**, sendo parte inseparável desta presente versão do **PRJ**, e cujo entendimento do mesmo só se dará quando assim considerado; e

---

<sup>1</sup> Ao longo do corpo do presente trabalho e **ANEXO II**

<sup>2</sup> Ao longo do corpo do presente trabalho e **ANEXO II**

<sup>3</sup> **ANEXO I** ao presente trabalho

(H) que a unificação de ativos, passivos, governança e gestão de caixa da **RECUPERANDA** é meio de recuperação importante para seu soerguimento.

A **RECUPERANDA** apresenta, nesta data, o presente **PRJ**, para a análise de seus credores, sob os meios a serem empregados para sua recuperação, e os seus consequentes resultados, além da oportuna aprovação em eventual **AGC** e posterior homologação do **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, o qual visa assegurar a superação de crise econômico-financeira da **RECUPERANDA**, a fim de permitir a manutenção da atividade desportiva, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, suas funções sociais e o estímulo à atividade econômica e esportiva, conforme estabelecido no artigo 47 da **LRJF**.

### 3. ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO

3.1 A **RJ** atinge, como regra, todos os créditos existentes até a data de seu ajuizamento, vencidos e vincendos, ainda que não relacionados pela **RECUPERANDA**, ou pelo **AJ**, na relação de credores, nos termos de art. 49 da **LRJF**, ressalvadas as exceções legais.

3.2 Havendo créditos não relacionados pela **RECUPERANDA**, ou pelo **AJ**, em razão de não estarem revestidos de liquidez, certeza, exigibilidade, e/ou ainda sub judice, ou mesmo por inércia do credor, estes estão sujeitos aos efeitos deste **PRJ**, em todos os aspectos e premissas, e após a sentença judicial líquida transitada em julgado, nos termos do art. 6º, § 1º da **LRJF**, deverão ser devidamente inscritos em sua respectiva classe de credores, conforme rito legal.

3.3 Na hipótese de habilitação de créditos decorrentes de decisões judiciais transitadas em julgado advindas de ações judiciais propostas por fatos geradores anteriores ao pedido de **RJ**, posteriormente à **DATA DO PEDIDO** ou da aprovação deste **PRJ** na **AGC**, estes serão considerados **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS** e estarão sujeitos às condições especificadas na **CLÁUSULA 7.2**.

3.4 Todo e qualquer crédito cuja causa ou fato gerador seja anterior ao Pedido de **RJ**, ainda que não habilitado na **RJ**, seja por omissão do credor e/ou do devedor, deve ser pago na forma prevista neste **PRJ**, para os créditos de sua mesma natureza, de forma a permitir a previsibilidade financeira das obrigações da **RECUPERANDA**, previsibilidade essa essencial para a viabilidade econômica do **PRJ**, incluindo aqueles cuja tempestiva inscrição no rol de credores não tenha ocorrido por ausência de informações disponíveis para que a **RECUPERANDA** assim procedesse.

3.5 Devem ser respeitadas as regras definidas neste **PRJ** para os **CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS**, em caso de pagamento de eventuais créditos residuais de contratos de arrendamento mercantil (leasing) e/ou garantidos com alienação fiduciária de bem móvel ou imóvel, bem como demais hipóteses previstas no artigo 49, §3º da **LRJF**; ou seja, quando, na hipótese de cobrança pelo credor, o(s) bem(ns) sobre qual(is) incidir(em) o(s) retro mencionado(s) gravame(s) não for(em) suficiente(s)

para liquidar integralmente o respectivo crédito, o saldo devedor remanescente, que sobejar o valor de liquidação da garantia fiduciária ou do bem arrendado, sujeitar-se-á às regras de pagamento dos **CREDORES QUIROGRAFÁRIOS**.

- 3.6** Os créditos de qualquer classe, que vierem a ser pagos via dação em pagamento, ou através de consolidação de propriedade dos ativos gravados em favor dos credores (de propriedade ou não de seu devedor), incluindo Credores de **EMPRÉSTIMOS DIP**, com a aceitação expressa destes, nos termos e condições descritos neste **PRJ**, serão declarados quitados.
- 3.7** A homologação do presente **PRJ** traz **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL** aos **CRÉDITOS SUJEITOS** detidos em face da **RECUPERANDA**, incluindo-se os **CRÉDITOS TRABALHISTAS** pendentes de homologação de acordo ou julgamento na respectiva reclamação trabalhista, na forma da **CLÁUSULA 6.1**. Tais credores serão pagos pela **RECUPERANDA** nos prazos e formas estabelecidos no **PRJ**, para cada classe de **CREDORES SUJEITOS**, ainda que os contratos que deram origem aos **CRÉDITOS SUJEITOS** disponham de maneira diferente. Com a referida novação, todas as obrigações, inclusive avais, fianças, garantias, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações definidas anteriormente a este **PRJ** deixam de ser aplicáveis à **RECUPERANDA**, seus administradores, diretores, bem como demais agentes envolvidos, inclusive nos casos de responsabilidade solidária ou subsidiária, em forma distinta ao que prevê o presente **PRJ**. Com a ocorrência da **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL**, os credores nada mais poderão reclamar de referidos créditos e obrigações existentes contra a **RECUPERANDA**, seus administradores, diretores, bem como demais agentes envolvidos. Os eventuais **CREDORES EXTRACONCURSAIS** ou não sujeitos aos efeitos deste **PLANO**, serão pagos na forma como for acordado com a **RECUPERANDA**, respeitado o ânimo do art. 47 da **LRJF**.
- 3.8** Os **CRÉDITOS NÃO SUJEITOS** terão a projeção de suas exigibilidades mediante melhor entendimento da gestão da **RECUPERANDA**, sobre as possibilidades de reperfilamento dos mesmos, sendo certo que qualquer alteração a ser identificada nas expectativas aplicadas nas projeções que amparam o presente **PRJ** não o invalidam sob qualquer aspecto.
- 3.9** A consecução deste **PRJ** implicará a construção de uma nova fase de trabalho, totalmente reestruturada, considerando a força estratégica de atuação da **RECUPERANDA**, mantendo vívidas e amistosas as relações comerciais, contribuindo, assim, para um sólido restabelecimento e posterior crescimento da **SANEA**.
- 3.10** As deliberações em **AGC** não serão invalidadas em razão de posterior decisão judicial acerca da existência, quantificação ou classificação de créditos, conforme art. 39, §2º da **LRJF**.



## 4. MEIOS DE RECUPERAÇÃO

Em atenção ao que determina o art. 53, inciso I da **LRJF**, a **RECUPERANDA** apresenta abaixo os principais meios de recuperação previstos neste **PRJ**, a fim de assegurar o cumprimento de seus objetivos, reservando-se o direito de adotar todos os meios de recuperação previstos na **LRJF**<sup>4</sup>, além de outros que porventura se mostrem viáveis e em conformidade com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

### 4.1 NEGÓCIOS JURÍDICOS

**4.1.1** No sentido de minimizar o impacto social da presente **RJ**, além do que promover a simplificação desta, a **RECUPERANDA** poderá promover **NEGÓCIOS JURÍDICOS** para antecipação de pagamentos com seus credores concursais e extraconcursais, consoante jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, mediante autorização judicial.

**4.1.2** Os **NEGÓCIOS JURÍDICOS** a serem realizados buscarão atender aos princípios da celeridade processual e prevenção de judicialização de litígios e, dessa forma, abrangerão credores concursais e extraconcursais.

**4.1.3** Os **NEGÓCIOS JURÍDICOS** promovidos, conforme autorização do **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, prevalecerão sobre as regras apontadas para pagamento de seus créditos, conforme disposto nas cláusulas adiante descritas.

**4.1.4** Aos **NEGÓCIOS JURÍDICOS** promovidos, conforme autorização do **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, poderão ser aplicadas as expectativas de créditos detidos por **CREDORES** de processos *sub judice*, as quais, atendendo ao princípio da celeridade processual, deverão ser enviadas ao **AJ** para inscrição de eventual saldo devedor remanescente no **QGC**.

**4.1.5** Os **NEGÓCIOS JURÍDICOS** serão realizados em conformidade com os critérios e condições indicados pela **RECUPERANDA** e autorizados pelo **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**.

### 4.2 CAPTAÇÃO DE RECURSOS

---

<sup>4</sup> Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros: I – concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas; II – cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente; III – alteração do controle societário; IV – substituição total ou parcial dos administradores do devedor ou modificação de seus órgãos administrativos; V – concessão aos credores de direito de eleição em separado de administradores e de poder de veto em relação às matérias que o plano especificar; VI – aumento de capital social; VII – trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados; VIII – redução salarial, compensação de horários e redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva; IX – dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiro; X – constituição de sociedade de credores; XI – venda parcial dos bens; XII – equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial, aplicando-se inclusive aos contratos de crédito rural, sem prejuízo do disposto em legislação específica; XIII – usufruto da empresa; XIV – administração compartilhada; XV – emissão de valores mobiliários; XVI – constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor.



**4.2.1** A **RECUPERANDA** poderá adotar, isolada ou cumulativamente, procedimentos de capitalização, no sentido de viabilizar alternativas para incrementar os serviços ofertados, conforme, mas não se limitando, as cláusulas abaixo:

**4.2.1.1** Formar parcerias com terceiros;

**4.2.1.2** Obter financiamento, em nome próprio ou de terceiros, desde já autorizada, para tal finalidade, a onerar bens de seu Ativo Circulante ou Não Circulante, excetuando-se aqueles objetos de garantias reais em favor de quaisquer dos **CREDORES**, discriminados no **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS**, conforme art. 66 da **LRJF**.

**4.2.1.3** Visando reforçar o seu fluxo de caixa, auxiliar no pagamento de suas obrigações tributárias e fomentar os **NEGÓCIOS JURÍDICOS** a serem realizados no âmbito do presente processo de **RJ**, a **RECUPERANDA** poderá contratar um ou mais **EMPRÉSTIMOS DIP**, os quais terão suas condições de contratação devidamente validadas pelo **JUÍZO UNIVERSAL**.

### **4.3 CREDORES FINANCIADORES E COLABORADORES**

**4.3.1** Serão definidos como **CREDORES FINANCIADORES**, os credores que sejam concursais ou, mesmo não sujeitos à **RJ**, que aderirem e submeterem os seus créditos, total ou parcialmente, aos termos deste **PRJ** junto à **RECUPERANDA**, em virtude do disposto no art. 49, §§ 3º e 4º da **LRJF**. De acordo com os critérios abaixo definidos, aplicáveis a cada grupo de **NEGÓCIOS JURÍDICOS**, a **RECUPERANDA** se reserva ao direito de negociar com os **CREDORES FINANCIADORES**, desde que atendam às condições de pagamento de seus **CRÉDITOS** de forma condizente com a capacidade do caixa da **RECUPERANDA**.

**4.3.2 FORNECEDORES DE MERCADORIAS E SERVIÇOS:** Para os credores cujos créditos sejam oriundos do fornecimento de mercadorias e serviços, considerados essenciais pela administração da **RECUPERANDA**, e necessários à sua atividade empresarial, que mantiverem o fornecimento dessas mercadorias e serviços de forma continuada e que concedam novos limites de crédito e/ou mantenham a relação comercial ou a prestação de seus serviços, à **RECUPERANDA** se reserva o direito de efetuar negociações compatíveis com as necessidades desses credores e a sua capacidade de pagamento, independente da forma de pagamento contida neste **PRJ**, podendo alinhar o prazo de pagamento do valor devido à sua capacidade efetiva de geração de caixa, em termos a serem ajustados pelas partes, incluindo a composição parcial ou total do crédito transacionado através da transferência em favor do credor que nesta cláusula vier a se enquadrar, de ativos tangíveis ou intangíveis da **RECUPERANDA**. As condições contratadas em **NEGÓCIOS JURÍDICOS** nas modalidades de credor financiador de bens e serviços serão ajustados de acordo com as características de essencialidade à operação da **RECUPERANDA**, natureza de fornecimento de bens e serviços, condições de manutenção de fornecimento de bens e serviços à **RECUPERANDA**, e, incluindo, mas não se restringindo a

preço, margem de contribuição de sua linha de produtos na operação da **RECUPERANDA** e prazo de entrega e pagamento.

**4.3.3 INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS OU EQUIPARADAS:** serão consideradas **CREDORES FINANCIADORES** as instituições financeiras ou equiparadas que concedam novas linhas de crédito e/ou liberação de novos recursos, com taxas de juros competitivas, incluindo-se a liberação de ativos financeiros e outros, tais como bens dados em garantia. Da mesma forma, serão considerados **CREDORES FINANCIADORES** as instituições financeiras ou assemelhadas que prestem serviços ou formalizem parcerias, de forma continuada, que sejam necessários à gestão e/ou operação, bem como, que tenham aderência à operação e gerem fonte alternativa de receita à **RECUPERANDA**, tais como: Administração da Folha de Pagamentos dos funcionários; manutenção de contas correntes e/ou aplicações financeiras, e outros novos negócios e serviços compatíveis com a identidade e natureza da **RECUPERANDA**. Aos credores que concordarem com essa modalidade, limitada à necessidade de novas captações da **RECUPERANDA**, a esta se reserva o direito de efetuar negociações compatíveis com as necessidades desses credores e a sua capacidade de pagamento, podendo alinhar o prazo de pagamento do valor devido à capacidade efetiva de geração de caixa, requerendo carência para pagamento e liquidação em termos a serem ajustados pelas partes. As condições contratadas nas modalidades de credor financiador financeiro para qualquer credor nessa categoria enquadrado deverão contemplar as características de essencialidade à operação da **RECUPERANDA**, natureza de fornecimento de serviços financeiros e operações financeiras que fomentem a atividade empresária da **RECUPERANDA**, condições de manutenção de fornecimento de serviços à **RECUPERANDA**, e incluindo, mas não se restringindo a taxa de juros, formalização de garantias, dispensa de garantias previamente formalizadas, preço dos serviços prestados e prazo de financiamento das novas operações financeiras a serem contratadas.

#### **4.4 REORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA E GOVERNANÇA – CENTRALIZAÇÃO**

**4.4.1** A **RECUPERANDA** poderá adotar medidas que visem a sua reestruturação organizacional e de governança corporativa, de forma que as atividades de gestão sejam realizadas atendendo aos conceitos de eficiência e eficácia, mantendo-se a centralização administrativa e consequentes ganhos de escala provenientes de tal abordagem administrativa. Para esse fim, poderá alterar total ou parcialmente a atual formação da equipe de profissionais e sua estrutura administrativa.

#### **4.5 REESTRUTURAÇÃO DO PASSIVO**

- 4.5.1** Este **PRJ**, uma vez homologado, implicará em **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL** de todos os créditos e obrigações a ele sujeitos, em conformidade com o inciso IX, art. 50 e art. 59 da **LRJF**, extinguindo a dívida originária e concedendo novo formato para pagamento.
- 4.5.2** Sobre os valores dos créditos haverá incidência de juros e correção monetária, tratados aqui como **REMUNERAÇÃO** na forma estipulada neste **PRJ**.
- 4.5.3** Dado o valor de seu passivo, a **RECUPERANDA** necessita revisar seus prazos e condições de pagamento, devendo obter carência para início das amortizações e estender o prazo de liquidação, tudo mediante concordância dos credores nos termos da **LRJF**, conforme demonstrado adiante na **CLÁUSULA 6** deste **PRJ**.

#### **4.6 ALTERAÇÕES SOCIETÁRIAS**

- 4.6.1** A **RECUPERANDA** poderá realizar, no intuito de viabilizar o cumprimento integral deste **PRJ**, quaisquer operações societárias, tais como, mas sem limitação a: (i) cisão, incorporação, fusão, direta e indireta, encerramento e transformação, sendo certo que tais operações poderão envolver a **RECUPERANDA** ou terceiros; (ii) incorporação de ações e demais participações, de/por suas controladas ou de empresas terceiras; (iii) celebração de **NEGÓCIOS JURÍDICOS** e **EMPRÉSTIMOS DIP** com investidores que venham possibilitar ou incrementar a sua atividade, através, inclusive, de medidas que possam resultar em novo endividamento, mediante contratos de mútuo posteriormente “conversíveis” em participações societárias, bem como que possam resultar na alienação parcial ou total de quaisquer participações societárias da **RECUPERANDA**, ou ainda na alienação, parcial ou total, arrendamento, encerramento de atividades, trespasse de estabelecimento do(s) negócio(s) desenvolvidos por ela, **RECUPERANDA**, desde que tais negócios sejam acompanhados de medidas de reestruturação do(s) negócio(s) remanescente(s) da **RECUPERANDA**, e que não impliquem a inviabilidade do cumprimento do quanto proposto neste **PRJ**.

#### **4.7 ALIENAÇÃO DE ATIVOS**

- 4.7.1** A **RECUPERANDA** poderá alienar, transferir o domínio, trocar, permutar, dar em pagamento ou oferecer em garantia total ou parcial, inclusive na modalidade de **EMPRÉSTIMO DIP**, quaisquer bens do seu ativo circulante, previamente relacionados no **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS**, ou que venham a ser identificados como de propriedade da **RECUPERANDA**, para qualquer interessado, inclusive credores, sujeitos a esse procedimento ou não, mediante compensação ou não, ou outras Sociedades, em que sejam ou possam ser sócias ou não, sem prejuízo de posterior retificação para exclusão ou inclusão de novos bens, sem que seja necessária qualquer ordem judicial ou deliberação de seus **CREDORES**.



- 4.7.2** A **RECUPERANDA** poderá alienar, transferir o domínio, trocar, permutar, dar em pagamento ou oferecer em garantia total ou parcial, inclusive na modalidade de **EMPRÉSTIMO DIP**, quaisquer bens do seu ativo não circulante, previamente relacionados no **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS**, ou que venham a ser identificados como de propriedade da **RECUPERANDA**, para qualquer interessado, inclusive credores, sujeitos a esse procedimento ou não, mediante compensação ou não, ou outras Sociedades, em que sejam ou possam ser sócias ou não, sem prejuízo de posterior retificação para exclusão ou inclusão de novos bens, desde que haja autorização do **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, se realizada antes da **HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PLANO**.
- 4.7.3** A alienação, transferência de domínio, troca, permuta, dação em pagamento ou oferta de garantia dos ativos poderão ser realizadas de forma individualizada, agrupadas, assim como na modalidade de Unidades Produtivas Isoladas (UPI's).
- 4.7.4** A alienação, transferência de domínio, troca, permuta, dação em pagamento ou oferta de garantia poderão ser realizadas na forma prevista nos arts. 142, I e IV (processo competitivo público ou privado), estando ainda previamente autorizada a forma dos arts. 142, V, 144 e 145 (venda direta/forma extraordinária), todos da **LRJF**, que não sejam objetos de garantia real, respeitando os preceitos do art. 50, §1º da **LRJF**.
- 4.7.5** Aos **CREDORES** detentores de garantia originada da concessão de **EMPRÉSTIMO DIP** será dado o direito de preferência para aquisição de quaisquer desses ativos dados em garantia, podendo equiparar valores ofertados por outros possíveis interessados adquirentes e ainda utilizar os valores do saldo devedor dos mencionados **EMPRÉSTIMO DIP** como parte do pagamento pelo ativo, tudo consoante definido na decisão judicial que autorizar a contratação do **EMPRÉSTIMO DIP**.
- 4.7.6** Para todos os fins de direito, fica reconhecida como “qualquer outra modalidade”, prevista no inciso V do art. 142 da **LRJF**: a alienação, transferência de domínio, troca, permuta, dação em pagamento ou oferta de garantia pela modalidade da venda direta/forma extraordinária, na forma do art. 144 e 145 da **LRJF**.
- 4.7.7** Os adquirentes de ativos da **RECUPERANDA** estarão livres de sucessão de quaisquer ônus, responsabilidades ou obrigações da **RECUPERANDA**, de qualquer natureza, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista, conforme preveem o parágrafo único do art. 60, arts. 66, § 3º e 141, II, todos da **LRJF**, independentemente do tempo (antes ou depois da homologação do **PRJ**) ou forma de aquisição: processo competitivo público ou privado – art. 142, I e IV ou venda direta (forma extraordinária) – arts. 142, V, 144 e 145 todos da **LRJF**, com



exceção daquelas expressa e excepcionalmente assumidas pelas partes, na forma do contrato que vier a ser celebrado.

- 4.7.8** Em eventuais casos em que a **RECUPERANDA** necessite se desonerar de obrigações decorrentes de financiamentos de bens que sejam objetos de garantia real ou alienação fiduciária, respeitando o quanto previsto no §1º do art. 50 da **LRJF**, quando da expressa e prévia aprovação do respectivo credor beneficiário da garantia, é certo que a **RECUPERANDA** poderá fazê-lo mediante a transferência do bem financiado, bem como das obrigações decorrentes do contrato de financiamento em andamento a terceiro interessado na aquisição do referido bem, inclusive para uma Sociedade de Propósito Específico (**SPE**) da qual a **RECUPERANDA** é ou venha a ser sócia, ou não. Tal transferência apenas será possível com a anuência do credor, devendo este, na hipótese de recusa, justificar sua decisão.
- 4.7.9** O preço de venda do ativo, seja ele tangível, intangível, isolado, agrupado ou Unidades Produtivas Isoladas (UPI's) deverá corresponder a no mínimo 70% (setenta por cento) do valor fixado em **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS** ou por avaliação atualizada a época da efetiva alienação. Em se tratando de veículos, a alienação deverá considerar a tabela **FIPE**, admitindo-se uma redução máxima no preço de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do bem avaliado.
- 4.7.10** Independentemente da forma de aquisição, processo competitivo público ou privado – art. 142, I e IV ou venda direta (forma extraordinária) – arts. 142, V, 144 e 145 todos da **LRJF**, a alienação, transferência de domínio, troca, permuta, dação em pagamento ou oferta de garantia que ocorrer antes da **HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PLANO** pelo **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL** da **RJ**, necessária se faz prévia autorização judicial do **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**.
- 4.7.11** Nas aquisições por venda direta (forma extraordinária) – art. 142, V, 144 e 145, todos da **LRJF**, a alienação, transferência de domínio, troca, permuta, dação em pagamento ou oferta de garantia que ocorrerem após homologação deste **PRJ** pelo **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL** da **RJ**, fica dispensada autorização judicial pelo **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, considerando que os credores terão aprovado o presente **PRJ**, que contém regras específicas de valor e forma, com a consequente chancela judicial (homologação).
- 4.7.12** Se alguma alienação, transferência de domínio, troca, permuta, dação em pagamento ou oferta de garantia ocorrer após homologação deste **PRJ** pelo **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL** até a decisão que encerrar a presente **RJ**, nos termos do art. 63 da **LRJF**, deverá a **RECUPERANDA** informar nos autos do pedido da **RJ**, no prazo de até 15 (quinze) dias, contados da assinatura do instrumento particular ou público que firmar o negócio, com a consequente prestação de contas mensais ao administrador judicial dos valores auferidos.



**4.7.13** Até a decisão que encerrar a presente **RJ**, nos termos do art. 63 da **LRJF**, as **ALIENAÇÕES DE ATIVOS** por processo competitivo público ou privado – art. 142, I e IV da **LRJF** sempre deverão ser precedidas por autorização judicial.

**4.7.14** Eventuais direitos e bens não relacionados no **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS** só poderão ser alienados mediante prévia avaliação e autorização judicial, independentemente do tempo (antes ou depois da homologação do **PRJ**) ou forma de aquisição: processo competitivo público ou privado – art. 142, I e IV ou venda direta (forma extraordinária) – arts. 142, V, 144 e 145 todos da **LRJF**, sendo garantido ao adquirente o benefício da **CLÁUSULA 4.8.7** (ausência de sucessão).

**4.7.15** O fruto da alienação de bens objeto de garantia poderá ser destinado preferencialmente para pagamento do credor detentor da respectiva garantia, incluindo credor de **EMPRÉSTIMO DIP**, respeitando sempre a prioridade e o direito do credor beneficiário da garantia em questão, conforme acordado com eles.

#### **4.8 ARRENDAMENTO E ALUGUEL DE ATIVOS**

**4.8.1** A **RECUPERANDA** poderá alugar ou arrendar ativos que façam parte da relação constante do **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS**, quer isoladamente ou mesmo em Unidades Produtivas Isoladas (UPI's); ou que venham a ser posteriormente incluídos no ativo da **RECUPERANDA**.

**4.8.2** Em nenhuma hipótese haverá sucessão da arrendatária ou locatária dos ativos, inclusive das Unidades Produtivas Isoladas (UPI's), em quaisquer das dívidas e obrigações da **RECUPERANDA**, de qualquer natureza, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista, conforme preveem o parágrafo único do art. 60, arts. 66, § 3º e 141, II, todos da **LRJF**, independentemente do tempo (antes ou depois da homologação do **PRJ**), com exceção daquelas expressa e excepcionalmente assumidas pelas partes, na forma do contrato que vier a ser celebrado.

#### **4.9 CONCESSÃO DE PRAZOS E DESCONTOS – CRÉDITOS VENCIDOS**

**4.9.1** A **RECUPERANDA** poderá propor aos seus devedores, com dívidas vencidas há mais de 30 (trinta) dias, descontos para sua quitação, ofertando percentuais de redução variável e proporcional ao tempo de atraso. O objetivo desta medida será a realização dos recebíveis duvidosos, os quais auxiliarão na geração de caixa, e, conseqüentemente, na viabilização do pagamento aos credores.



## 5. PROJETO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

5.1 Em conformidade com o que preceitua o art. 53 da **LRJF**, ao final do presente **PLANO**, poderão ser encontradas informações que compõem a projeção de econômico-financeira da **RECUPERANDA**, a saber: **LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO** - **ANEXO II**

5.2 O documento acima citado é parte inseparável do presente **PRJ**, sendo certo que a não leitura do referido documento impedirá o completo entendimento do que é ora apresentado.

## 6. PROPOSTA DE REALINHAMENTO DO PASSIVO

Conforme demonstrado e detalhado neste **PRJ**, a **RECUPERANDA** é capaz de superar a crise que atravessam, salvaguardando sua capacidade de geração de empregos, riqueza e bem-estar social através do realinhamento de seu passivo nas condições a seguir. O pagamento dos créditos na forma estabelecida neste **PRJ** ensejará a **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL** da dívida sujeita a este **PRJ**, incluindo juros, correção monetária, penalidades, multas, obrigações e indenizações. Com a ocorrência da **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL**, os credores nada mais poderão reclamar de referidos créditos e obrigações contra a **RECUPERANDA**.

### 6.1 CLASSE I – CREDITORES TRABALHISTAS

6.1.1. Com base no art. 54 da **LRJF**, os créditos de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial, limitados a 05 (cinco) salários-mínimos nacional por trabalhador, serão pagos em até 30 dias contados a partir da homologação deste **PRJ**, em sua integralidade, sem a incidência de multas, juros, correção monetária ou qualquer encargo financeiro.

6.1.2. Os créditos detidos por **CREDITORES TRABALHISTAS** referentes a verbas do **FGTS** (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço), incluindo suas eventuais multas rescisórias, poderão ser objeto de transação tributária com o objetivo de regularizá-los, podendo esta estar em curso ou finalizada até a data da publicação da decisão de **HOMOLOGAÇÃO DO PLANO**. Caso, após a publicação da decisão de **HOMOLOGAÇÃO DO PLANO**, o evento acima previsto não ter sido iniciado, os créditos poderão ser adimplidos no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da publicação da decisão de **HOMOLOGAÇÃO DO PLANO** ou da data de sua habilitação, o que ocorrer depois.

6.1.3 Todos os demais créditos derivados da legislação do trabalho ou do acidente do trabalho, bem assim derivados dos contratos de trabalho ou a eles equiparados, como honorários advocatícios de qualquer natureza, excetuando-se aqueles previstos nas **CLÁUSULAS 6.1.1** e **6.1.2** acima, serão pagos em até 12 (doze) meses a partir da publicação da decisão de **HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PLANO**, seguindo o critério abaixo, para formação do quanto

devido, sem a incidência de juros e correção monetária, observando o limite máximo de pagamento previsto na **CLÁUSULA 6.1.5**.

**6.1.3.1.** Pagamento de 100% (cem por cento) das verbas inscritas no Termo de Rescisão de Contrato de Trabalho emitido pela empresa quando da rescisão do respectivo Contrato de Trabalho. Em havendo verbas descritas no Termo de Rescisão de Contrato de Trabalho e indicada nas cláusulas abaixo, prevalecerá para fins de apuração do quanto devido o indicado na cláusula específica.

**6.1.3.2.** Exclusão da multa dos arts. 467 e 477 da CLT, bem como de qualquer outra multa normativa prevista na Consolidação das Leis do Trabalho que tenha como fundamento de existir o atraso no pagamento das verbas rescisórias do trabalhador incluindo aquelas já definidas em decisões transitadas em julgado;

**6.1.3.3.** Exclusão de todos e quaisquer juros de mora decorrentes de condenações transitadas em julgado ou de verbas trabalhistas contratuais inadimplidas e já consideradas como débitos não constantes de títulos executivo;

**6.1.3.4.** Pagamento de 10% (dez por cento) de todos os créditos oriundos de jornada de trabalho, em especial, quanto a horas extras, horas *in itinere*, intervalo intrajornada, intervalo Inter jornada, sobreaviso, adicional noturno e hora noturna reduzida, dobras de feriados e dobras de repouso semanal remunerado, dos créditos oriundos de adicional de periculosidade, adicional de insalubridade, adicional de risco e adicional de penosidade, do valor eventualmente fixado a título de danos morais, danos existenciais, danos materiais, inclusive fixados na forma de danos emergentes e pensionamento, valor eventualmente fixado em condenação por diferenças salariais decorrentes de desvio ou acúmulo funcional, equiparação salarial, reajuste salarial ou reenquadramento sindical.

**6.1.4** Caso ainda existam naturezas de créditos trabalhistas não relacionadas na **CLÁUSULA 6.1.3**, ou que venham a substituí-las, independente da motivação, estas serão somadas à formação do quanto devido e se sujeitar-se-ão ao limite máximo de pagamento previsto na **CLÁUSULA 6.1.5**, de modo que este limite previsto não poderá ser ultrapassado.

**6.1.5** O quanto devido apurado conforme a **CLÁUSULA 6.1.3** será limitado ao valor de 5 (cinco) **SALÁRIOS-MÍNIMOS** nacional vigente na **DATA DO PEDIDO**, por **CREDOR TRABALHISTA**, sem a incidência de Juros e Correção Monetária.

**6.1.6** Honorários advocatícios de qualquer natureza, incluindo-se sucumbenciais, contratuais, sindicais e, ainda, os periciais, serão pagos à razão de 10% (dez por cento) dos honorários devidos, respeitando o limite de 150 (cento e cinquenta) **SALÁRIOS-MÍNIMOS** nacional, conforme especificado na **CLÁUSULA 6.1.7**.



**6.1.7** Após todos os descontos e exclusões acima, caso o crédito do Credor venha a remanescer em valores superiores a 150 (cento e cinquenta) **SALÁRIOS-MÍNIMOS** nacional, o saldo que exceder 150 (cento e cinquenta) **SALÁRIOS-MÍNIMOS** nacional sofrerá a incidência de deságio prevista para pagamento dos credores quirografários na **CLÁUSULA 6.3.1.1**, respeitando o prazo estipulado na **CLÁUSULA 6.1.3** deste **PRJ**.

## **6.2 CLASSE II – CREDITORES COM GARANTIA REAL**

A **SANEA** não identificou credores **CLASSE II – CREDITORES COM GARANTIA REAL**. Entretanto, em eventual habilitação de credores cujos créditos sejam classificados como integrantes desta classe, estes, após a habilitação do crédito no processo de **RJ**, desde que aprovado o **PRJ** e concedida a recuperação judicial, serão quitados de acordo com a proposta de pagamento disposta na **CLÁUSULA 6.3**.

## **6.3 CLASSE III – CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS E COM PRIVILÉGIOS GERAL E ESPECIAL**

**6.3.1 PAGAMENTO:** Todos os credores enquadrados na presente forma de pagamento receberão conforme se segue:

**6.3.1.1 DESÁGIO:** Será aplicado deságio de 80% (oitenta por cento) sobre os valores sujeitos ao presente processo de **RJ**.

**6.3.1.2 REMUNERAÇÃO:** Correção monetária mensal equivalente à variação anual da TR com adição do percentual de 1% (um por cento) ao ano.

**6.3.1.3 CARÊNCIA:** O efetivo pagamento da **REMUNERAÇÃO** e valor de principal dos **CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS E COM PRIVILÉGIOS GERAL E ESPECIAL**, na forma como novados por este **PRJ**, somente será devido após: (i) para o pagamento de **REMUNERAÇÃO**, após o 12º mês contado da publicação da decisão de **HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PLANO**, sendo que nesse período a **REMUNERAÇÃO** porventura incidente será capitalizada e incorporada ao principal; e (ii) para o pagamento do valor de principal, no primeiro trimestre contado após o 19º mês da publicação da decisão de **HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PLANO**.

**6.3.1.4 AMORTIZAÇÃO:** O valor principal será amortizado em 190 (cento e noventa) parcelas mensais, a partir do 19º mês a contar da publicação da decisão de **HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PLANO**, obedecendo a seguinte escala de amortização. As parcelas citadas no quadro abaixo serão acrescidas de **REMUNERAÇÃO**, conforme previsto na **CLÁUSULA 6.3.1.2**.

Parcelas	Pagamento do Principal (%)	Pagamento da Remuneração (%)	Capitalização (%)
Da 1ª à 12ª	Carência	Carência	100%
Da 13ª à 18ª	Carência	100%	0%
Da 19ª à 30ª	2%	100%	0%
Da 31ª à 42ª	5%	100%	0%
Da 43ª à 54ª	10%	100%	0%
Da 55ª à 114ª	25%	100%	0%
Da 115ª à 208ª	58%	100%	0%

**6.3.1.5 CONTAGEM DOS PRAZOS:** Os prazos ora previstos, de carência e de amortização de principal, terão início a partir da data da publicação da decisão que conceder a **RJ** e homologar o presente **PRJ**. A mesma data será utilizada como marco inicial para fins de cálculo da **REMUNERAÇÃO** na forma na **CLÁUSULA 6.3.1.2**.

**6.3.1.6 FORMA DE PAGAMENTO:** Os pagamentos ora previstos serão realizados mensalmente no último dia útil do mês subsequente ao mês da competência de cálculo de **REMUNERAÇÃO**. A **AMORTIZAÇÃO** será paga no mês subsequente ao fim do período de carência disposto na **CLÁUSULA 6.3.1.3**, definido como o primeiro mês de desembolso, respeitando-se o disposto na **CLÁUSULA 6.3.1.4** do presente **PRJ**.

**6.3.1.7** Os eventuais **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS** de natureza de **CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS E COM PRIVILÉGIOS GERAL E ESPECIAL** serão pagos respeitando-se o que está disposto na **CLÁUSULA 6.3** do presente **PRJ**, no prazo definido na **CLÁUSULA 7.2.2**.

#### 6.4 CLASSE IV – CREDORES MICROEMPRESAS OU EMPRESAS DE PEQUENO PORTE

**6.4.1 PAGAMENTO:** Todos os credores enquadrados na presente classe receberão conforme segue abaixo:

**6.4.1.1. DESÁGIO:** Será aplicado deságio de 50% (cinquenta por cento) sobre os valores sujeitos ao presente processo de **RJ**.

**6.4.1.2. REMUNERAÇÃO:** Correção monetária mensal equivalente à variação anual da **TR** com adição do percentual de 1% (um por cento) ao ano.

**6.4.1.3. CARÊNCIA:** O efetivo pagamento da **REMUNERAÇÃO** e valor de principal dos **CRÉDITOS DE MICROEMPRESAS OU EMPRESAS DE PEQUENO PORTE**, na forma como novados por este **PRJ**, somente será devido após: (i) para o pagamento de **REMUNERAÇÃO**, após o 12º mês contado da publicação da decisão de **HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PLANO**, sendo que nesse período a **REMUNERAÇÃO** porventura incidente será capitalizada e incorporada ao principal; e (ii) para o pagamento do valor de principal, no primeiro trimestre contado após o 19º mês da publicação da decisão de **HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PLANO**.

**6.4.1.4. AMORTIZAÇÃO:** O valor principal será amortizado em 54 (cinquenta e quatro) parcelas mensais, a partir do 19º mês a contar da publicação da decisão de



**HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PLANO**, obedecendo a seguinte escala de amortização. As parcelas citadas no quadro abaixo serão acrescidas de **REMUNERAÇÃO**, conforme previsto na **CLÁUSULA 6.4.1.2**.

Parcelas	Pagamento do Principal (%)	Pagamento da Remuneração (%)	Capitalização (%)
Da 1ª à 12ª	Carência	Carência	100%
Da 13ª à 18ª	Carência	100%	0%
Da 19ª à 36ª	5%	100%	0%
Da 37ª à 72ª	95%	100%	0%

**6.4.1.5. CONTAGEM DOS PRAZOS:** Os prazos ora previstos, de carência e de amortização de principal, terão início a partir da data publicação da decisão que conceder a **RJ** e homologar o presente **PRJ**. A mesma data será utilizada como marco inicial para fins de cálculo da **REMUNERAÇÃO** na forma na **CLÁUSULA 6.4.1.2**.

**6.4.1.6. FORMA DE PAGAMENTO:** Os pagamentos ora previstos serão realizados mensalmente no último dia útil do mês subsequente ao mês da competência de cálculo de **REMUNERAÇÃO**. A **AMORTIZAÇÃO** será paga no mês subsequente ao fim do período de carência disposto na **CLÁUSULA 6.4.1.3** definido como o primeiro mês de desembolso, respeitando-se o disposto na **CLÁUSULA 6.4.1.4** do presente **PRJ**.

**6.4.1.7.** Os eventuais **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS** de natureza de **CRÉDITO CLASSE IV** serão pagos respeitando-se o que está disposto na **CLÁUSULA 6.4** do presente **PRJ**, no prazo definido na **CLÁUSULA 7.2.2**.

## **7. DISPOSIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO REALINHAMENTO DO PASSIVO**

**7.1 CRÉDITOS NÃO SUJEITOS:** Os **CRÉDITOS NÃO SUJEITOS** serão pagos a partir do resultado das negociações em andamento promovida pela **RECUPERANDA** junto aos **CREDORES** com créditos assim listados. As mencionadas negociações poderão contemplar uma ou mais das seguintes medidas exemplificadas de modo não exauriente como: dação de ativos, obtenção de descontos, revisão de taxas de juros e prazos de pagamentos, pagamento com o produto de eventual alienação de seus ativos, pagamento com o produto de desenvolvimento de seu estoque de terrenos, pagamento com o produto de prestação de serviços, entre outras.

**7.2 CRÉDITOS RETARDATÁRIOS:** Os **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS** reconhecidos por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, sujeitar-se-ão aos efeitos deste **PRJ**, em todos os aspectos e premissas e, por isso, serão pagos de acordo com a classificação prevista neste **PRJ** na qual se enquadrarão. Uma vez habilitados, serão provisionados e pagos dentro dos critérios e formas previstas na **CLÁUSULA 6** deste **PRJ**, de modo que não se prejudique o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos.

**7.2.1.** As deliberações em **AGC** não serão invalidadas em razão de posterior decisão judicial acerca da existência, quantificação ou classificação de créditos como **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS** conforme art. 39, §2º da **LRJF**.

**7.2.2.** As regras de pagamento dos **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS**, notadamente quanto à remuneração, passarão a ser aplicáveis apenas a partir da intimação oficial da decisão proferida pelo Juízo da Recuperação Judicial que reconhecer a sujeição do crédito à Recuperação Judicial. Em caso de habilitação após o início do prazo de carência, que terá como marco inicial a Homologação deste **PRJ**, o **CREDOR RETARDATÁRIO** terá de aguardar o prazo de carência conforme determinado na forma de pagamento de sua classe, com marco inicial a contar da data de sua habilitação na Recuperação Judicial.

**7.2.3.** A homologação de **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS** pelo **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, em quaisquer das Classes de Credores, implicará aos credores já habilitados e inscritos até a data da decisão que homologar o presente **PRJ**, proporcional incremento no prazo de pagamento previsto, em linha com a **CLÁUSULA 3.3**. Tal incremento se dará na mesma proporção dos valores acrescidos ao saldo devedor remanescente da classe a que se referir o **CRÉDITO RETARDATÁRIO**, sendo certo que tal dilação não poderá exceder ao dobro do prazo originalmente proposto para liquidação total dos créditos dos credores na referida Classe de Credores. O credor detentor de **CRÉDITO RETARDATÁRIO** também será pago no mesmo número de parcelas apuradas no novo prazo decorrente da aplicação desta regra, respeitadas todas as demais condições aplicáveis à sua Classe. Em hipótese alguma, tal regra se aplica aos valores submetidos às condições propostas para liquidação dos **CRÉDITOS CLASSEI – CREDITORES TRABALHISTAS**.

**7.3 PASSIVO TRIBUTÁRIO:** Considerando o expressivo passivo fiscal tributário da **RECUPERANDA**, além de obrigações previdenciárias; ante a impossibilidade de geração de caixa suficiente para pagamento regular de todos os tributos, e visando a oportunidade de extinção da dívida por meio de transação tributária; e considerando, ainda, que as Fazendas Nacional, Estadual e Municipal, possuem programas de parcelamento para empresas em recuperação judicial; os passivos tributários existentes e eventualmente identificados poderão ser enquadrados nestes programas, após revisão dos valores já apontados pelos respectivos entes federados, salvaguardado o direito de defesa da **RECUPERANDA**. Na hipótese de surgimento de programas de parcelamentos mais compatíveis à realidade financeira da **RECUPERANDA** e que não imponham renúncia ao direito de discutir judicial e administrativamente os débitos tributários, à **RECUPERANDA** será facultada a adesão aos respectivos programas, conforme legislação específica.

**7.4 CREDITORES SUBORDINADOS:** Os **CRÉDITOS SUBORDINADOS** ou ainda aqueles que se subrogarem em **CRÉDITOS SUBORDINADOS** somente serão pagos após a quitação dos créditos remanescentes de **CREDITORES SUJEITOS** nas respectivas classes de **CREDITORES** em que se



enquadrarem e serão pagos nas mesmas condições previstas para a classe de **CREDORES** em que se enquadrarem.

- 7.5 CRÉDITOS ILÍQUIDOS:** Os **CRÉDITOS ILÍQUIDOS** estão integralmente sujeitos aos termos e condições deste **PRJ** e aos efeitos da **RJ**, nos termos do art. 49 da **LRJF**. Assim, revestidos de liquidez e reconhecidos por decisão judicial e/ou arbitral, os Credores deverão habilitar seus respectivos Créditos perante a **RJ**. Uma vez habilitado, o Crédito será provisionado e pago dentro dos critérios e formas previstas na **CLÁUSULA 6** deste **PRJ**, de modo que não se prejudique todo o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos.
- 7.6 CRÉDITO SUBJUDICE:** Uma vez revestidos de liquidez, certeza e exigibilidade, por decisão judicial transitada em julgado, arbitral ou acordo entre as partes, os Créditos sujeitar-se-ão aos efeitos deste **PRJ**, em todos os aspectos e premissas, e serão pagos de acordo com a classificação atribuída por este **PRJ**, respeitados os termos dos **NEGÓCIOS JURÍDICOS** avençados. Uma vez habilitados, os valores correspondentes aos Créditos a serem inscritos serão provisionados e pagos dentro dos critérios e formas previstas na **CLÁUSULA 6** deste **PRJ** de modo que não se prejudique o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos.
- 7.7 CRÉDITOS EM MOEDA ESTRANGEIRA:** Os Créditos listados em moeda estrangeira serão mantidos na respectiva moeda original, nos termos do artigo 50, §2º da **LRJF**, e somente serão convertidos para moeda corrente nacional no dia anterior do efetivo pagamento, através da **PTAX** opção compra divulgada pelo Banco Central. O Credor cujo Crédito esteja listado em moeda estrangeira poderá optar por converter seu Crédito para o Real brasileiro conforme cotação da data do pedido de Recuperação Judicial, devendo, para tanto, apresentar petição nos autos da Recuperação Judicial em até 15 dias contados da Homologação do Plano, manifestando sua opção pela conversão do Crédito para moeda nacional.
- 7.8 DATA DO PAGAMENTO:** Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação deste **PRJ** estar prevista para ser realizada ou satisfeita em dia que não seja **DIA ÚTIL**, o referido pagamento ou obrigação deverá ser realizada ou satisfeita, conforme o caso, no **DIA ÚTIL** subsequente. Os comprovantes de transferência bancária de recursos servirão como prova de quitação ampla e plena dos respectivos valores.
- 7.9 FORMA DE PAGAMENTO:** Os valores devidos aos Credores nos termos deste **PRJ** serão pagos pela via de transferência direta de recursos, por meio de documento de ordem de crédito (**DOC**), transferência eletrônica disponível (**TED**), ou **PIX**, para a conta bancária de titularidade de cada **CREADOR**. Os credores deverão enviar à **RECUPERANDA**, através do endereço eletrônico saneaemp@gmail.com, os dados bancários de suas contas correntes ou poupança em território nacional, no prazo de até 15 (quinze) dias antes da data de início dos pagamentos, com o objetivo de viabilizar o pagamento das parcelas ora propostas. Qualquer alteração nesses dados deverá ser



comunicada à **RECUPERANDA** através de correspondência eletrônica ao mesmo endereço anteriormente mencionado.

**7.9.1.** Não havendo indicação dos dados bancários acima referidos, os valores serão redirecionados às operações da **RECUPERANDA** para pagamento de outras despesas, minimizando assim suas despesas financeiras. Nesse caso, o credor deverá solicitar novo agendamento junto à **RECUPERANDA**, informando seus dados bancários para o recebimento o seu Crédito respeitados os prazos previstos na cláusula imediatamente abaixo.

**7.9.2.** O pagamento dos valores eventualmente não recebidos por ausência de informações bancárias do **CREDOR** – seja porque nunca foram fornecidas pelo **CREDOR** ou porque tenha havido mudança de seu domicílio bancário, obedecerá aos seguintes prazos:

**7.9.2.1.** Caso não seja respeitado o prazo de 15 (quinze) dias disposto no caput da **CLÁUSULA 7.9** o primeiro pagamento deverá ocorrer no próximo vencimento da sua classe que ocorrer após 90 (noventa) dias da prestação das informações bancárias, obedecendo-se, a partir de então, o cronograma de pagamento estabelecido para cada classe de credores, não sendo aplicado, contudo, o período de carência respectivo;

**7.9.2.2.** Caso o fluxo de pagamentos tenha sido interrompido, os pagamentos deverão ser retomados na próxima data de vencimento de sua classe que ocorrer após 90 (noventa) dias da prestação das informações bancárias, obedecendo-se, a partir de então, o cronograma de pagamento estabelecido.

**7.9.3.** Sobre os valores referidos na **CLÁUSULA 7.9.2**, não haverá a incidência de **REMUNERAÇÃO** durante o período em que o pagamento não for realizado por ausência de informações do credor à **RECUPERANDA**.

**7.9.4.** Créditos aptos a habilitação e créditos habilitados e cujos pagamentos não forem realizados em razão dos **CREDORES** não terem informado suas contas bancárias, ou cujos dados bancários tenham sofrido mudança de seu domicílio, não serão considerados como descumprimento deste **PRJ** e estarão sujeitos aos seus respectivos prazos prescricionais.

**7.9.5.** No caso de credores que indicarem dados bancários através de procurador e que a conta indicada seja de titularidade diversa da do credor, o procurador deverá apresentar procuração com poderes específicos para referida indicação, com reconhecimento de firma do credor.

- 7.9.6.** Créditos que tenham a sua classificação e/ou valor contestados por qualquer parte interessada somente poderão ser pagos depois de transitada em julgado a sentença que determinar sua classificação e/ou fixar o valor do crédito controvertido.
- 7.10 REMUNERAÇÃO- JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA:** Os juros e correção monetária, quando explicitados a cada classe de credores, serão devidos no montante resultante da incidência do índice discriminado, conforme o caso, sobre o saldo devido pela **RECUPERANDA** ao credor, atualizado até a data prevista para cada pagamento acima detalhado.
- 7.11 REDUÇÃO DE CUSTOS:** No que se refere à redução dos custos com seu quadro administrativo e despesas bancárias, a **RECUPERANDA** efetuará pagamentos mínimos no valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) por credor, a título de remuneração ou principal, respeitando o saldo de cada um, dentro do cronograma de pagamento de cada classe de credores, até a quitação total do crédito de cada credor nas condições apresentadas para sua classe. Caso a parcela no respectivo mês seja inferior a R\$ 300,00 (trezentos reais), o credor receberá o saldo devedor remanescente (novado), que será a última parcela, ensejando a quitação total das obrigações da **RECUPERANDA**, com o credor em referência.
- 7.12 QUITAÇÃO:** Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste **PRJ**, sob quaisquer de suas formas, implicarão na quitação plena, irrevogável e irretroatável, dos valores inscritos proporcionais àqueles liquidados após a aplicação dos termos do presente **PRJ**. Tal disposição é aplicável em relação aos valores efetivamente pagos de acordo com o **PRJ**, de qualquer tipo e natureza, contra a **RECUPERANDA**, inclusive juros, correção monetária, penalidades e multas, quando aplicáveis. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado à parte efetivamente aplicada de descontos sobre os créditos nos termos do art. 59 da **LRJF**, e não mais poderão reclamá-los sob qualquer hipótese. O pagamento dos Créditos Trabalhistas nos termos previstos neste **PRJ** acarretará, também, a quitação de todas as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e/ou da legislação trabalhista, nos mesmos termos acima descritos.
- 7.13 VALORES:** Os valores considerados para o pagamento dos Créditos, cálculos de deságio e demais regras de novação são os inscritos no **PROCESSO**. Sobre esses valores não incidirão juros, correção monetária, multas e penas contratuais, salvo por aqueles previstos neste **PRJ**.
- 7.14 LEILÃO REVERSO:** Em caso de eventual sobra de caixa, em volume compatível com seu plano de negócios, a **RECUPERANDA** está autorizada, a partir da Homologação deste **PRJ**, a ofertar aos credores sujeitos incluindo os aderentes a antecipação de seus créditos novados, utilizando-se da modalidade de leilão reverso (“Leilão Reverso”), conforme abaixo descrito:



- 7.14.1.** Através da publicação de Edital em jornal de grande circulação ou nos autos da recuperação judicial (“Edital leilão Reverso”), com 30 (trinta) dias de antecedência, a **RECUPERANDA** informará aos seus credores o montante disponível e a data para a realização do Leilão Reverso.
- 7.14.2.** Serão vencedores o(s) credor(es) que apresentar(em) o maior deságio sobre seus créditos, até a utilização total dos recursos disponíveis.
- 7.14.3.** A liquidação antecipada dos créditos seguirá a ordem decrescente do(s) credor(es) que apresentar(em) a(s) maior(es) proposta(s) de deságio pelo(s) seu(s) crédito(s), até o limite dos recursos financeiros disponibilizados. A utilização dessa modalidade de pagamento contemplará uma ou mais classes de credores.
- 7.14.4.** Os lances de deságio ofertados pelos credores deverão ser encaminhados à Diretoria Financeira da **RECUPERANDA** através de correspondência eletrônica enviada ao endereço eletrônico saneaemp@gmail.com, os quais serão validados após resposta automática de recebimento pelo servidor de correio eletrônico da **RECUPERANDA**. Apenas serão aceitos lances recebidos até às 24h (vinte e quatro horas) da data anterior àquela agendada para o Leilão Reverso.
- 7.14.5.** A **RECUPERANDA** enviará correspondência eletrônica (e-mail) a todos os credores que apresentarem lances, informando o resultado do certame.
- 7.14.6.** O último credor vencedor, caso o saldo disponível não seja suficiente para a antecipação da totalidade de seu crédito, terá o valor parcialmente amortizado do saldo disponível, passando a ser tal pagamento considerado como antecipação de quantas parcelas vincendas a partir da data do Leilão Reverso puderem ser amortizadas pela antecipação realizada.
- 7.14.7.** O certame descrito nessa cláusula, durante o período em que a **RECUPERANDA** estiver sob regime da **RJ**, deverá ser monitorado pelo administrador judicial.
- 7.14.8.** Em caso de empate entre lances, o valor disponível para pagamento será pro-rateado em função do saldo devedor da **RECUPERANDA** junto a cada um dos credores que ofertaram o mesmo lance.
- 7.15 COMPENSAÇÃO:** Para liquidação de suas obrigações, a **RECUPERANDA** poderá utilizar créditos de qualquer natureza que detenha contra os credores e que porventura ainda não tenha se utilizado, para que, por meio de compensação (art. 368 e ss. do CC), extinga ambas as obrigações até o limite do menor valor.



**7.15.1.** A não realização da compensação não acarretará a renúncia ou liberação, por parte da **RECUPERANDA**, de qualquer crédito que possa ter contra os credores, podendo realizá-la a qualquer momento e até a data do efetivo pagamento.

**7.16 CESSÃO DE CRÉDITO:** Os credores poderão ceder seus respectivos créditos sujeitos a este **PRJ**, com ciência da **RECUPERANDA** e seus eventuais garantidores, devendo, os respectivos cessionários, se sub-rogarem nos direitos e obrigações do cedente, podendo inclusive exercerem direito de voto em eventual **AGC** que venha a ser convocada.

**7.16.1.** Caso a **RECUPERANDA** não seja notificada de eventual cessão dos créditos sujeitos a esta **RJ**, tais cessões não produzirão quaisquer efeitos jurídicos perante a **RECUPERANDA**, sendo certo que os cessionários não poderão reclamar eventual pagamento realizado, pela **RECUPERANDA**, ao cedente.

**7.17 CREDITORES NÃO SUJEITOS:** Em relação a credores não sujeitos aos efeitos da **RJ**, o pagamento se dará de acordo com as negociações a serem alcançadas com cada um deles, de acordo com as condições negociais entendidas pela **RECUPERANDA** como possíveis e viáveis à luz de sua capacidade de geração de caixa e das práticas de mercado vigentes, conforme ânimo do art. 47 da **LRJF**.

**7.18 EVENTUAIS EMPRÉSTIMOS DIP:** Eventuais empréstimos que tenham sido contratados anteriormente à Homologação Judicial do presente **PRJ** serão considerados automaticamente ratificados pelos **CREDITORES** com a Homologação Judicial do **PRJ**.

## **8. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**8.1 VINCULAÇÃO:** Importante ressaltar que este **PRJ** é um processo maior e mais complexo do que a aplicação de regras estabelecidas juridicamente para a salvaguarda da **RJ**. Portanto, transitada em julgado a decisão homologatória deste **PRJ** vincula a **RECUPERANDA** e todos os seus credores a ele sujeitos, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores, às ferramentas necessárias para a recuperação da **RECUPERANDA**.

**8.2 INVIABILIDADE DE CLÁUSULAS:** A decretação da invalidade ou inexecutabilidade de quaisquer umas das cláusulas deste **PRJ** pelo **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL** ou suas superiores instâncias, não contaminará os demais dispositivos, permanecendo eles inalterados, válidos e plenamente aplicáveis.

**8.3 PERÍODO DE SUPERVISÃO:** A **RECUPERANDA** estará em **RJ** até que se cumpram todas as obrigações previstas no presente **PRJ** que se vencerem em até 2 (dois) anos depois da concessão da **RJ**, conforme o art. 61 da **LRJF**

- 8.3.1** Os credores, com a concessão da **RJ**, concordam com o encerramento do presente feito, a requerimento da **RECUPERANDA**, antes do prazo máximo estabelecido no art. 61, Caput, da Lei nº 11.101/05, independente de convocação de nova Assembleia Geral de Credores e de prazo de carência para início dos pagamentos dos créditos sujeitos, podendo o feito ser encerrado, na forma do art. 63 da citada lei.
- 8.4 CONFLITO DE DISPOSIÇÕES:** Na hipótese de haver conflito entre disposições deste **PRJ**, a disposição mais específica prevalecerá sobre a mais genérica, bem como a mais benéfica para a **RECUPERANDA** sobre as demais.
- 8.5 MODIFICAÇÃO:** A **RECUPERANDA** poderá, como consequência de alteração de seu **QGC** ou de seu quadro de credores, quando aplicável, mudança das variáveis econômico-financeiras e mercadológicas aqui contempladas, promover aditamentos ao presente **PRJ**, após sua aprovação em **AGC**, devendo tais aditivos serem submetidos à aprovação dos **CREDORES SUJEITOS**.
- 8.6 OPÇÕES AOS CREDORES:** A possibilidade, conferida aos **CREDORES** de, por sua discricionariedade, promover as determinadas ações para enquadramento na classificação de **CREADOR FINANCIADOR**, é medida que está em conformidade com o princípio de isonomia de tratamento que deve ser conferida a todos os credores, uma vez que atende ao ânimo do art. 67 da **LRJF**. A eventual impossibilidade ou impedimento, por parte de qualquer credor, de adotar as medidas necessárias para ser classificado como **CREADOR FINANCIADOR**, não implica tratamento diferenciado ou discriminatório de um credor aos demais.
- 8.7 OBJEÇÕES, DIVERGÊNCIAS E OU IMPUGNAÇÕES:** O credor que apresente pedido de sujeição de seu crédito quer por objeção, divergência, impugnação ou ação própria, em âmbito de administração judicial ou nos autos do Processo de **RJ** em curso, quando tratar-se de **CRÉDITOS NÃO SUJEITOS**, total ou parcialmente, o fará como manifestação de enquadramento na condição de **CREADOR NÃO SUJEITO ADERENTE**, aderindo assim às modalidades de pagamento previstas neste **PRJ** para sua classe de **CREDORES**, e terá de forma automática e definitiva exercido a opção pelo enquadramento de seu crédito na modalidade de **CREADOR NÃO SUJEITO ADERENTE**, acima descrita, consolidando sua permanência na Classe de Credores aplicável, independente do exercício do voto em **AGC**, aprovando, rejeitando ou se abstendo quanto ao presente **PRJ**.
- 8.8 NOVAÇÃO:** A aprovação do **PLANO** pela **AGC** traz a **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL**, nos termos da **CLÁUSULA 3.7**, para a totalidade das obrigações da **RECUPERANDA** por ele abrangida, nos termos do art. 59 da **LRJF**. Com a referida **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL**, em benefício da **RECUPERANDA**, seus administradores, diretores, bem como demais agentes envolvidos, todas as obrigações, principais ou acessórias, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado e multas são totalmente revogadas, passando a serem absolutamente inaplicáveis em forma distinta ao que prevê o presente **PRJ**, preservando-se as garantias fidejussórias no limite do crédito novado, o qual



deverá ser pago nos termos e prazos deste **PLANO**.

- 8.9** Após a **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL**, os credores não mais poderão reclamar qualquer direito, créditos ou obrigações sujeitas à **RJ**, contra a **RECUPERANDA**, seus administradores, diretores, partes relacionadas e terceiros, não sendo possível buscar a satisfação dos créditos e obrigações sujeitos à **RJ**, conseqüentemente novados, por qualquer outro meio, a exemplo de pedido de descon sideração da personalidade jurídica para atingir terceiros, reconhecendo-se que é do **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL** a competência exclusiva e absoluta para deliberar acerca do redirecionamento de crédito novado.
- 8.10** No caso de vir a ser descon siderada a personalidade jurídica de quaisquer administradores, diretores, presidentes, partes relacionadas e terceiros, independente do fundamento da causa de pedir, do pedido ou do fundamento da decisão, o que não se admite nos termos do presente **PRJ**, aquele cuja descon sideração da personalidade jurídica for determinada contra si (sócios, administradores, diretores, sociedades empresárias, partes relacionadas e terceiros), só poderá ser responsabilizado nos mesmos termos e condições do crédito novado em face da **RECUPERANDA**.
- 8.11** Satisfeita a obrigação nos termos novados no **PRJ**, deverá o eventual incidente de descon sideração da personalidade jurídica ser extinto, em razão da extinção da dívida ou obrigação pelo seu pagamento.
- 8.12** Na hipótese de ocorrência de qualquer evento de descumprimento deste **PRJ**, a **SANEA** poderá requerer ao **JUÍZO UNIVERSAL**, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da apuração do referido evento de descumprimento, a convocação de **AGC** para deliberar a respeito de eventual emenda, alteração ou modificação ao **PRJ** que saneie ou supra tal descumprimento.
- 8.13** A **RECUPERANDA** demonstra neste **PRJ** sua viabilidade econômica e financeira, desde que atendidos os **MEIOS DE RECUPERAÇÃO** descritos acima, os quais salvaguardam os créditos de seus credores e a manutenção da atividade econômica da **RECUPERANDA**.
- 8.14** A **RECUPERANDA** poderá aditar o presente **PRJ**, inclusive durante **AGC** convocada pelo **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, em consonância com o que dispõe o art. 35 I-a da **LRJF**.
- 8.15** Este **PRJ** e todas as obrigações citadas reger-se-ão e deverão ser regidos e interpretados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

## 9. ANEXOS

**ANEXO I** – Laudo de Avaliação de Bens e Ativos.

**ANEXO II** – Laudo Econômico-Financeiro.



Documento assinado digitalmente  
LUCIANO JOSE DO REGO BARRETO  
Data: 06/01/2026 17:39:03-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Recife/PE, 06 de janeiro de 2026.

---

**SANEA EMPREENDIMENTOS, PROJETOS E CONSULTORIA LTDA**  
LUCIANO JOSÉ DO RÊGO BARRETO  
Sócio Administrador



# **SANEA EMPREENDIMENTOS, PROJETOS E CONSULTORIA LTDA**

**ANEXO I - LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS**

**Janeiro de 2026**



Este documento foi gerado pelo usuário 009.\*\*\*.\*\*\*-36 em 12/01/2026 13:04:37

Número do documento: 26010716520341100000220934548

<https://pje.cloud.tje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26010716520341100000220934548>

Assinado eletronicamente por: CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS - 07/01/2026 16:52:03



# VALOR

## ENGENHARIA

VIA DIGITAL

Este laudo foi impresso em: 7 de janeiro de 2026  
VALOR686-25(0)D-VU-SVE-CI-CASA COMERCIAL-MADALENA-SANEA-PATRIMONIAL





IMÓVEL COMERCIAL

Rua Monsenhor Silva, nº329

Madalena, Recife – PE

Objetivo

Valor de Mercado

Finalidade

Patrimonial

Valor de Compra e Venda

R\$ 1.305.000,00

Um milhão trezentos e cinco mil reais

Recife, dezembro de 25

Este Laudo de Avaliação atende às premissas da NBR 14653 da ABNT, tendo sido elaborado com o propósito patrimoniais. É desaconselhado seu uso para outros fins sem anuência prévia da Valor Engenharia, salvo por acordo entre as partes interessadas.

Proibida a reprodução total ou parcial. Direitos autorais reservados lei 9.610/98.

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
www.valorengenharia.eng.br

# 1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se de um imóvel residencial adaptado para comércio, sito a Rua Monsenhor Silva, nº329, bairro das Madalena, Recife - PE.

# 2. INTERESSADO

Este trabalho foi realizado por solicitação da empresa SANEA EMPREENDIMENTO, PROJETOS E CONSULTORES LTDA.

# 3. PROPRIETÁRIO

Segundo documentação contida nos anexos desse trabalho, o imóvel pertence a empresa interessada.

# 4. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é a determinação do Valor de Tendência de Mercado, a preço de compra e venda, para fins patrimoniais.

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

| 3

## 5. PRESSUPOSTOS

Para atender ao objetivo a que se propõe, este Laudo expressará o justo valor de mercado do imóvel, o qual é assim definido:

- “O valor expresso em termos monetários que o bem alcançaria se exposto à venda por um prazo razoável num mercado aberto em que haja um vendedor desejoso de vender e um comprador desejoso de comprar, ambos conhecedores do bem e do mercado e livres de pressões anormais”.
- Os avaliadores consideram que os elementos a eles fornecidos são legítimos e, que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa-fé, merecendo, portanto, todo o crédito.
- Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando.
- Para a individualização do objeto da avaliação, os avaliadores se valeram dos elementos abaixo relacionados:
  - Vistoria externa e interna no imóvel avaliando e vizinhança;
  - Pesquisas efetuadas no mercado imobiliário local;
  - Normas Brasileiras para Avaliação de Bens NBR-14.653, da ABNT.
  - Publicações especializadas em Engenharia de Avaliações.
  - Cópia da matrícula nº10.743 do 4º registro de imóveis do Recife datada de 22 de janeiro de 2020.

## 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR 14.653 da ABNT) estabelece que todo trabalho avaliatório receba uma classificação denominada **Especificação da Avaliação**, quanto à fundamentação e precisão dos resultados, estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

O **Grau de Fundamentação** de um trabalho está relacionado ao aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento do avaliador na seleção da metodologia em razão da confiabilidade, quantidade, qualidade e natureza dos imóveis pesquisados.

O **Grau de Precisão** será determinado quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo do resultado do tratamento estatístico dispensado a amostra utilizada no trabalho.

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento “a priori” pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho do trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Assim sendo, de acordo o estabelecido na NBR 14.653, Parte 2, item nº 9, este trabalho avaliatório, conforme planilhas anexas atingiu:

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO			
Metodologia	Fundamentação	Precisão	Laudo
<input checked="" type="checkbox"/> Comparativo Direto	Grau II	Grau II	
<input type="checkbox"/> Evolutivo			Grau II
<input type="checkbox"/> Involutivo			



# 7. VISTORIA

## CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO

Acabamento	Demográfico	Vocação	Tendência
<input checked="" type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Industrial

## INFORMAÇÕES LOCAIS

Topografia	Tráfego	Ocupação
<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input checked="" type="checkbox"/> Local	<input type="checkbox"/> Horizontal
<input type="checkbox"/> Declive	<input type="checkbox"/> Expresso	<input checked="" type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Misto	<input type="checkbox"/> Misto

## MELHORAMENTOS PÚBLICOS

<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta Lixo
<input checked="" type="checkbox"/> Energia	<input checked="" type="checkbox"/> Ilum. Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Gás Encanado	<input checked="" type="checkbox"/> Internet
<input checked="" type="checkbox"/> Drenagem	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Dados	<input type="checkbox"/> Outros

Av. República do Líbano nº 251  
 RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
 Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
 Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)



### TIPO DE IMÓVEL

<input type="checkbox"/> Apartamento	<input checked="" type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Terreno
<input type="checkbox"/> Prédio Comercial	<input type="checkbox"/> Sala Comercial	<input type="checkbox"/> Fazenda
<input type="checkbox"/> Prédio Residencial	<input type="checkbox"/> Galpão	<input type="checkbox"/> Posto de Combustível

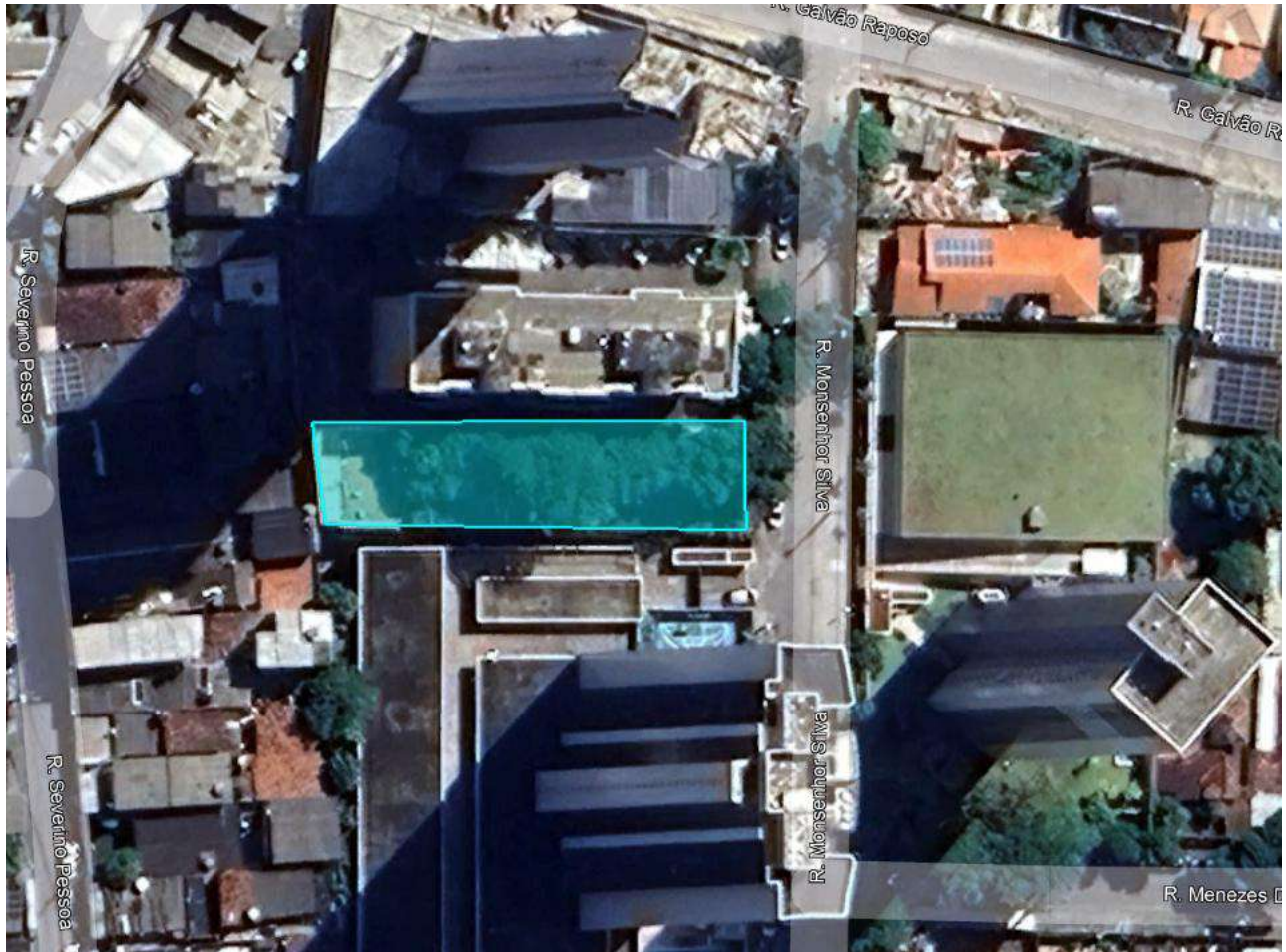
### CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Localização	Topografia	Ocupação	Formato
<input checked="" type="checkbox"/> Meio de Quadra	<input checked="" type="checkbox"/> Plano	<input type="checkbox"/> Livre	<input type="checkbox"/> Regular
<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Active	<input checked="" type="checkbox"/> Ocupação Parcial	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular
<input type="checkbox"/> Cabeça de Quadra	<input type="checkbox"/> Declive	<input type="checkbox"/> Ocupação Total	<input type="checkbox"/>

Dimensões		Confrontantes	
Frente (m)	12,00	Rua Monsenhor Silva	
Fundos (m)	12,00	Imóveis de terceiros	
Lateral Esquerda (m)	55,00	Imóveis de terceiros	
Lateral Direita (m)	54,00	Imóveis de terceiros	
Área total (m²)	654,00	Fração Ideal	1,00
Observações	Medidas e área retiradas da matrícula fornecida.		

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
www.valorengenharia.eng.br

## CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: ESIG

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)



Este documento foi gerado pelo usuário 009.\*\*\*.\*\*\*-36 em 12/01/2026 13:04:37  
Número do documento: 26010716520341100000220934548  
<https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26010716520341100000220934548>  
Assinado eletronicamente por: CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS - 07/01/2026 16:52:03

**CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO**

Padrão	Conservação	Tipo	Qtd.	Área Privativa (m <sup>2</sup> )	Área Comum (m <sup>2</sup> )
<input type="checkbox"/> Alto	C - Regular	Térreo	1	373,00	
<input checked="" type="checkbox"/> Médio		Superior	1	232,00	
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo		Inferior			
Idade Aparente	20 anos	Área Total			<b>605,00</b>
Características	Imóvel residencial edificado em estrutura de concreto armado, fechamentos laterais em alvenaria e cobertura com telhas cerâmicas.				
Divisão interna	<b>Térreo:</b> Recepção, salas administrativas, copa, sala de reunião, sala de descanso, arquivo, banheiros; <b>Superior:</b> salas administrativas, área de convivência e estúdio.				
Principais Acabamentos	Piso: cerâmico; Paredes: pintura/cerâmico; Teto: laje com pintura/gesso.				
Observação	Área construída conferida através do programa Google Earth e diverge da matrícula fornecida.				

VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251  
 RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
 Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
 Telefone: +55 (81) 3243 2121  
 www.valorengenharia.eng.br



## 8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

### ANÁLISE DE MERCADO

Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Mercado Atual	
<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Rápida	<input type="checkbox"/>	Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal
<input checked="" type="checkbox"/>	Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Difícil	<input checked="" type="checkbox"/>	Recessivo

## 9. PESQUISA DE MERCADO

A metodologia avaliatória está bastante vinculada ao estudo comparativo dos valores e, nesse sentido, considerando-se um imóvel residencial adaptado para comércio, a pesquisa imobiliária foi direcionada para esta, buscando-se informações em anúncios classificados dos principais sites, consultas a corretores especializados nos respectivos mercados e diretamente no local, percorrendo-se a vizinhança a procura de imóveis expostos à venda, cuja descrição detalhada de cada elemento e sua respectiva fonte de informação se encontra anexa no final deste trabalho, bem como todo o tratamento estatístico inferencial que foi dispensado aos elementos da pesquisa.

Na montagem do modelo de regressão foram utilizados e aproveitados 20 dados, nos quais foram analisados atributos pré-escolhidos e que possuem influência sobre a formação de preços na região. Os atributos analisados estão a seguir descritos:

Características físicas (área construção, área terreno, padrão e conservação).

## 10. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Será utilizado neste trabalho o método de cálculo **Método Comparativo Direto** de dados de Mercado, segundo o qual o valor do bem avaliando é determinado por comparação com outros bens semelhantes, situados em regiões geoeconômicas e de características físicas assemelhadas, de valores conhecidos ou previamente avaliados.

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento matemático no qual a influência de cada um dos atributos estudados nos elementos pesquisados, e que interferem na formação do preço dos bens, é determinada através de uma análise estatística inferencial, segundo as recomendações e exigências da norma NBR 14.653 - 2.

O programa de computação utilizado realiza os cálculos, visando o ajustamento da curva pelo Método dos Mínimos Quadrados, determinando inicialmente os coeficientes da equação considerando os dados em sua forma original, ou seja, equação linear. A partir daí, o sistema altera uma a uma as variáveis em todos os dados, buscando relações tipo  $1/x$  ou  $\ln X$ , calculando o coeficiente de correlação de cada nova equação gerada e apresenta no final aquela de maior correlação encontrada.

Os resultados assim obtidos permitem uma análise da correlação entre variáveis e o atendimento dos pressupostos básicos da Teoria da Correlação, notadamente a Econometria.

# 11. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

## 11.1 VALOR DE MERCADO

**VM = AP X VU** onde  
VM = valor do imóvel  
AP = área construção  
VU = valor unitario

O valor total de mercado, conforme descrito na metodologia, é determinado por pesquisa de mercado, sendo adotado o seguinte modelo de regressão da formação de valor no local:

Moda:  $UNITARIO = 6741,2281 * CONSTRUÇÃO^{-0,94645369} * TERRENO^{0,6824272} * e^{(0,19410716 * CONSERVAÇÃO)} * e^{(0,21470914 * PADRÃO)}$

Para aplicação do modelo acima foram definidos os atributos para simulação do valor para a sala da seguinte forma:

Dados do imóvel avaliado:	
CONSTRUÇÃO	605,00
TERRENO	654,00
CONSERVAÇÃO	2,00
PADRÃO	1,00

Substituindo os atributos no modelo justificado, podemos determinar a estimativa do valor unitário de venda caracterizado pela moda, no presente caso, bem como um intervalo de confiança calculado a partir da estatística "t" de Student, como demonstrado em anexo.

Valores da Moda para 80 % de confiança  
UNITARIO Médio: 2.394,47  
UNITARIO Mínimo: 2.010,79  
UNITARIO Máximo: 2.851,37  
Precisão: Grau II

Foi utilizado o valor médio do intervalo de confiança com um decréscimo de 10% devido a amostra ser composta por ofertas sujeitas a barganhas, e sendo assim é possível a seguinte avaliação:

$VI = 605,00m^2 \times R\$ 2.394,47 \times 0,90 = R\$ 1.303.788,00$

**Valor de Compra e Venda = ~R\$ 1.305.000,00**

## 12. CONCLUSÃO

Considerando que os valores obtidos, nos cálculos avaliatórios são frutos de estudos estatísticos realizados sobre amostras formadas por dados de mercado, com resultados satisfatórios para o grau de fundamentação e de precisão do trabalho, os avaliadores concluem que os mesmos atendem aos objetivos deste trabalho, e assim o determinam, de forma arredondada, em:

### VALORES DE TENDÊNCIA DE MERCADO

**Valor de Compra e Venda**

**R\$ 1.305.000,00**

**(Um milhão trezentos e cinco mil Reais)**

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

| 13

## 13. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação está composto por 14 folhas e mais anexos, todas elas rubricadas pelo avaliador, com exceção desta última que vai assinada pelo mesmo signatário deste trabalho.

Recife, 23 de dezembro de 2025.

**VALOR ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA LTDA.**  
**CNPJ Nº 41.052.275/0001-56**  
**CREA 5544-PE**



**AFONSO MACHADO DE FARIAS FILHO**  
**Eng. Civil CREA 7.350-D/PE.**  
**DIRETOR TÉCNICO**



**NUNO FRUTUOSO DA SILVA**  
**Eng. Eletrônico CREA 34.512-D/PE.**  
**DIRETOR TÉCNICO**

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)



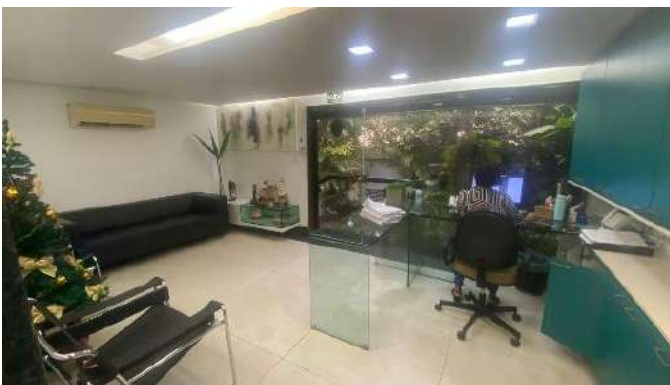
# ANEXO I – IMAGENS



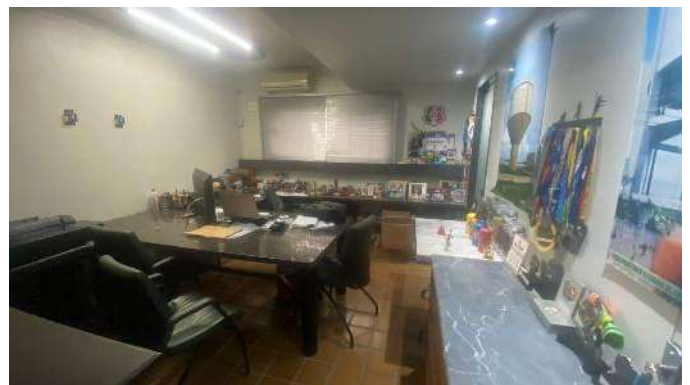
Fachada



Logradouro



Recepção



Sala administrativa

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)





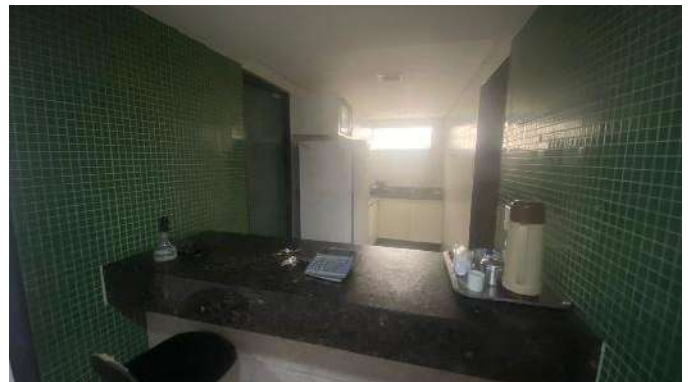
Sala administrativa



Sala administrativa



Sala de reunião



Copa

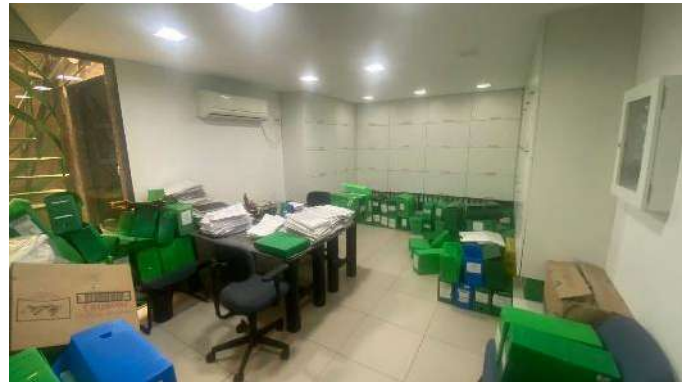
Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)



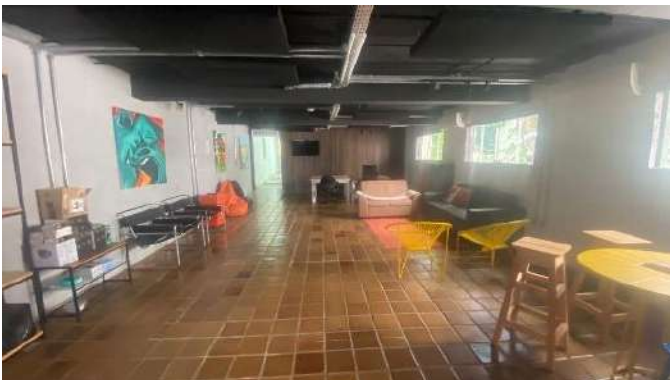
VIA DIGITAL



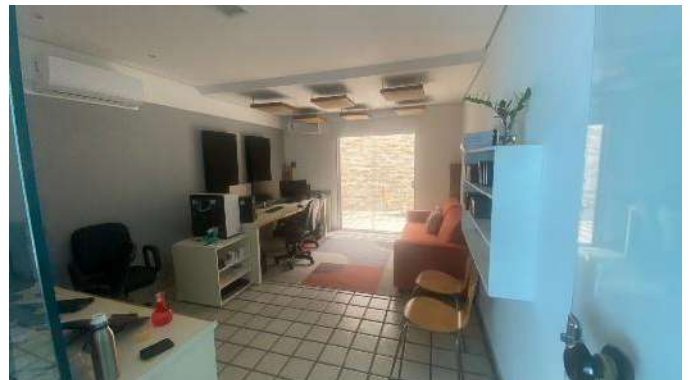
Sala administrativa



Arquivo



Sala descanso



Estúdio

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)





Circulação



Vista externa



Area de convivência



Vista externa

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)



# ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO

Dado	Endereço	Observação	CONSTRUÇÃO	TERRENO	CONSERVAÇÃO	PADRÃO	VALOR	UNITARIO
*1	RUA JAGUARIBE 48	HUB (81) 99747-0960	242	300	1	1	1200000	4958,68
*2	RUA RICARDO SALAZAR	CARMEN (81) 99251-4975	421	420	1	1	2000000	4750,59
3	RUA MANOEL BEZERRA	REMAX SELECT (81) 99143-1711	250	200	1	1	430000	1720
*4	RUA CANGUARETAMA 54	MORADASOL (81) 3465-6000	87	43,5	2	2	850000	9770,11
5	RUA MANOEL DA COSTA 290	AUSTIN (81) 98520.1767	290	660	1	1	1350000	4655,17
6	RUA SEVERINO PESSOA	IUMATTI (81) 9.9179-7216	150	75	2	2	420000	2800
7	RUA MONSENHOR JULIO MARIA 100	N IMOVEIS (81) 3445-5684	240	375	1	1	637000	2654,17
8	RUA MONSENHOR JULIO MARIA	CARMEN (81) 99251-4975	221	336	1	2	850000	3846,15
9	RUA LOPES DE CARVALHO 212	ILO VASCONCELOS (81) 9.8757-1558	350	302	1	2	750000	2142,86
10	RUA BATISTA DE CARVALHO 77	REMAX SELECT (81) 99143-1711	300	360	1	1	1000000	3333,33
11	RUA MAURO BARRIONE 98	LEMOS (81) 99112-7741	100	137	1	1	330000	3300
12	RUA MONSENHOR JULIO MARIA 250	ANNE (81) 99802-4353	260	460	1	1	900000	3461,54
13	RUA REAL DA TORRE 224	AVELLAR (81) 99244-9296	150	180	1	1	550000	3666,67
14	RUA DEMOCRITO SOUZA FILHO 503	AVELLAR (81) 99244-9296	250	300	1	2	1000000	4000
15	RUA RODOLFO RANGEL	ABITAL (81) 99591-6496	365	365	1	1	750000	2054,79
16	RUA MONSENHOR SILVA 326	MARCELLO (81) 99106-4390	228	640	2	2	1600000	7017,54
17	RUA AGUAS BELAS 83	ROGERIO (81) 99166-7990	170	180	2	2	690000	4058,82
18	RUA FABIO DE BARROS 112	CESAR (81) 99637-4608	250	212	1	2	650000	2600
19	RUA DOM MANOEL DA COSTA 80	VALERIA (81) 99571-7036	628	442	1	1	950000	1512,74
20	RUA MONSENHOR JULIO MARIA 195	HELIO (81) 3034-6313	255	378	1	2	900000	3529,41
*21	RUA MENEZES DRUMOND 66	N IMOVEIS (81) 3445-5684	310	588	1	2	3000000	9677,42
22	RUA DR SABINO PINHO 150	HOSANA (81) 99955-6106	244	480	1	2	1200000	4918,03
23	RUA JOAO IVO DA SILVA 377	ADELSON (81) 98970-5692	280	450	1	1	950000	3392,86
24	RUA REAL DA TORRE 1689	REMAX SELECT (81) 99143-1711	277	367	2	2	1200000	4332,13
25	RUA REAL DA TORRE-AO LD LOJA GUIA	AVELLAR (81) 99244-9296	160	180	1	2	660000	4125

\*dados desconsiderados

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
www.valorengenharia.eng.br

# ANEXO III – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

## CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

### DADOS

Total da Amostra	: 26
Utilizados	: 21
Outlier	: 0

### VARIÁVEIS

Total	: 7
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 16

## MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

### COEFICIENTES

Correlação	: 0,94091
Determinação	: 0,88531
Ajustado	: 0,85663

### VARIAÇÃO

Total	: 2,66673
Residual	: 284056613,10527
Desvio Padrão	: 0,13826

### F-SNEDECOR

F-Calculado	: 30,87596
Significância	: < 0,01000

### D-WATSON

D-Calculado	: 2,35511
Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

### NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	95
-1,96 a +1,96	95	100

## MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

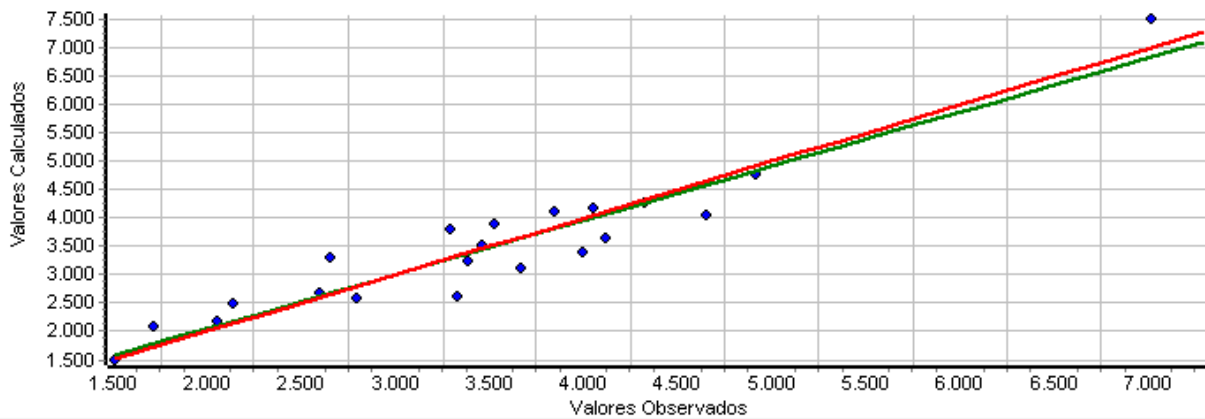
$$Y = 6741,228150 * X_1^{-0,946454} * X_2^{0,682427} * 2,718^{(0,194107 * X_3)} * 2,718^{(0,214709 * X_4)}$$

## MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

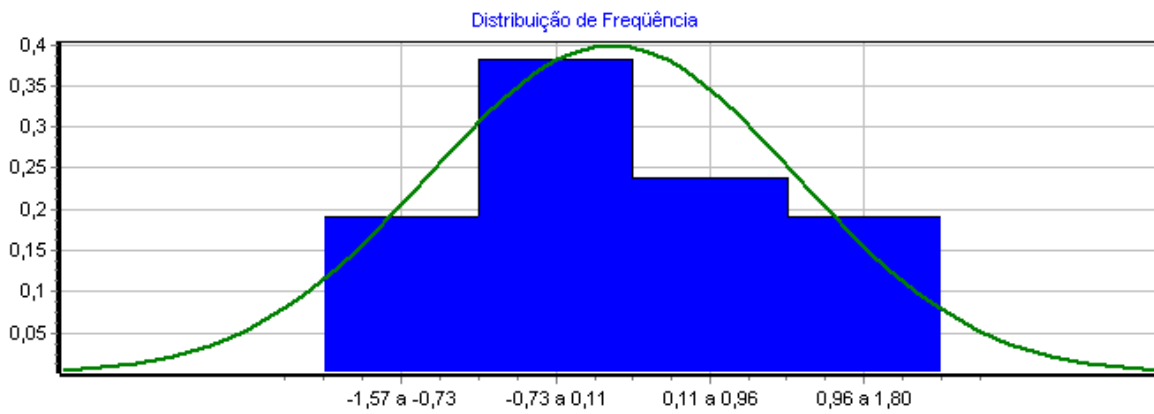
AMOSTRA	
Média	: 3481,96
Varição Total	: 30649519,44
Variância	: 1459500,93
Desvio Padrão	: 1208,10

MODELO	
Coefic. Aderência	: 0,89292
Varição Residual	: 3281899,54
Variância	: 205118,72
Desvio Padrão	: 452,90

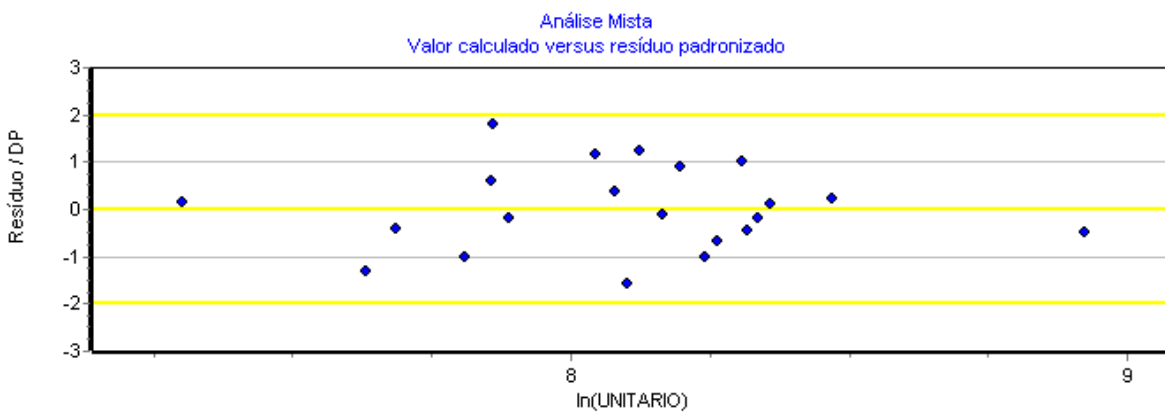
### GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



### Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



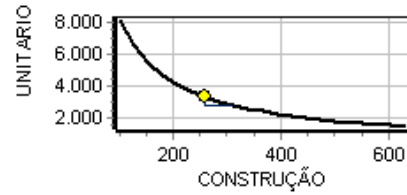
### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

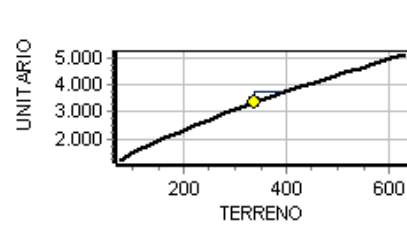
### X<sub>1</sub> CONSTRUÇÃO

Em m<sup>2</sup>  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 100,00 a 628,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: -16,20 % na estimativa



### X<sub>2</sub> TERRENO

Em m<sup>2</sup>  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 75,00 a 660,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 11,50 % na estimativa

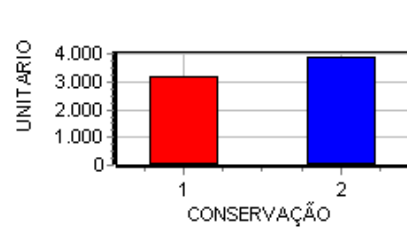


### \* FRENTE

Em metros  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 6,00 a 16,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo

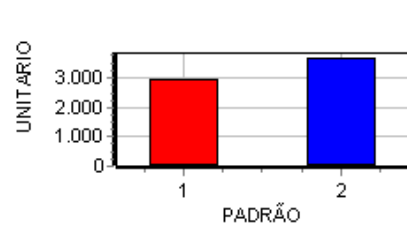
### X<sub>3</sub> CONSERVAÇÃO

1- necessita de reparos  
 2 - regular  
 Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 1,00 a 2,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 21,40 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



### X<sub>4</sub> PADRÃO

1- simples  
 2- médio  
 Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 1,00 a 2,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 24,00 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



### Y UNITARIO

Em R\$/m<sup>2</sup>  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 1512,74 a 7017,54

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

### PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,85663)
X <sub>1</sub> CONSTRUÇÃO	ln(x)	-8,69	0,01	0,22843
X <sub>2</sub> TERRENO	ln(x)	8,88	0,01	0,19938
X <sub>3</sub> CONSERVAÇÃO	x	2,20	4,28	0,82422
X <sub>4</sub> PADRÃO	x	3,14	0,63	0,78201

### MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	CONSTRUÇÃO	TERRENO	CONSERVAÇÃO	PADRÃO	UNITARIO
X <sub>1</sub>	ln(x)	94	40	55	91	
X <sub>2</sub>	ln(x)	66	46	58	91	
X <sub>3</sub>	x	-24	-21	0	48	
X <sub>4</sub>	x	-18	-17	46	62	
Y	ln(y)	-43	26	37	41	



# ANEXO IV – ENQUADRAMENTO

**Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**


Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Coleta de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida de apenas uma variável, desde que: a) medidas das características do imóvel avaliando não ultrapassem 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não ultrapassem 100% do seu limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente e em módulo;	3
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	5%	10%	3
<b>TOTAL</b>					<b>15</b>

**Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

**NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO : GRAU II**


# ANEXO V – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA



## República Federativa do Brasil

Página: 1


**4º REGISTRO DE IMÓVEIS DO RECIFE**  
PAULO ROBERTO OLEGÁRIO DE SOUSA - Oficial de Registro  
 Rua Benfca, 126 Madalena, Recife/PE - CEP 50720-001  
 Fone: (81) 3228-2708 www.4rirecife.com.br / contato@4rirecife.com.br



**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 4ª Circunscrição  
 Recife - Pernambuco  
 Avenida Caxangá, 409  
 Titular:  
 Bel. Ivo Barbosa da Fonseca  
**LIVRO N.º 02**

**REGISTRO GERAL**

FICHA  
**10.743**

RUBRICA  


**MATRÍCULA N.º 10.743**

**CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:** CASA nº 293, situada à Rua Monsenhor Silva, no bairro da Madalena, freguesia dos Afogados, nesta cidade, edificada no lote de terreno próprio nº 06, da quadra F, do Loteamento Sítio Pombo Roxo, o qual mede 12,00m de frente e fundos por 54,00m, do lado direito e 55,00m do lado esquerdo, com uma área total de 654,00m<sup>2</sup>, dita casa composta dos seguintes cômodos: 02 salas, 02 quartos, 01 cozinha e 01 WCB, com uma área construída de 40,00m<sup>2</sup>, limitando-se pela frente com a rua Monsenhor Silva; lado direito com a casa nº 281, da mesma rua; lado esquerdo com a casa nº 321, da mesma rua; e, pelos fundos com a casa s/nº da Rua Severino Pessoa.

**NOME, DOMICÍLIO E NACIONALIDADE:** ADOLFO MAFRA FILHO, comerciante, CI nº 78.206-SSP-PE e sua mulher CANDIDA PAES BARRETO MAFRA, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliado nesta cidade, CPF nº 000.244.304-04.

**NÚMERO DO TÍTULO ANTERIOR:** Livro 3-40 de transcrição de imóveis, às fls. 50v, sob nº 26.317, em data de 18 de fevereiro de 1946, sendo a casa averbada a margem do livro supra em 08.11.1985.


**REGISTRO Nº 01:** PROCEDO, nesta data o registro da escritura pública de compra e venda, lavrada 16 de setembro de 1983, pelo Tabelião Substituto Josaphat Vieira de Albuquerque, do 4º Ofício de Notas da Capital, no livro 557, fls. 80/83, na qual se verifica que ADOLFO MAFRA FILHO, comerciante, CI nº 78.206-SSP-PE e sua mulher CANDIDA PAES BARRETO MAFRA, do lar, ambos brasileiros, CPF nº 000.244.304-04, residentes e domiciliados nesta cidade, ele representado no ato por seu bastante procurador Ricardo Paes Barreto Mafra, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, CI nº 1.239.991-SSP-PE, CPF nº 138.346.224-00, conforme procuração lavrada nas notas do 6º Ofício, Livro M-18, as fls. 33 verso, em 20

SEGUIR NO VERSO

**Estado de Pernambuco**

Av. República do Líbano nº 251  
 RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
 Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
 Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

CONTRUAÇÃO

20.05.1983, VENDEU, a COLIWAL CONSTRUTORA LIMA WANDERLEY LTDA., com sede nesta cidade, sito à Rua Monsenhor Silva, 281, Madalena, CGC nº 11.265.766/0001-14, representada no ato por seus diretores Geraldo Pereira Wanderley, tecnico em administração, CPF nº 279.459.878-34 e Roberto Gurjão Wanderley Filho, engenheiro civil, CPF nº 083.364.584-68, ambos brasileiros, casados, residentes e domiciliado nesta cidade, o imóvel constante da matrícula supra, pelo preço de R\$ 9.000.000 (nove milhões de cruzeiros). Dou fé. Recife, 12 de dezembro de 1985. O Oficial, subscrevo e assino: 

REGISTRO Nº 02:- Procedo nesta data, o registro da Escritura pública de concessão comercial e abertura de crédito com garantia hipotecária e outras avenças, lavrada em 28 de abril de 2000, por Sandro Alves de Souza, do 2º Cartório de Notas de Olinda/PE., no Livro 45, às fls. 080/081v., no qual se verifica que a COLIWAL CONSTRUTORA LIMA WANDERLEY LTDA., com sede nesta cidade, CGC.11.265.766/0001-14, no ato legalmente representada, por seu diretor LUCIANO JOSÉ DO REGO BARRETO, brasileiro, casado, engenheiro civil, CPF.073.712.174-20, residente e domiciliado nesta cidade, DEU a empresa COMPANHIA METALURGICA BARBARÁ S/A., com sede e foro na cidade do Rio de Janeiro-RJ., CGC.28.672.087/0001-62, no ato legalmente representado por seu bastanteprocureador, Dr. ANTONIO ALBERTO REIS DA SILVA AZEVEDO, brasileiro, casado, advogado, CPF.060.270.167-87, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro/RJ., consoante se vê dos poderes contidos na procuração pública, lavrada no 24º ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro/RJ., às fls. 138, do Livro 5067, (Ato 127, em 27.04.2000, em HIPOTECA DE 1ª GRÁU, o imóvel constante desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para a aquisição de um produto de linha comercial da credora, denominado "tubo de ferro dúctil TK7JGS DN 600mm", nos meses de maio, junho e julho do presente ano 2000 (dois mil), como constará nas notas fiscais, faturas e /ou duplicatas que a CREDORA emitir em cada operação, que desde já, a DEVEDORA reconhece como títulos líquidos e certos, ainda que não aceitos; os valores correspondentes aos créditos concedidos em maio, junho e julho de 2000 serão pagos até o dia 15 dos meses de julho, agosto e setembro de 2000, respectivamente, ficando es-

AAA 0644772

**República Federativa do Brasil** Página: 3

**4º REGISTRO DE IMÓVEIS DO RECIFE**  
**PAULO ROBERTO OLEGÁRIO DE SOUSA - Oficial de Registro**  
 Rua Benfca. 126 Madalena Recife/PE - CEP 50720-001  
 Fone: (81) 3228-2708 www.4nrecife.com.br / contato@4nrecife.com.br

RUBRICA  
*Paulo R. de Sousa*

FICHA  
10.743

CONTINUAÇÃO

estipulado que os créditos para os pedidos de fornecimento de materiais em cada mês, maio, junho e julho, não excederão ao valor do bem dado em hipoteca. A concessão do crédito comercial durante o mês de junho fica condicionado ao pagamento do crédito concedido no mês de maio 2000, e os créditos do mês de julho de 2000 ficam subordinados ao total do pagamento do crédito concedido no mês de junho de 2000. Para efeito do que dispõe o art. 818 do Código Civil, atribuem ao imóvel ora hipotecado, para efeito fiscal, o valor de R\$ 200.000,00. Foi pago a taxa TSNR no valor de R\$ 500,00 em 02.06.2000. Dou fé. Recife, 19 de julho de 2000. O oficial, subscrevo e assino: *Paulo R. de Sousa*

NCC: *Paulo R. de Sousa*

---

**AVERBAÇÃO Nº 03:** - Procedo, nesta data, a averbação do CANCELAMENTO DA HIPOTECA em 1º grau, por força de autorização da COMPANHIA METALÚRGICA BARBARÁ, contida na CARTA datada de 07 de novembro de 2000, ficando, assim, CANCELADA e sem efeito o R-2 desta matrícula. Pagou a TSNR R\$ 500,00 em 08.01.2001. Dou fé. Recife, 22 de fevereiro de 2001. O Oficial, subscrevo e assino: *Carlos Gustavo Rodrigues de Matos*

NAS: *Carlos Gustavo Rodrigues de Matos*

---

**REGISTRO Nº 04:** - PROCEDO, nesta data, o registro da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 16 de agosto de 1994, pelo Tabelião Público, Manoel Neves Braga, do Cartório do 1º Ofício de Paulista-PE., no livro nº 108, fls. 76v à 78, na qual se verifica que a COLIWA, CONSTRUTORA LIMA WANDERLEY LTDA., com sede na Rua Monsenhor Silva, nº 281, Madalena, em Recife-PE., inscrita no CGC nº 11.256.766/0001-14, representada por seu sócio-gerente, ANTONIO ALBERTO RODRIGUES LIMA, brasileiro, casado, engenheiro civil, CPF nº 004.579.734-04, residente e domiciliada em Recife-PE; VENDEU a Sanea, Empreendimentos, Projetos e Consultoria Ltda., sediada na cidade do Recife-PE., inscrita no CGC nº 41.042.267/0001-55, no ato, representada por seu sócio-gerente, LUCIANO JOSÉ DO REGO BARRETO, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, CPF nº 073.712.174-20, residente e domiciliado em Recife-PE., o imóvel constante desta matrícula, pelo preço de R\$40.000,00 (quarenta mil reais). DAE - Nº da Avaliação - 2309/09. Avaliação - R\$ 9.000.000,00. em 19.09.88. Pagou a TSNR, no valor de R\$ 80,00, em 13.02.2003. DOU FÉ. RECIFE, 24 de MARÇO de 2003. O OFICIAL, subscrevo e assino: *Carlos Gustavo Rodrigues de Matos*

rós. *Carlos Gustavo Rodrigues de Matos*

SEGUIE

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

**Estado de Pernambuco**

Av. República do Líbano nº 251  
 RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
 Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
 Telefone: +55 (81) 3243 2121  
 www.valorengenharia.eng.br



**AV-5 - 10743 - PROTOCOLO 151089 - 20/03/2014. CORREÇÃO EX-OFFÍCIO:** Procede-se ante a caracterização de erro evidente, de conformidade com a regra autorizativa prevista no art. 213, Inciso I, da Lei Federal 6.015/73, para fazer constar o CNPJ da SANEA, EMPREENDIMENTOS, PROJETOS E CONSULTORIA LTDA., sendo 41.042.367/0001-55, que constou erroneamente no assento registrário R-4, conforme Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral, emitido pela Receita Federal, em 28/02/2014. Documentos arquivados. Dou fé. Recife, 21 de Março de 2014/(Oficial/Substituto).

**AV-6 - 10743 - PROTOCOLO 151090 - 20/03/2014. ÁREA CONSTRUÍDA:** Requerimento datado de 27 de Janeiro de 2014, no qual SANEA - EMPREENDIMENTO, PROJETOS E CONSULTORES LTDA, CNPJ 41.042.367/0001-55, devidamente representada, solicita a averbação da área construída, do imóvel constante desta matrícula como sendo: 283,04 m<sup>2</sup>, conforme Certidão Narrativa, emitida pela Prefeitura do Recife/PE, em 23/08/2011. Documentos arquivados. Dou fé. Recife, 21 de Março de 2014/(Oficial/Substituto).

**AV-7 - 10743 - PROTOCOLO 151090 - 20/03/2014. CÔMODOS:** Requerimento datado de 27 de Janeiro de 2014, no qual SANEA - EMPREENDIMENTO, PROJETOS E CONSULTORES LTDA, CNPJ 41.042.367/0001-55, devidamente representada, solicita a averbação dos cômodos, do imóvel constante desta matrícula como sendo: 01 exercícios - ginásio; 01 caixa de escada; 01 circulação; 04 dormitórios; 03 sanitários - banho, 01 cozinha; 02 salas - salões, conforme Certidão Narrativa, emitida pela Prefeitura do Recife/PE, em 23/08/2011. Documentos arquivados. Dou fé. Recife, 21 de Março de 2014/(Oficial/Substituto).

**AV-8 - 10743 - PROTOCOLO 171393 - 17.09.2015. INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** Requerimento datado de 15 de Setembro de 2015, no qual THEREZA CRISTINA REGADAS MONTEZUMA, CPF 779.747.944-53, solicita fazer constar por averbação do número da INSCRIÇÃO MUNICIPAL do imóvel objeto da presente Matrícula, como sendo: 4.1545.011.02.0122.0000-3 e Sequencial 423771.4, conforme a DIM - Documento Imobiliário Municipal, emitida pela Prefeitura do Recife. Documentos arquivados. Dou fé. Recife, 17 de Setembro de 2015. / (Oficial/Substituto).

**R-9 - 10743 - PROTOCOLO 171392 - 17.09.2015. DEVEDOR FIDUCIANTE/EMITENTE:** SANEA EMPREENDIMENTOS PROJETOS E CONSULTORIA LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ 41.042.367/0001-55, devidamente representada; **CRETOR FIDUCIÁRIO:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, devidamente representada; **AVALISTA:** THEREZA CRISTINA REGADAS MONTEZUMA, brasileira, solteira, empresária, CPF 779.747.944-53, residente e domiciliado nesta cidade; LUCIANO JOSE DO REGO BARRETO, brasileiro, divorciado, empresário, CPF 073.712.174-20, residente e domiciliado nesta cidade; ARNALDO REGADAS MONTEZUMA, brasileira, casado, empresário, CPF 700.855.014-68, residente e domiciliado nesta cidade; **TÍTULO:** Alienação Fiduciária; **FORMA DE TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário GIROCAIXA Fácil - OP 734, n° 734-1028.003.00000947-4, emitida em 28 de Agosto de 2015, Instruída pelo Termo de Constituição de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia, emitido em 28 de Agosto de 2015; **VALOR TOTAL DO CRÉDITO:** R\$ 1.727.000,00; **PRAZO:** 48 meses; **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** Tabela Price; **FORMA DE PAGAMENTO:** Com carência, pagamentos de encargos financeiros mensais durante o período de carência e 48 prestações mensais de amortização do principal + encargos financeiros; **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$ 1.787.000,00. INTEGRAM este assento registrário, todos os demais termos, cláusulas e condições estabelecidas em apreço. Documentos arquivados. Dou fé. Recife, 17 de Setembro de 2015. / (Oficial/Substituto).

AAA 0644773

Página: 5

**República Federativa do Brasil**

**4º REGISTRO DE IMÓVEIS DO RECIFE**  
PAULO ROBERTO OLEGÁRIO DE SOUSA - Oficial de Registro  
Rua Benfica, 126, Madalena, Recife/PE - CEP 50720-001  
Fone: (81) 3228-2708 www.4rirecife.com.br / contato@4rirecife.com.br


Continuação da Certidão da matrícula 10743 - CERTIFICO, finalmente que as referências constantes deste Cartório a partir de sua instalação e funcionamento em 22 de Abril de 1982 e ate 21/01/2020 relativas, exclusivamente a Matrícula 10743, são as mencionadas nesta Certidão. Guia sicase nº 11620463 Emolumentos R\$ R\$ 88,79, FUNSEG R\$ R\$ 2,09, FERM R\$ R\$ 1,04, FERC R\$ R\$ 10,45, ISS R\$ R\$ 5,22 e TSNR R\$ R\$ 20,89, de acordo com a Tabela "E" da Lei Estadual nº 11.404/96, alterada pela Lei nº 12.148/01. Válido somente com selo de autenticidade e fiscalização conforme resolução 131/99, do TJ/PE. (Matr.: 10743. N.ordem: 5159844). Selo digital: 0073742.YLZ11201903.03801. CONSULTE AUTENTICIDADE em [www.tjpe.jus.br/selodigital](http://www.tjpe.jus.br/selodigital) (Prov.01/2014 DJE 04/02/2014). CERTIDÃO expedida ao usuário em:

Recife-PE, 22 de janeiro de 2020.

*Wanderson Tavares*  
PAULO ROBERTO OLEGÁRIO DE SOUSA  
OFICIAL

4º Office de Registro de Imóveis do Recife  
**Wanderson Batista Tavares**  
Escrevente

<b>Selo Digital de Fiscalização</b> Tribunal de Justiça de Pernambuco
Selo: 0073742.YLZ11201903.03801 Data: 22/01/2020 15:38:41 Consulte a autenticidade em <a href="http://www.tjpe.jus.br/selodigital">www.tjpe.jus.br/selodigital</a>



VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

**Estado de Pernambuco**

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)





# VALOR

## ENGENHARIA

VIA DIGITAL

Este laudo foi impresso em: 7 de janeiro de 2026



**GLEBAS URBANIZÁVEIS**

Rodovia FNV

Pitombeira – Feira Nova - PE

Objetivo

Valor de Mercado

Finalidade

Patrimonial

Valor de Compra e Venda

R\$ 365.000,00

Trezentos e sessenta e cinco mil reais

Recife, dezembro de 25

Este Laudo de Avaliação atende às premissas da norma NBR 14653, tendo sido elaborado com propósitos patrimoniais. É desaconselhado seu uso para outros fins sem anuência prévia da Valor Engenharia, salvo por acordo entre as partes interessadas.

Proibida a reprodução total ou parcial. Direitos autorais reservados pela Lei 9.610/98.

# 1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se de três glebas urbanizáveis, contíguas, situadas na rodovia FNV, distrito de Pitombeira, município de Feira Nova - PE.

# 2. INTERESSADO

Este trabalho foi realizado por solicitação da empresa SANEA EMPREENDIMENTOS PROJETOS E CONSULTORIA LTDA.

# 3. PROPRIETÁRIO

Conforme documentação fornecida e contida nos anexos desse trabalho, o imóvel é de propriedade da empresa SANEA EMPREENDIMENTOS PROJETOS E CONSULTORIA LTDA.

# 4. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é a determinação do Valor de Tendência de Mercado, a preço de compra e venda para fins patrimoniais.

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

| 3

## 5. PRESSUPOSTOS

Para atender ao objetivo a que se propõe, este Laudo expressará o justo valor de mercado do imóvel, o qual é assim definido:

- “O valor expresso em termos monetários que o bem alcançaria se exposto à venda por um prazo razoável num mercado aberto em que haja um vendedor desejoso de vender e um comprador desejoso de comprar, ambos conhecedores do bem e do mercado e livres de pressões anormais”.
- Os avaliadores consideram que os elementos a eles fornecidos são legítimos e, que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa-fé, merecendo, portanto, todo o crédito.
- Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando.
- Para a individualização do objeto da avaliação, os avaliadores se valeram dos elementos abaixo relacionados:
  - Vistoria externa e interna no imóvel avaliando e vizinhança;
  - Pesquisas efetuadas no mercado imobiliário local;
  - Normas Brasileiras para Avaliação de Bens NBR-14.653, da ABNT.
  - Publicações especializadas em Engenharia de Avaliações.
  - Cópia de Escritura Pública de Compra e Venda, Livro: nº 243, Folhas: 025 a 026v, do 3º Ofício de Notas de Olinda – PE, datada em 26 de dezembro de 2016;
  - Cópia de Escritura Particular de Cessão de Posse, nº 650 do Cartório do 1º Ofício de Feira Nova – PE, datada em 27 de dezembro de 2018;
  - Cópia de Escritura Particular de Cessão de Posse, nº 904 do 1º Ofício de Notas de Olinda - PE datada em 14 de novembro de 2018.

## 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR 14.653 da ABNT) estabelece que todo trabalho avaliatório receba uma classificação denominada **Especificação da Avaliação**, quanto à fundamentação e precisão dos resultados, estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

O **Grau de Fundamentação** de um trabalho está relacionado ao aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento do avaliador na seleção da metodologia em razão da confiabilidade, quantidade, qualidade e natureza dos imóveis pesquisados.

O **Grau de Precisão** será determinado quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo do resultado do tratamento estatístico dispensado a amostra utilizada no trabalho.

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento “a priori” pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho do trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Assim sendo, de acordo o estabelecido na NBR 14.653, Parte 2, item nº 9, este trabalho avaliatório, conforme planilhas anexas atingiu:

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO			
Metodologia	Fundamentação	Precisão	Laudo
<input checked="" type="checkbox"/> Comparativo Direto	Grau II	Grau III	
<input type="checkbox"/> Evolutivo			Grau II
<input type="checkbox"/> Involutivo			



## 7. VISTORIA

### CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO

Acabamento	Demográfico	Vocação	Tendência
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial
<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Comercial
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Industrial

### INFORMAÇÕES LOCAIS

Topografia	Tráfego	Ocupação
<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input checked="" type="checkbox"/> Local	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input checked="" type="checkbox"/> Declive	<input type="checkbox"/> Expresso	<input type="checkbox"/> Vertical
<input checked="" type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Misto	<input type="checkbox"/> Misto

### MELHORAMENTOS PÚBLICOS

<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta Lixo
<input checked="" type="checkbox"/> Energia	<input checked="" type="checkbox"/> Ilum. Pública	<input type="checkbox"/> Gás Encanado	<input checked="" type="checkbox"/> Internet
<input type="checkbox"/> Drenagem	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Rede Dados	<input type="checkbox"/> Outros

### TIPO DE IMÓVEL

<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Casa	<input checked="" type="checkbox"/> Terreno
<input type="checkbox"/> Prédio Comercial	<input type="checkbox"/> Sala Comercial	<input type="checkbox"/> Fazenda/ Sítio
<input type="checkbox"/> Prédio Residencial	<input type="checkbox"/> Galpão industrial	<input type="checkbox"/> Outros

Av. República do Líbano nº 251  
 RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
 Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
 Telefone: +55 (81) 3243 2121  
 www.valorengenharia.eng.br



**CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

Localização	Topografia	Ocupação	Formato
<input checked="" type="checkbox"/> Meio de Quadra	<input checked="" type="checkbox"/> Plano	<input checked="" type="checkbox"/> Livre	<input type="checkbox"/> Regular
<input type="checkbox"/> Esquina	<input checked="" type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Ocupação Parcial	<input type="checkbox"/> Irregular
<input type="checkbox"/> Cabeça de Quadra	<input checked="" type="checkbox"/> Declive	<input type="checkbox"/> Ocupação Total	<input type="checkbox"/>

**TERRENO 1**

Limites	Confrontantes
Frente	55,00 m Rodovia FNV
Fundos	55,00 m Imóvel de terceiros
Lado Esquerdo	137,50 m Imóvel de terceiros
Lado Direito	137,50 m Imóvel de terceiros
Área total (m <sup>2</sup> )	<b>15.000,00</b> Fração Ideal 1,00
Observação	Área e dimensões cópia de escritura de compra e venda fornecida.

**TERRENO 2**

Limites	Confrontantes
Frente	35,00 m Rodovia FNV
Fundos	35,00 m Imóvel de terceiros
Lado Esquerdo	100,00 m Imóvel de terceiros
Lado Direito	100,00 m Imóvel de terceiros
Área total (m <sup>2</sup> )	<b>3.500,00</b> Fração Ideal 1,00
Observação	Área e dimensões cópia de escritura de compra e venda fornecida.

Av. República do Líbano nº 251  
 RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
 Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
 Telefone: +55 (81) 3243 2121  
 www.valorengenharia.eng.br



**TERRENO 3**

Limites		Confrontantes
Frente	100,00 m	Rodovia FNV
Fundos	100,00 m	Imóvel de terceiros
Lado Esquerdo	100,00 m	Imóvel de terceiros
Lado Direito	100,00 m	Imóvel de terceiros
Área total (m <sup>2</sup> )	<b>10.000,00</b>	Fração Ideal 1,00
Observação	Área e dimensões cópia de escritura de compra e venda fornecida.	

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

## CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Earth

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

| 9

## 8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

### ANÁLISE DO MERCADO

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Recessivo

## 9. PESQUISA DE MERCADO

A metodologia avaliatória está bastante vinculada ao estudo comparativo dos valores e, nesse sentido, considerando-se um terreno, a pesquisa imobiliária foi direcionada para esta situação, buscando-se informações em anúncios classificados dos principais sites, consultas a corretores especializados nos respectivos mercados e diretamente no local, percorrendo-se a vizinhança a procura de terrenos expostas à venda.

Foram colhidos seis dados de venda, cuja descrição detalhada de cada elemento e sua respectiva fonte de informação se encontra anexa no final deste trabalho, bem como todo o tratamento estatístico que foi dispensado aos elementos da pesquisa.

## 10. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Para determinação do valor do terreno foi adotado o **Método Comparativo Direto** de dados de Mercado, segundo o qual o valor de mercado do bem avaliando é determinado por comparação com outros bens semelhantes, situados em regiões geoeconômicas e de características físicas assemelhadas, de valores conhecidos ou previamente avaliados.

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento matemático no qual a influência de cada um dos atributos estudados nos elementos pesquisados, e que interferem na formação do preço dos bens, é determinada através de uma análise estatística descritiva, com adoção de homogeneização por fatores, segundo as recomendações e exigências da norma NBR 14.653 - 2.

Na montagem da homogeneização foram analisados atributos pré-escolhidos e que possuem influência sobre a formação de preços na região. Os atributos analisados estão a seguir descritos, não significando que todos tenham sido aproveitados na homogeneização.

#### Principais atributos analisados

**FATOR OFERTA:** adotou-se um fator de redução de 5% a 15% sobre o preço ofertado, conforme o caso e considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

**FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antônio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow$$
 Quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30%

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow$$
 Quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30%

**FATOR LOCAL:** os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferida para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

**FATOR TOPOGRAFIA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel, ao peso indicado no laudo. A transposição seguiu a relação seguinte.

Terreno plano = 1,00

Caído para os fundos até 5% = 0,95

Caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90

Caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80

Caído para os fundos mais de 20% = 0,70

Em aclave até 10% = 0,95

Em aclave até 20% = 0,90

Em aclave acima de 20% = 0,85

**FATOR POSIÇÃO:** os elementos comparativos foram transpostos para o a condição de inserção imóvel na quadra. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel, ao peso indicado no laudo. A transposição seguiu a relação seguinte:

Meio de Quadra 1,00  
Ponta de Quadra 1,08  
Quadra inteira 1,10  
Esquina 1,05

**FATOR ACESSO:** os elementos comparativos foram transpostos para a condição da via de acesso do avaliando. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel, ao peso indicado no laudo. A transposição seguiu a relação seguinte:

Via local sem pavimentação 0,95  
Via local pavimentada 1,00  
Avenida principal 1,05  
Eixo de tráfego 1,10

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

| 12

# 11. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

## 11.1 - VALOR DE MERCADO DO TERRENO ( Terreno 1 )

**VT = A x VU onde**

VT = valor de mercado do terreno

AT = área terreno em m<sup>2</sup>

VU = preço/m<sup>2</sup> de mercado

O valor unitário de mercado, conforme descrito na metodologia, é determinado por pesquisa de mercado, sendo adotada seguinte planilha de homogeneização na formação de valor unitário:

Nº	Endereço	Unitário Puro R\$/m <sup>2</sup>	Fonte	Área	Local	Frente	Não Usado	Não Usado	Não Usado	Posição	Acesso/Via	Topografia	Vocação	Somatório Fatores	Unitário Homogeneizado R\$/m <sup>2</sup>	Unitário Homogeneizado Saneado
1	Estrada Manoel Alves   Pitombeira   Feira Nova   PE	10,71	0,90	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	9,96	9,96
2	Estrada FNV   Centro   Feira Nova   PE	8,89	0,90	1,05	1,00	0,98	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	0,91	8,06	8,06
3	Rua da Semente   Pitombeira   Feira Nova   PE	12,50	0,90	1,13	0,88	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	0,86	10,71	10,71
4	Rua da Folha   Pitombeira   Feira Nova   PE	8,41	0,90	1,05	1,17	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	10,08	10,08
5	Rodovia Feira Nova   Açudinho   Feira Nova   PE	13,80	0,90	1,16	0,88	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,78	10,73	10,73

Calculando-se as medidas amostrais sobre os valores homogeneizados e válidos do quadro cima, podemos obter os resultados demonstrados a seguir:

RESULTADOS		Média	
Desvio Padrão	1,09	Média	9,91
Coeficiente de Variação Puro	21,22%	Limite Superior (+30%)	R\$ 12,88
Coeficiente de Variação Homog	11,03%	Limite Inferior (-30%)	R\$ 6,93
Número Total de Elementos	5	Média Saneada	9,91
Número de Elementos Saneados	5	Intervalo de Confinança	-8,45% 9,07
t de Student	1,5330		8,45% 10,74
Fator/Conjunto de Fa Máx 120 Min 0,78		Campo de Arbitrio	-15,00% 8,42
Enquadramento Precisão Grau III Fundamentação Grau II			15,00% 11,39
Valor Adotado	Valor Médio	Valor Unitário Final	R\$ 9,91

Adotando-se como representativo de mercado o unitário médio do intervalo de confiança, é possível a seguinte avaliação para o terreno:

$$VT = 15.000,00 \text{ m}^2 \times R\$ 12,15/\text{m}^2 = R\$ 182.250,00$$

**VALOR DE MERCADO DO TERRENO 1 = ~ R\$ 180.000,00**

## 11.2. VALOR DE MERCADO DO TERRENO ( Terreno 2)

**VT = A x VU onde**

VT = valor de mercado do terreno

AT = área terreno em m<sup>2</sup>

VU = preço/m<sup>2</sup> de mercado

O valor unitário de mercado, conforme descrito na metodologia, é determinado por pesquisa de mercado, sendo adotada seguinte planilha de homogeneização na formação de valor unitário:

Nº	Endereço	Unitário Puro R\$/m <sup>2</sup>	Fonte	Área	Local	Frete	Não Usado	Não Usado	Não Usado	Posição	Acesso/Via	Topografia	Vocação	Somatório Fatores	Unitário Homogeneizado R\$/m <sup>2</sup>	Unitário Homogeneizado Saneado
1	Estrada Manoel Alves     Pitombeira     Feira Nova   PE	10,71	0,90	1,30	1,14	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,19	✓ 12,71	12,71
2	Estrada FNV     Centro     Feira Nova   PE	8,89	0,90	1,23	1,14	0,87	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	1,13	✓ 10,00	10,00
3	Rua da Semente     Pitombeira     Feira Nova   PE	12,50	0,90	1,36	1,14	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	1,35	✓ 16,87	16,87
4	Rua da Folha     Pitombeira     Feira Nova   PE	8,41	0,90	1,26	1,33	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,46	✓ 12,27	12,27
5	Rodovia Feira Nova     Açudinho     Feira Nova   PE	13,80	0,90	1,39	1,14	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,28	✓ 17,63	17,63

Calculando-se as medidas amostrais sobre os valores homogeneizados e válidos do quadro cima, podemos obter os resultados demonstrados a seguir:

RESULTADOS	
Desvio Padrão	3,24
Coeficiente de Variação Puro	21,22%
Coeficiente de Variação Homog	23,32%
Número Total de Elementos	5
Número de Elementos Saneados	5
t de Student	1,5330
Fator/Conjunto de Fa Máx	146
Min	0,84
Enquadramento	Precisãc Grau II Fundamentação Grau II
Valor Adotado	Valor Médio
Média	13,90
Limite Superior (+30%)	R\$ 18,07
Limite Inferior (-30%)	R\$ 9,73
Média Saneada	13,90
Intervalo de Confinança	-17,87% 11,41
	17,87% 16,38
Campo de Arbitrio	-15,00% 11,81
	15,00% 15,98
Valor Unitário Final	<b>R\$ 13,90</b>

Adotando-se como representativo de mercado o unitário médio do intervalo de confiança, é possível a seguinte avaliação para o terreno:

$$VT = 3.500,00 \text{ m}^2 \times R\$ 13,90/\text{m}^2 = R\$ 48.650,00$$

**VALOR DE MERCADO DO TERRENO 2 = ~ R\$ 50.000,00**

### 11.3. VALOR DE MERCADO DO TERRENO ( Terreno 3)

**VT = A x VU onde**

VT = valor de mercado do terreno

AT = área terreno em m<sup>2</sup>

VU = preço/m<sup>2</sup> de mercado

O valor unitário de mercado, conforme descrito na metodologia, é determinado por pesquisa de mercado, sendo adotada seguinte planilha de homogeneização na formação de valor unitário:

Nº	Endereço	Unitário Puro R\$/m <sup>2</sup>	Fonte	Área	Local	Frente	Não Usado	Não Usado	Não Usado	Posição	Acesso/Via	Topografia	Vocação	Somatório Fatores	Unitário Homogeneizado R\$/m <sup>2</sup>	Unitário Homogeneizado Saneado
1	Estrada Manoel Alves   Pitombeira   Feira Nova   PE	10,71	0,90	1,14	1,14	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,28	13,73	13,73
2	Estrada FNV   Centro   Feira Nova   PE	8,89	0,90	1,08	1,14	1,14	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	1,24	10,99	10,99
3	Rua da Semente   Pitombeira   Feira Nova   PE	12,50	0,90	1,19	1,14	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	1,23	15,32	15,32
4	Rua da Folha   Pitombeira   Feira Nova   PE	8,41	0,90	1,10	1,33	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,53	12,84	12,84
5	Rodovia Feira Nova   Açudinho   Feira Nova   PE	13,80	0,90	1,22	1,14	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	15,27	15,27

Calculando-se as medidas amostrais sobre os valores homogeneizados e válidos do quadro cima, podemos obter os resultados demonstrados a seguir:

RESULTADOS	
Desvio Padrão	1,81
Coefficiente de Variação Puro	21,22%
Coefficiente de Variação Homog	13,30%
Número Total de Elementos	5
Número de Elementos Saneados	5
t de Student	1,5330
Fator/Conjunto de Fa	Máx 153 Min 0,84
Enquadramento	Precisãc Grau III Fundamentação Grau II
Valor Adotado	Valor Médio
Média	13,63
Limite Superior (+30%)	R\$ 17,72
Limite Inferior (-30%)	R\$ 9,54
Média Saneada	13,63
Intervalo de Confinança	-10,20% 12,24
	10,20% 15,02
Campo de Arbitrio	-15,00% 11,59
	15,00% 15,67
Valor Unitário Final	<b>R\$ 13,63</b>

Adotando-se como representativo de mercado o unitário médio do intervalo de confiança, é possível a seguinte avaliação para o terreno:

$$VT = 10.000,00 \text{ m}^2 \times R\$ 13,63/\text{m}^2 = R\$ 136.300,00$$

**VALOR DE MERCADO DO TERRENO 3 = ~ R\$ 135.000,00**

## 12. CONCLUSÃO

Considerando que os valores obtidos nos cálculos avaliatórios são frutos de estudos estatísticos realizados sobre amostras formadas por dados de mercado, com resultados satisfatórios para o grau de fundamentação e de precisão do trabalho, os avaliadores concluem que os mesmos atendem aos objetivos deste trabalho, e assim o determinam, de forma arredondada, em:

### VALORES DE TENDÊNCIA DE MERCADO

#### VALOR DE COMPRA E VENDA TOTAL

**R\$ 365.000,00**

**(Trezentos e sessenta e cinco mil reais)**

RESUMO DE VALORES	VALOR
Terreno 1	R\$ 180.000,00
Terreno 2	R\$ 50.000,00
Terreno 3	R\$ 135.000,00
Total	R\$ 365.000,00

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

| 16

## 13. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação é composto por 17 páginas mais anexos, todas elas rubricadas pelo avaliador, com exceção desta última que vai assinada pelo mesmo signatário deste trabalho.

Recife, 30 de dezembro de 2025.

**VALOR ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA LTDA.**  
**CNPJ Nº 41.052.275/0001-56**  
**CREA 5544-PE**



**AFONSO MACHADO DE FARIAS FILHO**  
**Eng. Civil CREA 7.350-D/PE.**  
**DIRETOR TÉCNICO**



**NUNO FRUTUOSO DA SILVA**  
**Eng. Elétrico CREA 34.512-D/PE.**  
**DIRETOR TÉCNICO**

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)



## ANEXO I – IMAGENS



Terreno 1



Terreno 1



Terreno 1



Logradouro



Terreno 2



Terreno 2



Terreno 2



Logradouro



Terreno 3



Terreno 3



Terreno 3



Logradouro

# ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO

## DADO 1



Tipo	Gleba Urbanizável	Andar	
Endereço	Estrada Manoel Alves		
Número	Bairro	Pitombeira	
Cidade	Feira Nova	Estado	PE
Informante	Dona Lindaci		
Fone	(81) 97301-1249		
Observação			

Coordenada X (lat.)		Coordenada Y (long.)	
Nota Local	7	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	28.000,00
		Frente (m)	68,00
Tipologia Construtiva		Amplitude	Médio
Área Térreo/Privativa (m <sup>2</sup> )	-	Idade (anos)	Vagas
Área Superiores (m <sup>2</sup> )		Conservação	
Área Ponderada (m <sup>2</sup> )		Tipo de Oferta	Oferta2
Valor Utilizado (R\$)	300.000,00	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	10,71
Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra
		Topografia	Plano
Link	IN LOCO		

## DADO 2



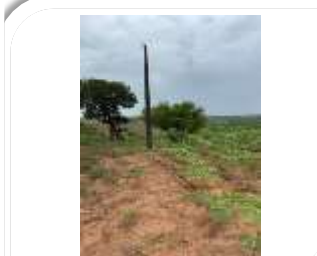
Tipo	Gleba Urbanizável	Andar	
Endereço	Estrada FNV		
Número	Bairro	Centro	
Cidade	Feira Nova	Estado	PE
Informante	Alvaro		
Fone	(81) 99974-5799		
Observação			

Coordenada X (lat.)		Coordenada Y (long.)	
Nota Local	7	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	18.000,00
		Frente (m)	60,00
Tipologia Construtiva		Amplitude	Médio
Área Térreo/Privativa (m <sup>2</sup> )	-	Idade (anos)	Vagas
Área Superiores (m <sup>2</sup> )		Conservação	
Área Ponderada (m <sup>2</sup> )		Tipo de Oferta	Oferta2
Valor Utilizado (R\$)	160.000,00	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	8,89
Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra
		Topografia	Caido para os fundos de 5% até 10%
Link	IN LOCO		

**DADO 3**


Tipo	Gleba Urbanizável	Andar	
Endereço	Rua da Semente		
Número	Bairro	Pitombeira	
Cidade	Feira Nova	Estado	PE
Informante	Julia Castro		
Fone	(81) 98951-5665		
Observação			

Coordenada X (lat.)		Coordenada Y (long.)	
Nota Local	7	Área Terreno (m²)	40.000,00
		Frente (m)	165,00
Tipologia Construtiva		Amplitude	Médio
Área Térreo/Privativa (m²)	-	Idade (anos)	Vagas
Área Superiores (m²)		Conservação	
Área Ponderada (m²)		Tipo de Oferta	Oferta2
Valor Utilizado (R\$)	500.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	12,50
Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra
		Topografia	Caido para os fundos de 5% até 10%
Link	IN LOCO		

**DADO 4**


Tipo	Gleba Urbanizável	Andar	
Endereço	Rua da Folha		
Número	Bairro	Pitombeira	
Cidade	Feira Nova	Estado	PE
Informante	Fábio Lemos		
Fone	(81) 99615-2559		
Observação			

Coordenada X (lat.)		Coordenada Y (long.)	
Nota Local	6	Área Terreno (m²)	22.000,00
		Frente (m)	40,00
Tipologia Construtiva		Amplitude	Médio
Área Térreo/Privativa (m²)	-	Idade (anos)	Vagas
Área Superiores (m²)		Conservação	
Área Ponderada (m²)		Tipo de Oferta	Oferta2
Valor Utilizado (R\$)	185.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	8,41
Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra
		Topografia	Plano
Link	IN LOCO		


**DADO 5**

Tipo	Gleba Urbanizável	Andar	
Endereço	Rodovia Feira Nova		
Número	Bairro	Açudinho	
Cidade	Feira Nova	Estado	PE
Informante	Julia Castro		
Fone	(81) 98951-5665		
Observação			
Coordenada X (lat.)		Coordenada Y (long.)	
Nota Local	7	Área Terreno (m²)	50.000,00
		Frente (m)	200,00
Tipologia Construtiva		Amplitude	Médio
Área Térreo/Privativa (m²)	-	Idade (anos)	Vagas
Área Superiores (m²)		Conservação	
Área Ponderada (m²)		Tipo de Oferta	Oferta2
Valor Utilizado (R\$)	690.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	13,80
Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra
		Topografia	Plano
Link			

## ANEXO III – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

### DADOS DA AVALIAÇÃO

Tipo	Terreno 1	Andar		Data	30/12/2025
Endereço	Rodovia FNV			Número	
Bairro	Pitombeira	Cidade	Feira Nova	Estado	PE
Observação 1			Situação		
Proprietário			Interessado		
Objetivo			Solicitante		
Fundamentação	Grau II	Precisão	Grau III	Notal Local	8
Área do Terreno(m <sup>2</sup> )	10000,00		Frete terreno (m)	100,00	
Profund. Equiv. Terr (m)	100,00		Posição	Meio de Quadra	
Topografia	Plano		Acesso	Via local sem pavimentação	
Área Construída (m <sup>2</sup> )			Área Pond (m <sup>2</sup> )		
Tipologia construtiva			Amplitude	Médio	
Estado de Conservação			Idade Aparente (anos)		

### PARÂMETROS ADOTADOS

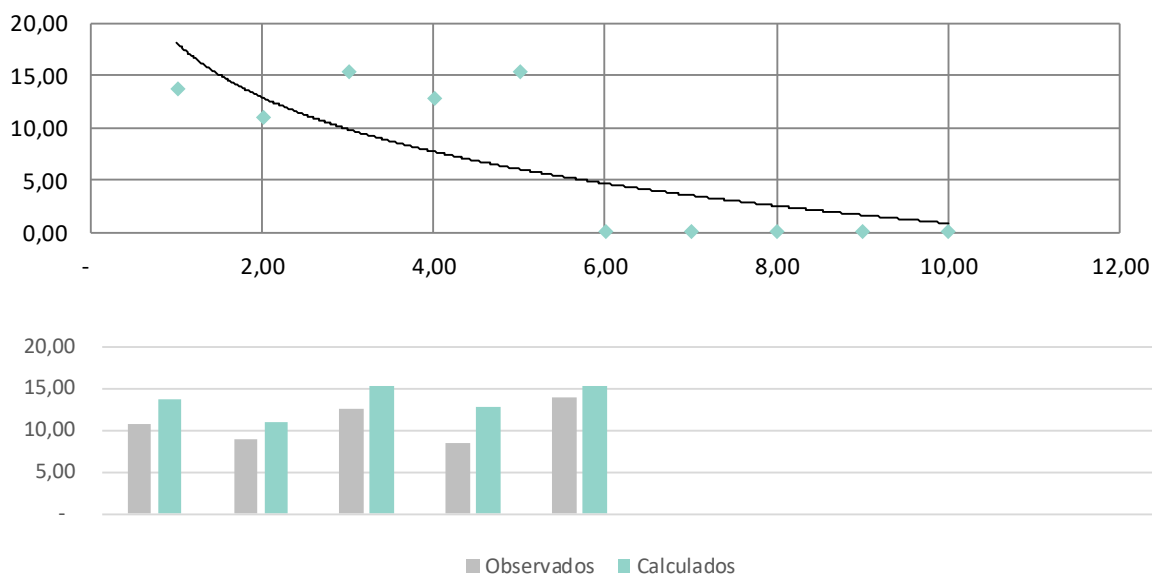
Peso Áreas Superiores	100,00%	Tratamento Fatores	Soma
Peso Áreas Inferiores	100,00%	Fator Fonte	Conjunto
Peso Fator Área	100,00%	Intervalo Saneamento	Amplitude 30%
Peso Fator Terreno	100,00%	Medida de tendência	Média
Fator Andar	1,00%	Tipo de Imóvel/Calculo	Terreno

### RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Desvio Padrão	R\$ 1,81	Número de Elementos Saneados	5
Coefficiente de Variação Puro	21%	t de Student	1,533
Coefficiente de Variação Homog	13%	Fator/Conjunto de Fatores Máx	1,53
Número Total de Elementos	5	Fator/Conjunto de Fatores	0,84

## ANÁLISES GRÁFICAS

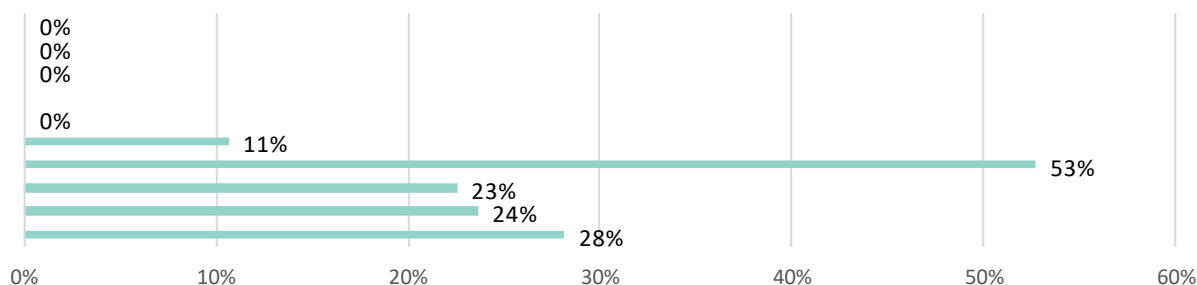
### Gráficos dos Valores Observados vs Calculados



### Tabela de Resíduos

Dado	Unitário		Resíduos	
	Observado	Calculado	Absoluto	Relativo
1	10,71	13,73	3,015272448	28%
2	8,89	10,99	2,101577393	24%
3	12,50	15,32	2,81876551	23%
4	8,41	12,84	4,430841049	53%
5	13,80	15,27	1,471053823	11%
6				
7				
8				
9				
10				
Média dos Resíduos				28%

### Gráfico dos Resíduos Relativos



## ANEXO IV–ENQUADRAMENTO

**Tabela 3 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores NBR 14653-2:2011**

Item	Descrição	Classificação	Grau
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
<sup>a</sup> 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 número maior de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea			
<b>Fundamentação Grau II</b>			<b>8</b>

**Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores NBR 14653-2:2011**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de Confiabilidade	25,5%		
<b>Precisão Grau III</b>			



# ANEXO V – DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

Serviço Notarial

**Francisco Gomes**

3º Ofício de Notas de Olinda

Avenida Getúlio Vargas, nº 904 – Bairro Novo – Olinda – Pernambuco – Brasil – CEP 53030-010  
Fones: (81) 3429.0481 – 3439.1202 – Fax: (81) 3439.4002 – E-mail: cartoriofranciscogomes@hotmail.comBrl. FRANCISCO GOMES FERREIRA, Tabelião Substituto  
CONCEIÇÃO PATRÍCIA LOUREIRO SOUZA – Tabelião Substituto  
Bela. FERNANDA GOMES FERREIRA – Tabelião Substituto  
JOSÉ ERIVALDO LOPES GOMES – Tabelião Substituto  
CONCEIÇÃO PATRÍCIA LOUREIRO SOUZA  
Tabelião Substituto  
FERNANDA GOMES FERREIRA  
Tabelião Substituto  
FRANCISCO GOMES FERREIRA  
Tabelião Substituto**TRASLADO PRIMEIRO**

Livro nº 243

FLS. 025 a 026v

**E**SCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DEFINITIVA DE IMÓVEL, NOS TERMOS COMO LOGO ADIANTE MELHOR SE CONTÉM E DECLARA:

**S**AIBAM quantos este público Instrumento virem que, no corrente ano de **dois mil e dezesseis (2.016)**, aos **vinte e seis (26)** dias do mês de **dezembro**, nesta cidade e comarca de Olinda, Estado de Pernambuco, em meu Cartório, à Avenida Getúlio Vargas, nº 904, no bairro de Bairro Novo, perante mim, Tabelião Público, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de **um lado**, como **OUTORGANTE VENDEDOR**, e assim, para maior facilidade, será doravante denominado no texto desta Escritura, **BARNABÉ SEVERO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, declarando através de seu procurador abaixo qualificado não viver em união estável com outrem, agricultor, portador da Cédula de Identidade, RG nº 6.543.792-SSP/PE., inscrito no CPF/MF sob o nº 019.315.824-83, residente e domiciliado no Sítio Pitombeira, na cidade de Feira Nova-PE, representado neste ato, por seu bastante procurador, **JOÃO ROBERTO DE SOUSA**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade, RG nº 4.997.145-SSP/PE., inscrito no CPF/MF sob o nº 890.643.484-72, residente e domiciliado na Rua Severino Manoel, nº 04, na Cidade de Feira Nova-PE, presente nesta Cidade, conforme procuração pública, lavrada às fls. 056, no livro nº 66, do Serviço Notarial do Município de Feira Nova-PE, em 04/09/2014, cuja cópia do respectivo traslado me foi exibida e ficará arquivada nestas Notas; e, de **outro lado**, como **OUTORGADA COMPRADORA**, e assim, para maior facilidade, será doravante denominada no texto desta Escritura, a empresa **SANEA EMPREENDIMENTOS PROJETOS E CONSULTORIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.842.367/0001-55, com sede e foro na Rua Monsenhor Silva, nº 293, 1º andar, bairro da Madalena, na Cidade do Recife-PE, representada neste ato, por seu sócio administrador, **LUCIANO JOSÉ DO REGO BARRETO**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade, RG nº 877.815-SSP/PE., inscrito no CPF/MF sob o nº 073.712.174-20, residente e domiciliado na Rua Vigário Barreto, nº 127, Ap. 2902, bairro das Graças, na Cidade do Recife-PE, igualmente presente nesta Cidade. Os presentes juridicamente capazes, reconhecidos e identificados como os próprios por mim, Tabelião, à vista dos documentos que me foram apresentados, do que dou fé. Então, falando cada um por sua vez, uma por si e o outro por seu Representante, em voz nitida, clara e em idioma nacional, me foi dito, ini-

243025-E-BSB-SEPLTDA-T - 1/4

cialmente, pelo **OUTORGANTE VENDEDOR**, o seguinte: **PRIMEIRO** - Que, o **OUTORGANTE VENDEDOR**, é senhor legítimo proprietário e único possuidor, de posse mansa e pacífica, livre de ônus judiciais ou extrajudiciais, inclusive impostos - o que afirma sob as penas da Lei, do imóvel constituído e caracterizado como sendo: **Uma parte de terras com área de três (3,00) hectares, medindo cinquenta (50) braças de frente e fundos por cento e vinte e cinco (125,00) braças de ambos os lados encrava na propriedade "PITOMBEIRA", no município de Feira Nova, estado de Pernambuco; limitando-se da seguinte maneira: ao Norte, com terras de Quatro Contos; ao sul, com terras de Antonio Nunes Cabral; ao leste com terras dos herdeiros de Fortunata Coelho e Arruda; e ao oeste com terras da Fazenda de Dr. Afonso, devidamente cadastrada no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) sob o n.º 227.048.000.388-2.** **SEGUNDO** - Que, dito e descrito imóvel foi havido pelo **OUTORGANTE VENDEDOR**, através do título aquisitivo, devidamente transcrito na matrícula n.º 1.596-R-1, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Feira Nova-PE, em 17/12/2009. **TERCEIRO** - Que, nessa qualidade de proprietário exclusivo do mencionado imóvel tal como descrito e demonstrado, acha-se contratado e vende à **OUTORGADA COMPRADORA**, uma parte das referidas terras equivalente a um hectare e meio (1,50), medindo vinte e cinco (25) braças de frente e fundos por sessenta e dois e cinquenta (62,50) braças de ambos os lados, desmembrado da área total acima referida, pelo preço certo e previamente combinado de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), que confessa e declara ter recebido das mãos do representante da **OUTORGADA COMPRADORA**, integralmente e em moeda corrente nacional, em ocasião anterior, tanto que ratifica o dito recebimento, nesta ocasião, e põe à **OUTORGADA COMPRADORA** à paz e à salvo de todas e quaisquer dívidas ou contestações futuras, uma vez que nada mais tem a reclamar, dela, sob nenhum pretexto, judicial ou extrajudicialmente, com fundamento nesta alienação e, também, no recebimento da importância correspondente ao seu valor. **QUARTO** - Que, assim satisfeito do preço total do negócio jurídico, transmite à **OUTORGADA COMPRADORA** todo direito, domínio, ação e posse, que até esta data exerciam sobre o imóvel vendido, por bem desta Escritura e da cláusula "constituti", prometendo, por si seus herdeiros sucessores, fazer esta mesma venda sempre boa, firme e valiosa, e obrigando-se, como se obriga, a responder pela evicção de direito. **QUINTO** - Que, ele, **OUTORGANTE VENDEDOR**, deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débito - CND, do INSS, instituída pelo Decreto-Lei n.º 1.958, de 09-09-82, por não incidir, na espécie, as hipóteses dos n.ºs. I e II, do Art. 2º, do mencionado Diploma Legal, e, também, por não ser empregador, seja como produtor ou consignatário de produtos rurais. Então, pela **OUTORGADA COMPRADORA**, falando de sua vez, me foi dito que se acha contratada, efetivamente, com o **OUTORGANTE VENDEDOR**, sobre a presente compra, aceitando-a pelo preço mencionado de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), e declara por sua exclusiva conta e responsabilidade e advertida por mim, Tabelação dos riscos decorrentes, que dispensa expressamente a apresentação das certidões dos feitos ajuizados contra o **OUTORGANTE VENDEDOR**, de acordo com o Artigo 272, Inciso VI, do provimento n.º 11 de 23/05/2011, publicado no Diário Oficial, em 24/05/2011, da Corregedoria Geral da Justiça de Pernambuco. **DECLA-**

AAC 0050007

Serviço Notarial

**Francisco Gomes**

3º Ofício de Notas de Olinda

Avenida Getúlio Vargas, nº 904 - Bairro Novo - Olinda - Pernambuco - Brasil - CEP 53030-010

Fones: (81) 3429.0481 - 3439.1202 - Fax: (81) 3439.4002 - E-mail: cartoriofranciscogomes@hotmail.com

Bel. FRANCISCO GOMES FERREIRA - Tabelião  
CONCEIÇÃO PATRÍCIA LOUREIRO SOUZA - Tabeliã  
Bela FERNANDA GOMES FERREIRA - Tabeliã  
JOSÉ ERIVALDO LOPES GOMES - Tabelião



**RAÇÕES FINAIS** - Pelas partes contratantes me foi dito que, aceitam a presente escritura em todos os termos em que se acha redigida, responsabilizando-se pela autenticação das declarações que consubstanciam condições prévias à sua assinatura, dentre as quais a autenticidade das indicações sobre estado civil, nacionalidade, profissão e identificação, e ainda que esta escritura é feita a pedido das partes que declaram haver consultado o registro imobiliário e demais órgãos competentes, obrigando-se ainda as partes a retificarem ou aditarem a presente, se necessário. E, por estarem as partes, desse modo, justas e contratadas, me pediram e eu, Tabelião, lhes lavrei esta Escritura, que lhes sendo lida em voz alta, por mim, aceitaram, outorgaram e assinam. **Dispensada a presença de testemunhas, nos termos do § 5º do art. 215 do Código Civil de 2002.** Dou fé. **DOCUMENTOS:** Foram apresentados para lavratura desta escritura os seguintes documentos que ficam arquivados nestas Notas: **a) - IMPOSTO DE TRANSMISSÃO** - Prefeitura Municipal de Feira Nova. Processo nº 0140/2016. Valor da Avaliação: **R\$ 180.000,00**; Data da Avaliação: 23/11/2016; Valor do Imposto incluindo Taxa de Expediente: R\$ 5.400,00; Recolhimento: Banco do Brasil. Ag. 1835-x; Data: 25/11/2016; **b) - CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR** - Código do Recolhimento - 10788-3. Número de Referência: 06526315163. Valor total: R\$ 19,33. Recolhimento: Banco do Brasil. Ag. 3108-9; Data: 05/12/2016; **c) - CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - NIRF**; 1.765.940-0, emitida às 16:16:08 do dia 21/12/2016. Válida até 19/06/2017. Código de controle da certidão: 5352.A27B.1DF8.A635; **d) - CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR E NEGATIVA DE ÔNUS** - Fornecida Serviço de Registro de Imóveis, da Comarca de Feira Nova-PE, em 02/12/2016; **e) - CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS** - nº 121685318/2016, em nome de Barnabé Severo da Silva. Expedição: 14/12/2016, às 07:54:00. Validade: 11/06/2017; **f) - Relatório da CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS - CENIB** - Data e hora da pesquisa: 26/12/2016 às 08:53:01, nº do CPF pesquisado: 019.315.824-83. Nome: Barnabé Severo da Silva. Resultado NEGATIVO. Código gerado (HASH): b39a. 3f5c. c94a. b4b9. e3f0. b7e7. efc4. 13f8. e913. 9f3d. Em conformidade com a Instrução Normativa nº 007/96 de 27/12/1996 - TJ/PE., que disciplina a cobrança, o recolhimento e o controle de Taxas, Custas e Emolumentos no âmbito do Poder Judiciário e os artigos 1º, 25, 27 e 29 da Lei Estadual nº 11.404, de 19.12.1996, foram recolhidos, a Taxa pela utilização dos Serviços Notariais ou de Registros (TSNR) no valor de **R\$ 450,00**, do Fundo Especial de Registro Civil (FERC) no valor de **R\$ 375,04**, e cobrados emolumentos no valor de **R\$ 3.375,39**. Dou fé. "EMITIDA DOI - **DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA**, CONFORME IN/SRF nº 473, de 23/11/2004". Dou fé. Guia SICASE Documento nº 0006476660. Consulte a autenticidade do selo:

243025-E-868-SERCLTDA-T - 3/4


Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
www.valorengharia.eng.br

| 29

0077651.XEJ11201601.01331 no site [www.tjpe.jus.br/selodigital](http://www.tjpe.jus.br/selodigital). Eu, Bel. **FRANCISCO GOMES FERREIRA**, Tabelião, datilografei e subscrevi, em testemunho (sinal) da verdade. Dou fé. (aa) p.p. **JOÃO ROBERTO DE SOUSA // LUCIANO JOSÉ DO REGO BARRETO**. Está conforme o constante do livro e folhas a que me reportei no início. Dou fé.

**SUBSCREVO E ASSINO**


Olinda, 26 de dezembro de 2.016.  
Em testemunho ( ) da verdade

  
**José Erivaldo Lopes Gomes**  
(Tabelião Substituto)

AAC 0050008

**República Federativa do Brasil**

**SERVIÇO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOAS JURÍDICAS**  
COSMA MARIA DE SANTANA SANTOS - OFICIALA  
MAURÍLIO VIEIRA DE ALBUQUERQUE - SUBSTITUTO  
ÉVINE ALVES DA SILVA LIMA - SUBSTITUTA  
RUA DA AURORA, 38 - FEIRA NOVA - PE  
FONE 0 81 - 3645 1172



**CERTIDÃO DE REGISTRO**

**CERTIFICO**, por me haver sido pedido que revendo o Livro A de Registro de Pessoas Jurídicas, deste Serviço, a meu cargo, dele verifiquei o seguinte: **REGISTRO DE TÍTULO E DOCUMENTOS e PESSOAS JURÍDICAS**, Protocolo nº 979, Livro B-4, às fls. 40 sob o n.º 650, em 27 de DEZEMBRO de 2018: **REGISTRO GERAL**: Registra-se hoje em Feira Nova-PE. Nos termos do requerimento datado de 20 de novembro de 2018, assinado por Jordania Jelfat Lima da Silva, à **ESCRITURA PARTICULAR DE CESSÃO DE POSSE**: Escritura Particular de Cessão de Posse que fazem entre si: como cedentes: **JOÃO ROBERTO DE SOUSA**, e sua esposa **MARCIA MARIA DE MENEZES**, e como cessionário **SANEA EMPREENDIMENTOS PROJETOS E CONSULTORIA LTDA. SAIBAM**, quantos este particular instrumento de Escritura de Cessão de Posse virem, que sendo aos dezesseis (16) dias do mês de novembro do ano de dois e dez (2018), nesta Cidade e Comarca de Feira Nova do Estado de Pernambuco, na presença de duas testemunhas que estiveram presente a todo o ato, aí compareceram as partes abaixo; como outorgado cedente: **JOÃO ROBERTO DE SOUSA**, brasileiro, autônomo, RG nº 4.997.145 SSP-PE e CPF nº 890.643.484-72 e sua esposa **MARCIA MARIA MENEZES**, brasileira, autônoma, RG nº 5.428.111 SSP/PE., CPF nº 025.403.014-95 residentes e domiciliado no sítio pitombeiras, Feira Nova/PE, e, do outro lado como outorgante cessionária: **SANEA EMPREENDIMENTOS PROJETOS E CONSULTORIA LTDA**, inscrita sob o C.N.P.J/MF nº 41.042.367/0001-55, com sede na Rua Monsenhor Silva, nº 293, 1 andar, no bairro da Madalena, na cidade do Recife/PE, CEP: 50.610-360; neste ato representada por seu sócio administrador, Sr. **LUCIANO JOSÉ DO REGO BARRETO**, brasileiro, casado, Empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 877.815-SSP/PE e inscrito no C.P.F./MF. sob o nº 073.712.174-20. Os Outorgantes cessionários detêm a POSSE e assim foi dito: que se encontram na posse de forma mansa e pacífica há mais de dez (10) anos, ininterrupto e de boa fé, que foi adquirida através de instrumento particular do seguinte bem: **UMA PARTE DE TERRAS situada no Sítio Quatro Cantos e neste ato cede uma parte da área das terras acima, medindo 35,00m (trinta e cinco metros de frente e fundos por 100,00m (cem metros) de extensão de ambos os lados, limitando-se pela frente com a Estrada para Varzea de Passira, pelo lado direito com terras do cedente denominado sítio Quatro Cantos, pelo lado esquerdo limita-se com a propriedade denominada Chacara do JAJA e pelos fundos limita com terras do cessionário, com pés de fruteiras, e demais benfeitorias, encravada na propriedade "SÍTIO QUATRO CANTOS", TAMBÉM CONHECIDO COMO ESTRADA PARA VARZEA DE PASSIRA, Feira Nova/PE, devidamente cadastrada na RECEITA FEDERAL**, estando o referido imóvel até a presente data sem contestação por parte de terceiros. Que nessa condição, pelo presente e nos melhores termos de direito, cedem e transferem para a Outorgada Cessionária todos os direitos de posse e ocupação que têm sobre o imóvel acima descrito, na presença de duas testemunhas no final assinados, pelo preço total certo e ajustado de R\$ 80.000,00 (Oitenta mil reais), que será pago da seguinte forma; R\$

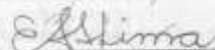
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU FRENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

**Estado de Pernambuco**

*Assina*

20.000,00 (vinte mil reais) no ato da assinatura do contrato e saldo restante será em 30, 60 e 90 dias em meses subsequentes a data da assinatura do contrato representado por cheques nominal ao cedente a ser entregue nas datas combinadas. Conferindo ao cessionário plena, rasa, geral e irrevogável quitação, para nada mais exigir ou reclamarem com fundamento nesta transação, obrigando-se por si, seus herdeiros ou sucessores, a fazer esta Cessão sempre boa, firme e valiosa a todo tempo. Ficando a Outorgada cessionária a partir desta data, desde já emitir-se da posse, ficando ainda os cedentes na obrigação de assinar, passar Recibos, pugar como testemunhas em processos relativos ao imóvel acima mencionado, toda vez que fizer necessário. Pela Outorgada Cessionária foi dito que aceita esta escritura como aqui se contém, e fica ciente de que a presente escritura particular não constitui direito real, não poderá ser registrada no competente registro de imóveis., O presente Instrumento é feito em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando não só as partes contratantes como também seus herdeiros e sucessores. A Outorgada Cessionária arcará com os pagamentos de todas as despesas necessárias para efetivação desta cessão, podendo tomar posse imediatamente do referido terreno, podendo dele livremente, gozar, dispor e tudo mais fazer mediante os poderes da plena posse; as partes elegem o foro da Comarca de Feira Nova/PE, para dirimir eventuais litígios decorrentes do presente. E assim, por estarem justas e contratadas, assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo: do que para constar, digitou-se este instrumento particular que servirá como documento para quaisquer fins, principalmente para comprovação da cessão da posse e da anuência em todos os seus termos. O presente instrumento é em caráter irrevogável e irretroatável, ficando as partes vinculadas ao que expressamente nele consta. Feira Nova (PE), 16 de novembro de 2018. a) João Roberto De Sousa. a) Marcia Maria De Menezes. a) Luciano José do Rego Barreto. TESTEMUNHAS: a) Elan Barnabé dos Santos – CPF 051.753.304-97. Eloisa Maria da Silva – CPF 460.182.204-15, Feira Nova, 27 de dezembro de 2018. (a) Evine Alves da Silva Lima – Oficial Substituta do Registro. Selo Eletrônico de Fiscalização nº 0152447JYW1020180101522. Consulte em [www.tipe.jus.br/selodigital](http://www.tipe.jus.br/selodigital). O referido é verdade, dou fé. -----

Feira Nova - PE., 27 de dezembro de 2018.

  
Evine Alves da Silva Lima – Oficiala Substituta

Cartório de Registro Civil e Regenerado  
Cosma Maria de Santana Santos – Oficial  
Maurilio Y. de Albuquerque – Substituto  
Evine Alves da Silva Lima – Substituta  
Antônio Estanislau de Lima Neto – Estrovente  
Arla Mônica Tavares da Silva – Escrivente  
Rua da Aurora, Nº 35, Centro, Feira Nova – PE

AAA 134981

República Federativa do Brasil

Serviço Notarial

**Francisco Gomes**

3º Ofício de Notas de Olinda

Avenida Getúlio Vargas, nº 904 - Bairro Novo - Olinda - Pernambuco - Brasil - CEP: 53.030-010  
Fones: (81) 3429.0481 - 3439.1202 - Fax: (81) 3439.4002 - E-mail: cartoriofranciscogomes@hotmail.com

TRASLADO PRIMEIRO

Livro nº 271-E

Fls. 006 a 007v

**E**SCRITURA PUBLICA DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS DE POSSE DE IMÓVEL, NOS TERMOS COMO LOGO ADIANTE MELHOR SE CONTÉM E DECLARA:

**S**AIBAM quantos este público Instrumento virem, que, no corrente ano de **dois mil e dezoito (2.018)**, aos quatorze (14) dias do mês de **novembro**, nesta cidade e comarca de Olinda, Estado de Pernambuco, em meu Cartório, à Avenida Getúlio Vargas, nº 904, no bairro de Bairro Novo, perante mim, Tabelião Público, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de **um lado**, como **OUTORGANTE CEDENTE**, e assim, para maior facilidade, será doravante denominado no texto desta Escritura, **JOSÉ BARBOSA DE LIRA**, brasileiro, filho de Miguel Domingos de Lira e Dionísia Francelina de Lira, autônomo, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.515.988-SSP/PE, inscrito no CPF-MF nº 214.914.024-15, e sua esposa **Georgia de Figueiredo Araújo Lira**, brasileira, do lar, casados entre si sob o regime da Comunhão Universal de Bens anterior a lei 6.515/77, ambos residentes e domiciliados na Rodovia PE-50, nº 61, na cidade de Limoeiro/PE, CEP 55.700-000; e, de **outro lado**, como **OUTORGADA CESSIONÁRIO**, e assim, para maior facilidade, serão doravante denominadas no texto desta Escritura, **SANEA EMPREENDIMENTOS PROJETOS E CONSULTORIA LTDA**, inscrita sob o C.N.P.J/MF nº 41.042.367/0001-55, com sede na Rua Monsenhor Silva, nº 293, 1 andar, no bairro da Madalena, na cidade do Recife/PE, CEP: 50.610-360; neste ato representada por seu sócio administrador, Sr. **LUCIANO JOSÉ DO REGO BARRETO**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 877.815-SSP/PE e inscrito no C.P.F./MF. sob o nº 073.712.174-20, com endereço profissional na Rua Monsenhor Silva, nº 293, 1 andar, no bairro da Madalena, na cidade do Recife/PE, CEP: 50.610-360, presentes nesta Cidade. Então, falando cada um por sua vez, em voz nítida, clara e em idioma nacional, me foi dito, inicialmente, pelo **OUTORGANTE CEDENTE**, o seguinte: **PRIMEIRO** - Que, ele, **OUTORGANTE CEDENTE**, é o único e exclusivo titular, mansa, pacífica e ininterruptamente, ha (02) anos, da posse sobre **Uma Parte de terras com a área de 1,0 hectare, com uma casa para morador, pés de fruteiras, capim pangola, um pequeno barreiro, uma cisterna e demais benfeitorias, encravadas na propriedade, "SÍTIO PITOMBEIRA", Feira Nova - PE, doravante denominada de "CHACARÁ DO JAJÁ, cadastrada na Receita federal sob o nº 6.056.018-5 e no INCRA sob o nº 227.048.009.93803, . SE-GUNDO** - Que, esse tempo de posse, nas condições já acima mencionadas, isto é, de forma mansa, pacífica, ininterrupta, sem opo-

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ANULTELAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE INSTRUMENTO. 271-E-006-JBL-SEPC-T - 1/4

Estado de Pernambuco

sição nem contestação de quem quer que seja e com o ânimo de verdadeiros senhores legítimos e possuidores, somado ao tempo de posse do seu antecessor, perfaz um total de mais de **(22) anos**, fato que confere ao **OUTORGANTE CEDENTE**, direito ao ajuizamento do procedimento adequado (**usucapião**), com o objetivo de ser obtida, em seu favor, a declaração judicial do respectivo domínio e propriedade da coisa, nos termos da legislação substantiva civil pátria, conforme consta no instrumento particular de Cessão de Posse com condições datada de 05/09/2016. **TERCEIRO** - Que, nessa qualidade de titular exclusivo dos sobreditos direitos de posse do terreno à indenização pelas benfeitorias nele existentes, o **OUTORGANTE CEDENTE**, ajustou e contratou cedê-los e transferi-los, como de fato cedido e transferido os tem ao **OUTORGADA CESSIONÁRIA**, por força deste Instrumento e nos termos de direito, pelo preço certo e previamente combinado de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), recebendo neste ato de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), como sinal de princípio de pagamento, dando a **OUTORGADA CESSIONÁRIA** a mais plena e geral quitação da importância recebida; e o saldo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), será pagos da seguinte forma: Em duas parcelas de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a vencer a primeira 30 dias após a assinatura da escritura e as demais 30 dias após cada vencimento, sendo as respectivas parcelas pagas ao **OUTORGADO CEDENTE** no endereço conforme ficou acordado na Rua Vigário Barreto, nº 127, Apt 2902, no bairro das Graças, na cidade do Recife/PE, que confessa que após o recebimentos dos valores pendentes da **OUTORGADA CESSIONÁRIA**, sempre em moeda corrente nacional, dará a mais plena, geral e irrevogável quitação de pago e satisfeito, para mais nada reclamar, delas, sob nenhum pretexto, judicial ou extrajudicialmente, com fundamento na presente alienação e, também, no recebimento da importância correspondente ao seu valor. **QUARTO** - Que, em decorrência da presente cessão e transferência de direitos, o **OUTORGANTE CEDENTE** transmite a **OUTORGADA CESSIONÁRIA** a posse e, bem assim, todos os demais direitos de ação, que até esta data exercia sobre o imóvel, prometendo, por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, fazer esta mesma cessão e transferência de direitos sempre boa, firme e valiosa, em Juízo e fora dele, do mesmo modo que autoriza a **OUTORGADA CESSIONÁRIA**, expressamente, a regularizar a situação jurídica do imóvel, em seu nome, junto aos Órgãos e Autoridades envolvidas, bem como a promover todos os atos e providências necessários, no sentido de obter, igualmente em seu nome, a declaração judicial, mediante usucapião, do domínio direto do imóvel, em face a prescrição aquisitiva operada ao longo do tempo de posse fáctica existente, correndo por conta exclusiva da mesma **OUTORGADA CESSIONÁRIA**, todas as despesas que se fizerem necessárias a sua regularização. **QUINTO** - Que, o presente negócio jurídico é feito em caráter irrevogável e irrevogável, uma vez que não comporta arrependimento, sob nenhum pretexto e obriga não apenas as partes contratantes, como ainda seus herdeiros e sucessores a qualquer título. **SÉTIMO** - Então, pela **OUTORGADA CESSIONÁRIA**, falando de sua vez, me foi dito que se acham contratadas, efetivamente, com o **OUTORGANTE CEDENTE**, sobre o negócio ju-

AAC 0537069

**República Federativa do Brasil**

Fls. nº 002

**Serviço Notarial**  
**Francisco Gomes**  
3º Ofício de Notas de Olinda

Bel. FRANCISCO GOMES FERREIRA - Tabela Pública  
CONCEIÇÃO PATRÍCIA LOUREIRO SOUZA - Tabela Pública  
Bela. FERNANDA GOMES FERREIRA - Tabela Pública  
JOSÉ ERIVALDO LOPES GOMES - Tabela Pública  
ANTÔNIO LEITE LOUREIRO NETO - Tabela Pública

Avenida Getúlio Vargas, nº 904 - Bairro Novo - Olinda - Pernambuco - Brasil - CEP: 53030-010  
Fones: (81) 3429.0481 - 3439.1202 - Fax: (81) 3439.4002 - E-mail: cartoriofranciscogomes@brtur.com.br

SERVÍCIO DE NOTAS

rídico de cessão e transferência de direitos, contido neste Instrumento, aceitando-o pelo preço mencionado de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Foi apresentado pelo Outorgante Cedente: a) **Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas** nº 160935826/2018, expedição: 24/10/2018, às 14:32:17, validade: 21/04/2019 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição; b) **Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União**, emitida às 11:27:30 do dia 24/10/2018, válida até 22/04/2019, código de controle da certidão: 3CEF.67A9.995D.D866; d) **Certidão Negativa de Débitos Fiscais**, emitida pela Site da Secretária da Fazenda Estadual, emitida em 24/10/2018, válida até 21/01/2019; e) **Certidão de Regularidade Fiscal**, emitida pela Site da Secretária da Fazenda Estadual, emitida em 24/10/2018, válida até 21/01/2019; f) **Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural**, NIRF: 6.056.018-5, emitida às 07:20:45 do dia 25/10/2018, válida até 23/04/2019, código de controle da certidão: 15FA.1E7D.5FC4.70D8. **DECLARAÇÕES FINAIS** - Pelas partes contratantes, me foi dito que aceitam a presente escritura em todos os termos em que se acha redigida, responsabilizando-se pela autenticação das declarações que consubstanciam condições prévias à sua assinatura, dentre as quais a autenticidade das indicações sobre estado civil, nacionalidade, profissão e identificação, e que esta escritura é feita a pedido das partes que declaram haver consultado o registro imobiliário e demais órgãos competentes, obrigando-se ainda as partes a reterem ou aditarem a presente, se necessário. foi feita a busca junto a **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens**, obtendo resultado negativo, conforme código HASH: 5872. 0eel. f8ba. dde. 2b2e. 3373. 5c77. 0dcf. ea13. c578. E, por estarem as partes, desse modo, justas e contratadas, me pediram e eu, Tabelião, lhes lavrei esta Escritura, que lhes sendo lida em voz alta, por mim, aceitaram, outorgaram e assinam. **Dispensada a presença de testemunhas, nos termos do § 5º do art. 215 do Código Civil de 2002.** Dou fé. Em conformidade com a Instrução Normativa nº 007/96 de 27/12/1996 - TJ/PE, que disciplina a cobrança, o recolhimento e o controle de Taxas, Custas e Emolumentos no âmbito do Poder Judiciário e os artigos 1º, 25, 27 e 29 da Lei Estadual nº 11.404, de 19.12.1996, foram recolhidos a Taxa pela utilização dos Serviços Notariais ou de Registros (TSNR) no valor de **R\$ 375,00** e cobrados emolumentos no valor de **R\$ 3.110,00**. Valor do Fundo Especial de Registro Civil (FERC) **R\$ 345,56**, SICASE Nº 0009457906 pago em 06/11/2018. Dou fé. Consulte a autenticidade do selo: 0077651.JYY11201801.01109, no site [www.tjpe.jus.br/selodigital](http://www.tjpe.jus.br/selodigital). Dou fé. Eu, **ALEXANDRE FEIJÓ DE LIRA**, escrevente, a digitei. Eu, **FRANCISCO GOMES FERREIRA**, Tabe-

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU FALSIFICAÇÃO ANULADA ESTE DOCUMENTO.  
271-E-006-JRL-SEPC-T - 3/4

**Estado de Pernambuco**

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

lião, a subscrevi, em testemunho (SINAL) da verdade. Dou fé.(a)  
José Barbosa de Lira // Georgia de Figueiredo Araújo Lira // Lu-  
ciano José do Rego Barreto. Está conforme o constante do livro e  
folhas a que me reportei no início. Dou fé.

**SUBSCREVO E ASSINO**

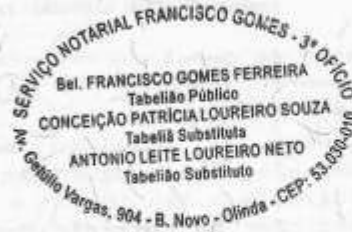
Olinda, 14 de novembro de 2018.

Em testemunho ( ) da verdade.



**Antônio Leite Loureiro Neto**

Tabellião Substituto



AAC 0537072

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

| 36



# VALOR

## ENGENHARIA

VIA DIGITAL

Este laudo foi impresso em: 7 de janeiro de 2026  
VALOR689-2510V5-VE-SVE-CR-ATIVOS MÓVEIS-SANEA-PATRIMONIAL



# SANEA EMPREENDIMENTOS

## ATIVOS IMOBILIZADOS

SANEA EMPREENDIMENTO, PROJETOS E CONSULTORES LTDA

Objetivo Valor de Mercado

Finalidade Patrimonial

Valor de Compra e Venda R\$ 1.300.000,00

Um milhão e trezentos mil reais

Recife, dezembro de 25

Este Laudo de Avaliação atende às premissas da norma ABNT NBR 14653, tendo sido elaborado com fins patrimoniais. É desaconselhado seu uso para outros fins sem anuência prévia da Valor Engenharia, salvo por acordo entre as partes interessadas.

Proibida a reprodução total ou parcial. Direitos autorais reservados lei 9.610/98.

# 1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se de um grupo de bens móveis integrantes do ativo imobilizado do SANEA EMPREENDIMENTO, PROJETOS E CONSULTORES LTDA, com sede na Rua Monsenhor Silva, nº329, bairro das Madalena, Recife - PE..

Os ativos móveis inventariados são constituídos, em sua maioria de móveis e utensílios, equipamentos de TI, eletrodomésticos, veículos e máquinas operatrizes.

# 2. INTERESSADO

Este trabalho foi realizado por solicitação da empresa SANEA EMPREENDIMENTO, PROJETOS E CONSULTORES LTDA.

# 3. PROPRIETÁRIO

Os itens foram vistoriados na sede da empresa e compõem o ativo da mesma.

# 4. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é a determinação do Valor de Tendência de Mercado, a preço de compra e venda, de bens reversíveis do ativo imobilizado da empresa, nas condições em que se encontram, para fins patrimoniais.

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)



## 5. PRESSUPOSTOS

Para atender ao objetivo a que se propõe, este Laudo expressará o justo valor de mercado dos bens, a valor de liquidação forçada, o qual é assim definido:

- “O valor expresso em termos monetários que o bem alcançaria na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado,”.
- Os avaliadores consideram que os elementos a eles fornecidos são legítimos e, que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa-fé, merecendo, portanto, todo o crédito.
- Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando.
- Para a individualização do objeto da avaliação, os avaliadores se valeram dos elementos abaixo relacionados:
  - Pesquisas efetuadas no mercado junto a fornecedores e fabricantes;
  - Normas Brasileiras para Avaliação de Bens NBR-14.653, da ABNT.
  - Publicações especializadas em Engenharia de Avaliações.
  - Inventário de bens realizado pela Valor Engenharia.

### PREMISSAS IMPORTANTES

Não foi realizada vistoria, nem qualquer conciliação entre o inventário dos bens e seus registros contábeis.

Não há por parte da Valor Engenharia, nem por nenhum de seus funcionários, interesses diretos ou indiretos no resultado desta avaliação.

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

## 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR 14.653 da ABNT) estabelece que todo trabalho avaliatório receba uma classificação denominada **Especificação da Avaliação**, quanto à fundamentação e precisão dos resultados, estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

O **Grau de Fundamentação** de um trabalho está relacionado ao aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento do avaliador na seleção da metodologia em razão da confiabilidade, quantidade, qualidade e natureza dos imóveis pesquisados.

O **Grau de Precisão** será determinado quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo do resultado do tratamento estatístico dispensado a amostra utilizada no trabalho.

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento “a priori” pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho do trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Assim sendo, de acordo o estabelecido na NBR 14.653, Parte 2, item nº 9, este trabalho avaliatório, conforme planilhas anexas atingiu:

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO			
Metodologia	Fundamentação	Precisão	Laudo
<input type="checkbox"/> Comparativo Direto			
<input type="checkbox"/> Evolutivo			Grau I
<input checked="" type="checkbox"/> Custo de reposição	Grau I		

VIA DIGITAL



## 7. VISTORIA

Foi realizado inventário dos bens nas dependências do interessado onde foram levantados os seus estados de conservação, assim como uma manutenção e forma de trabalho normais para cada um dos ativos.

Para o estado de conservação, utilizou-se os seguintes parâmetros

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DESCRIÇÃO
NOVO	Nunca usado
BOM	Em funcionamento, seminovo, partes integras.
REGULAR	Em funcionamento, porém sem sua plena capacidade.
RUIM	Sem funcionamento, necessitando de reparos gerais para retorno ao funcionamento.
SUCATA	Sem funcionamento, sem condições de receber reparo.

Para o tipo de trabalho, utilizou-se os seguintes parâmetros

TIPO DE TRABALHO	DESCRIÇÃO
NULO	Sem uso
LEVE	Abaixo da especificação projetada
NORMAL	Dentro da especificação projetada.
PESADO	Temporariamente acima da especificação projetada.
EXTREMO	Sempre acima da especificação projetada.

Para o tipo de manutenção, utilizou-se os seguintes parâmetros

TIPO DE MANUTENÇÃO	DESCRIÇÃO
INEXISTENTE	Sem manutenção
SOFRÍVEL	Manutenção corretiva
NORMAL	Manutenção preventiva e corretiva
RIGOROSA	Manutenção preditiva e corretiva
PERFEITA	Manutenção preditiva



Segue a relação de bens avaliados.

LOCAL	TIPO	DESCRIÇÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
RECEPÇÃO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	MESA EM L VIDRO 060X200X200	REGULAR
RECEPÇÃO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	REGULAR
RECEPÇÃO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	ARMÁRIO PLANEJADO 4 PORTAS AEREO UM ESPAÇO VERTICAL E 4 PORTAS BAIXO	REGULAR
RECEPÇÃO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA ESCRITÓRIO INTERLOCUTOR FIXA ESTEIRINHA CORINO MANHATTAN ESPRESSO MÓ-VEIS PRETO	REGULAR
RECEPÇÃO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA ESCRITÓRIO INTERLOCUTOR FIXA ESTEIRINHA CORINO MANHATTAN ESPRESSO MÓ-VEIS PRETO	REGULAR
RECEPÇÃO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SOFÁ TRÊS LUGARES PRETO COURINO	REGULAR
RECEPÇÃO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CENTRO REDENDO VIDRO RAI0 040	REGULAR
RECEPÇÃO	EQUIPAMENTO DE TI	MONITOR TCN 15 POLEGADAS	REGULAR
RECEPÇÃO	ELETRODOMÉSTICO	AR CONDICIONADO SPRING 18.000BTU'S	REGULAR
RECEPÇÃO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	BUFFET DE MADEIRA 4 PORTAS COM VIDRO	REGULAR
COPA	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	BANQUETA DE BAR PRETO	REGULAR
COPA	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	BANQUETA DE BAR PRETO	REGULAR
COPA	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	BANQUETA DE BAR PRETO	REGULAR
COPA	ELETRODOMÉSTICO	GELADEIRA CONSUL FACILITE	REGULAR
COPA	ELETRODOMÉSTICO	MICROONDAS ELETROLUX 20LT	REGULAR
COPA	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	ARMÁRIO ÁEREO MADEIRA DOIS ESPAÇOS	REGULAR
SALA DE REUNIÃO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	MESA REDONDA TAMPO VIDRO	REGULAR
SALA DE REUNIÃO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA ESCRITÓRIO GIRATÓRIA KIOTO DIRETOR OR DESIGN ENCOSTO TELA MESH PRETA BASE RODÍZIO	BOM
SALA DE REUNIÃO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA ESCRITÓRIO GIRATÓRIA KIOTO DIRETOR OR DESIGN ENCOSTO TELA MESH PRETA BASE RODÍZIO	BOM
SALA DE REUNIÃO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA ESCRITÓRIO GIRATÓRIA KIOTO DIRETOR OR DESIGN ENCOSTO TELA MESH PRETA BASE RODÍZIO	BOM
SALA DE REUNIÃO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA ESCRITÓRIO GIRATÓRIA KIOTO DIRETOR OR DESIGN ENCOSTO TELA MESH PRETA BASE RODÍZIO	BOM
SALA DE REUNIÃO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA ESCRITÓRIO GIRATÓRIA KIOTO DIRETOR OR DESIGN ENCOSTO TELA MESH PRETA BASE RODÍZIO	BOM
SALA DE REUNIÃO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA ESCRITÓRIO GIRATÓRIA KIOTO DIRETOR OR DESIGN ENCOSTO TELA MESH PRETA BASE RODÍZIO	BOM
SALA DE REUNIÃO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA ESCRITÓRIO GIRATÓRIA KIOTO DIRETOR OR DESIGN ENCOSTO TELA MESH PRETA BASE RODÍZIO	BOM
SALA DE REUNIÃO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA ESCRITÓRIO GIRATÓRIA KIOTO DIRETOR OR DESIGN ENCOSTO TELA MESH PRETA BASE RODÍZIO	BOM
SALA DE REUNIÃO	ELETRODOMÉSTICO	AR CONDICIONADO SPRING 12.000BTU'S	BOM
SALA DE REUNIÃO	EQUIPAMENTO DE TI	IMPRESSORA MULTIFUNCIONAL LASER MONOCROMATICA	REGULAR
DIRETORIA	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	MESA TAMPO DE MARMORE 120X280	BOM
DIRETORIA	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA CAIXA GIRATÓRIA DE CHECKOUT COM SAPATAS COURO PRETO - QUALIFLEX - PLAX-METAL	BOM
DIRETORIA	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA ESCRITÓRIO GIRATÓRIA KIOTO DIRETOR OR DESIGN ENCOSTO TELA MESH PRETA BASE RODÍZIO	BOM
DIRETORIA	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA ESCRITÓRIO GIRATÓRIA KIOTO DIRETOR OR DESIGN ENCOSTO TELA MESH PRETA BASE RODÍZIO	BOM
DIRETORIA	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA ESCRITÓRIO GIRATÓRIA KIOTO DIRETOR OR DESIGN ENCOSTO TELA MESH PRETA BASE RODÍZIO	BOM
DIRETORIA	EQUIPAMENTO DE TI	TV SANSUNG MODEL UN4015500AG	BOM
DIRETORIA	ELETRODOMÉSTICO	ARCONDICINADO PHILCO 12000 BTUS	BOM
DIRETORIA	EQUIPAMENTO DE TI	CPU GENERICA	BOM

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
www.valorengharia.eng.br

LOCAL	TIPO	DESCRIÇÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
DIRETORIA	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	BANCADA DE GRANIRTO EM L 120X200	BOM
DIRETORIA	EQUIPAMENTO DE TI	NOBREAK SMS GAMER	BOM
SALA DE COMPRAS	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	MESA EM VIDRO 120X200	REGULAR
SALA DE COMPRAS	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	REGULAR
SALA DE COMPRAS	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	REGULAR
SALA DE COMPRAS	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	REGULAR
SALA DE COMPRAS	ELETRODOMÉSTICO	ARCONDICIONADO CONSUL 12000 BTUS	REGULAR
SALA DE COMPRAS	EQUIPAMENTO DE TI	MONITOR SANSUNG 15 POLEGADAS	REGULAR
SALA DE COMPRAS	EQUIPAMENTO DE TI	MONITOR SANSUNG 15 POLEGADAS	REGULAR
SALA DE COMPRAS	EQUIPAMENTO DE TI	CPU GENERICA	REGULAR
SALA DE ARQUIVO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	REGULAR
SALA DE ARQUIVO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	REGULAR
SALA DE ARQUIVO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	REGULAR
SALA DE ARQUIVO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	MESA TAMPO DE MARMORE 120X280	REGULAR
SALA DE ARQUIVO	EQUIPAMENTO DE TI	IMPRESSORA E-ALL-IN-ONE HP DESKJET INK ADVANTAGE 4646	REGULAR
SALA DE ARQUIVO	ELETRODOMÉSTICO	ARCONDICIONADO SANSUNG 18000 BTUS	REGULAR
SALA DE ARQUIVO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA CAIXA GIRATÓRIA DE CHECKOUT COM SAPATAS COURO PRETO - QUALIFLEX - PLAX-METAL	REGULAR
SALA DE ARQUIVO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA CAIXA GIRATÓRIA DE CHECKOUT COM SAPATAS COURO PRETO - QUALIFLEX - PLAX-METAL	REGULAR
SALA DE ARQUIVO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA CAIXA GIRATÓRIA DE CHECKOUT COM SAPATAS COURO PRETO - QUALIFLEX - PLAX-METAL	REGULAR
SALA DE ARQUIVO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA CAIXA GIRATÓRIA DE CHECKOUT COM SAPATAS COURO PRETO - QUALIFLEX - PLAX-METAL	REGULAR
SALA DE ARQUIVO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA CAIXA GIRATÓRIA DE CHECKOUT COM SAPATAS COURO PRETO - QUALIFLEX - PLAX-METAL	REGULAR
SALA DE ARQUIVO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	ARMARIO COLMEIA - MADEIRA - 44 NICHOS	REGULAR
SALA TECNICA	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	MESA GRANITO 100X200	BOM
SALA TECNICA	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	MESA GRANITO 100X200	BOM
SALA TECNICA	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	BOM
SALA TECNICA	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	BOM
SALA TECNICA	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	BOM
CORREDOR CIRCULAÇÃO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA TRAMONTINA ALICE POLIDA EM POLIPROPILENO AMARELO	REGULAR
CORREDOR CIRCULAÇÃO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA TRAMONTINA ALICE POLIDA EM POLIPROPILENO AMARELO	REGULAR
CORREDOR CIRCULAÇÃO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA TRAMONTINA ALICE POLIDA EM POLIPROPILENO AMARELO	REGULAR
CORREDOR CIRCULAÇÃO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA TRAMONTINA ALICE POLIDA EM POLIPROPILENO AMARELO	REGULAR
CORREDOR CIRCULAÇÃO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	MESA GRANITO 100X100	REGULAR
CORREDOR CIRCULAÇÃO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	MESA GRANITO 100X100	REGULAR
CORREDOR CIRCULAÇÃO	ELETRODOMÉSTICO	BEBEDOURO DE MESA ELECTROLUX BRANCO BIVOLT - BE11B	REGULAR
SALA DE ENERGIA	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	MESA TAMPO DE MARMORE 120X280	REGULAR
SALA DE ENERGIA	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	REGULAR
SALA DE ENERGIA	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	REGULAR

LOCAL	TIPO	DESCRIÇÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
SALA DE ENERGIA	ELETRODOMÉSTICO	ARCONDICIONADO SPRINGER 12000 BTUS	REGULAR
SALA DE ARNALDO	EQUIPAMENTO DE TI	IMPRESSORA PLOTER HP DESEGNJETT520	REGULAR
SALA DE ARNALDO	EQUIPAMENTO DE TI	MONITOR LG 32LW300C	BOM
SALA DE ARNALDO	ELETRODOMÉSTICO	ARCONDICIONADO SPRING 12000BTUS	BOM
SALA DE ARNALDO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA SECRETÁRIA BASE FIXA PALITO LINHA ECONOMY VERDE	REGULAR
SALA DE ARNALDO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA SECRETÁRIA BASE FIXA PALITO LINHA ECONOMY VERDE	REGULAR
SALA DE ARNALDO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA SECRETÁRIA BASE FIXA PALITO LINHA ECONOMY VERDE	REGULAR
SALA DE ARNALDO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	REGULAR
SALA DE ARNALDO	EQUIPAMENTO DE TI	NOTEBOOK LENOVO CORE I7	BOM
SALA DE ARNALDO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	GAVETEIRO DE MADEIRA COM RODIZIO QUATRO GAVETAS	BOM
SALA DE ARNALDO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	MESA TAMPO DE MARMORE 120X280	REGULAR
CIRCULAÇÃO	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	RACK DE PISO 19" DESMONTÁVEL 44U X 670MM RPD 4467 INTELBRAS	REGULAR
CIRCULAÇÃO	EQUIPAMENTO DE TI	ROUTERBOARD MIKROTIK RB20IUIAS-RM	REGULAR
CIRCULAÇÃO	EQUIPAMENTO DE TI	CISCO 1900 SERIES	REGULAR
CIRCULAÇÃO	EQUIPAMENTO DE TI	SWITCH 3COM BAIZELINE 2250 SFP PLUS SF50	REGULAR
CIRCULAÇÃO	EQUIPAMENTO DE TI	SWITCH TPLINK SG1024D 24 PORTAS	REGULAR
CIRCULAÇÃO	EQUIPAMENTO DE TI	NOBREAK SMS	REGULAR
SALA COMERCIAL	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	MESA VIDRO COM BANCADA DE APOIO GRANITO	REGULAR
SALA COMERCIAL	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	REGULAR
SALA COMERCIAL	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	REGULAR
SALA COMERCIAL	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	ARMARIO AEREO TRES PORTAS	REGULAR
SALA COMERCIAL	EQUIPAMENTO DE TI	INVERSOR TRANSUX - SENOIDAL 3000W	REGULAR
SALA COMERCIAL	EQUIPAMENTO DE TI	MONITOR SANSUNG 15 POLEGADAS	REGULAR
SALA COMERCIAL	EQUIPAMENTO DE TI	SERVIDOR DELL EMC POWEREDGER T140	REGULAR
SALA COMERCIAL	ELETRODOMÉSTICO	AR CONDICIONADO SANSUNG 18000 BTUS	REGULAR
SALA COMERCIAL	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	ARMARIO BAIXO QUATRO ESPAÇOS	REGULAR
SALA COMERCIAL	EQUIPAMENTO DE TI	MONITOR SANSUNG T27A550	REGULAR
SALA COMERCIAL	EQUIPAMENTO DE TI	CPU DELL CORE I5	REGULAR
SALA COMERCIAL	EQUIPAMENTO DE TI	CPU GENERICA	REGULAR
SALA COMERCIAL	EQUIPAMENTO DE TI	IMPRESSORA PLOTER BRANCA	REGULAR
PATIO	RETROESCAVADEIRA	ESCAVADEIRA ESTEIRA - DOOSAN SOLAR 340 LV-C - EQUP CONCHA E ROMPEDOR DE ROCHA	REGULAR
PATIO	RETROESCAVADEIRA	ESCAVADEIRA HIDRAULICA COM CAPACIDADE DE GIRO DA SUPERESTRUTURA EM 360 GRAUS COM POTENCIA NO VOLANTE DE 165 HP	REGULAR
PATIO	MUCK	GUINDASTE VEICULAR HIDRAULICO DE 5 TONELADAS E 8 TONELADAS COM LANÇA TELESCÓPICA HIDRÁULICA	REGULAR

Av. República do Líbano nº 251  
 RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
 Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
 Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

## 8. PESQUISA DE MERCADO

A metodologia avaliatória está bastante vinculada ao estudo comparativo dos valores e, nesse sentido, considerando-se tratar de itens contemporâneos e usuais no seu respectivo segmento, a pesquisa de preços foi realizada, em consultas diretas com seus fabricantes e fornecedores ou em sites oficiais, obtendo-se o valor de novo do equipamento ou similar.

Na impossibilidade de conseguir cotação para todos os itens avaliados, tendo em vista as características específicas dos bens, foi adotado o critério conhecido como 6/10, que equipara preços em função da variação de uma característica do equipamento pela expressão:

$$P2 = P1 \times (C2/C1)^{0,6}$$

onde P1 = preço do equipamento 1

P2 = preço do equipamento 2

C1 = característica definidora do equipamento 1, por exemplo, a potência

C2 = característica definidora do equipamento 2, por exemplo, a potência

Para o caminhão, a pesquisa de mercado foi direcionada para consulta da tabela FIPE de preços médios de veículos da mesma marca modelo e ano de fabricação

A tomada de preços e indicação da fonte de consulta encontra-se no final deste trabalho em anexos.

## 9. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 5 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Na avaliação dos ativos foi adotado o Método do Custo de Reposição, segundo o qual a determinação do valor do bem baseia-se no custo de sua reposição por outro igual, de mesma marca e modelo, ou por outro semelhante, de mesma produtividade, considerando, entretanto, a depreciação dos bens avaliados em função de sua conservação e funcionalidade. O valor de reposição do bem corresponde ao preço de aquisição no mercado, sendo normalmente este valor determinado por consultas aos próprios fabricantes ou representantes legais. A vida útil de cada bem foi verificada na tabela de depreciação de ativos, formulada pela Secretaria de Receita interna do Departamento de Tesouro Americano. No que diz respeito à influência do regime de trabalho e do tipo de manutenção, esses itens são levados em consideração no tratamento matemático de autoria do Eng. Hélio de Caires, no seu livro NOVOS TRATAMENTOS MATEMÁTICOS EM TEMAS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES (Editora PINI Ltda.) da maneira que se segue:

O valor de um bem em uso pode ser expresso da seguinte maneira:

$$V = V_0 \times [d(1-R) + R]$$

Onde:

V = valor atual do bem

Vo = valor do bem novo

R = percentual não depreciável do bem (VALOR RESIDUAL)

d = taxa de depreciação

O Eng. Hélio de Caires, com a expressão acima, determinou o valor de uma máquina, partindo do seu valor de reposição, admitindo a existência de uma função de depreciação  $d(t,u,T,T)$  na qual as variáveis são as seguintes:

t = idade real da máquina

u = coeficiente de manutenção

T = coeficiente de trabalho

T = vida útil média, para manutenção e trabalhos normais.

$d(t,u,T,T) = Vd(t,u,T,T)$  onde:

Vo - r

r = valor das partes residuais

Levando em consideração os regimes de trabalho e manutenção, atribuiu um parâmetro de correção, de conformidade com a Tabela I seguinte:

TABELA I

MANUTENÇÃO		TRABALHO	
TIPO	COEFICIENTE (E)	TIPO	COEFICIENTE (F)
INEXISTENTE	0	NULO	0
SOFRÍVEL	5	LEVE	5
NORMAL	10	NORMAL	10
RIGOROSO	15	PESADO	15
PERFEITA	20	EXTREMO	20

Elaborou ainda duas tabelas, a Tabela II que expressa o trabalho x manutenção através do coeficiente, que atuará sobre o percentual de vida do equipamento, e a Tabela III que expressa a depreciação d .

TABELA II

MANUTENÇÃO	TRABALHO	Ø (X, Y)
0	0	
	5	0,85 1,19
	10	1,67 2,34
	15	3,28
	20	
5	0	
	5	0,69 0,95
	10	1,29 1,76
	15	2,40
	20	
10	0	
	5	0,56 0,75
	10	1,00 1,32
	15	1,76
	20	
15	0	
	5	0,46 0,59
	10	0,77 1,00
	15	1,29
	20	
20	0	
	5	0,37 0,47
	10	0,59 0,75
	15	0,95
	20	

VIA DIGITAL



TABELA III (Depreciação D)

$\Phi(T, t)$	D(t)	$\Phi(T, t)$	D(t)	$\Phi(T, t)$	D(t)	$\Phi(T, t)$	D(t)	$\Phi(T, t)$	D(t)	$\Phi(T, t)$	D(t)	$\Phi(T, t)$	D(t)	$\Phi(T, t)$	D(t)
0,00	1,00000	0,39	0,56035	0,78	0,20186	1,17	0,05632	1,56	0,01439	1,95	0,00359	2,36	0,00083	2,77	0,00019
0,01	0,99068	0,40	0,54867	0,79	0,19579	1,18	0,05442	1,57	0,01389	1,96	0,00347	2,37	0,00080	2,78	0,00018
0,02	0,98120	0,41	0,53706	0,80	0,18988	1,19	0,05258	1,58	0,01341	1,97	0,00334	2,38	0,00077	2,79	0,00018
0,03	0,97157	0,42	0,52554	0,81	0,18411	1,20	0,05080	1,59	0,01294	1,98	0,00323	2,39	0,00075	2,80	0,00017
0,04	0,96178	0,43	0,51411	0,82	0,17850	1,21	0,04908	1,60	0,01249	1,99	0,00311	2,40	0,00072	2,81	0,00017
0,05	0,95194	0,44	0,50277	0,83	0,17302	1,22	0,04741	1,61	0,01206	2,00	0,00300	2,41	0,00069	2,82	0,00016
0,06	0,94175	0,45	0,49154	0,84	0,16770	1,23	0,04580	1,62	0,01164	2,01	0,00290	2,42	0,00067	2,83	0,00015
0,07	0,93152	0,46	0,48041	0,85	0,16251	1,24	0,04424	1,63	0,01123	2,02	0,00280	2,43	0,00065	2,84	0,00015
0,08	0,92115	0,47	0,46940	0,86	0,15746	1,25	0,04274	1,64	0,01084	2,03	0,00270	2,44	0,00062	2,85	0,00014
0,09	0,91064	0,48	0,45951	0,87	0,15255	1,26	0,04128	1,65	0,01046	2,04	0,00260	2,45	0,00060	2,86	0,00014
0,10	0,90000	0,49	0,44774	0,88	0,14778	1,27	0,03987	1,66	0,01010	2,05	0,00251	2,46	0,00058	2,87	0,00013
0,11	0,88923	0,50	0,43710	0,89	0,14313	1,28	0,03851	1,67	0,00974	2,06	0,00243	2,47	0,00056	2,88	0,00013
0,12	0,87834	0,51	0,42777	0,90	0,13862	1,29	0,03719	1,68	0,00940	2,07	0,00234	2,48	0,00054	2,89	0,00012
0,13	0,86732	0,52	0,41624	0,91	0,13423	1,30	0,03592	1,69	0,00907	2,08	0,00226	2,49	0,00052	2,90	0,00012
0,14	0,85620	0,53	0,40600	0,92	0,12996	1,31	0,03469	1,70	0,00876	2,09	0,00218	2,50	0,00050	2,91	0,00012
0,15	0,84496	0,54	0,39592	0,93	0,12582	1,32	0,03350	1,71	0,00845	2,10	0,00210	2,51	0,00049	2,92	0,00011
0,16	0,83362	0,55	0,38598	0,94	0,12179	1,33	0,03235	1,72	0,00816	2,11	0,00203	2,52	0,00047	2,93	0,00011
0,17	0,82219	0,56	0,37620	0,95	0,11789	1,34	0,03124	1,73	0,00787	2,12	0,00196	2,53	0,00045	2,94	0,00010
0,18	0,81067	0,57	0,36657	0,96	0,11409	1,35	0,03017	1,74	0,00760	2,13	0,00189	2,54	0,00044	2,95	0,00010
0,19	0,79906	0,58	0,35709	0,97	0,11041	1,36	0,02913	1,75	0,00733	2,14	0,00182	2,55	0,00042	2,96	0,00010
0,20	0,78737	0,59	0,34777	0,98	0,10683	1,37	0,02812	1,76	0,00707	2,15	0,00176	2,56	0,00041	2,97	0,00009
0,21	0,77562	0,60	0,33862	0,99	0,10337	1,38	0,02716	1,77	0,00683	2,16	0,00170	2,57	0,00039	2,98	0,00009
0,22	0,76380	0,61	0,32962	1,00	0,10000	1,39	0,02622	1,78	0,00659	2,17	0,00164	2,58	0,00038	2,99	0,00009
0,23	0,75192	0,62	0,32079	1,01	0,09674	1,40	0,02531	1,79	0,00636	2,18	0,00158	2,59	0,00036	3,00	0,00008
0,24	0,73999	0,63	0,31212	1,02	0,09357	1,41	0,02444	1,80	0,00613	2,19	0,00152	2,60	0,00035		
0,25	0,72803	0,64	0,30362	1,03	0,09050	1,42	0,02360	1,81	0,00592	2,20	0,00147	2,61	0,00034		
0,26	0,71602	0,65	0,29528	1,04	0,08753	1,43	0,02278	1,82	0,00571	2,21	0,00142	2,62	0,00033		
0,27	0,70400	0,66	0,28711	1,05	0,08464	1,44	0,02199	1,83	0,00551	2,22	0,00137	2,63	0,00032		
0,28	0,69195	0,67	0,27910	1,06	0,08185	1,45	0,02123	1,84	0,00532	2,23	0,00132	2,64	0,00030		
0,29	0,67989	0,68	0,27126	1,07	0,07914	1,46	0,02050	1,85	0,00513	2,24	0,00127	2,65	0,00029		
0,30	0,66783	0,69	0,26359	1,08	0,07651	1,47	0,01979	1,86	0,00495	2,25	0,00123	2,66	0,00028		
0,31	0,65577	0,70	0,25608	1,09	0,07397	1,48	0,01910	1,87	0,00478	2,26	0,00119	2,67	0,00027		
0,32	0,64372	0,71	0,24874	1,10	0,07151	1,49	0,01844	1,88	0,00461	2,27	0,00114	2,73	0,00022		
0,33	0,63169	0,72	0,24156	1,11	0,06912	1,50	0,01780	1,89	0,00445	2,28	0,00110	2,74	0,00021		
0,34	0,61969	0,73	0,23454	1,12	0,06681	1,51	0,01718	1,90	0,00429	2,34	0,00089	2,75	0,00021		
0,35	0,60772	0,74	0,22769	1,13	0,06457	1,52	0,01658	1,91	0,00414	2,35	0,00086	2,76	0,00020		

VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251  
 RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
 Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
 Telefone: +55 (81) 3243 2121  
 www.valorengharia.eng.br



O roteiro de cálculo apresentado a seguir foi aplicado para todos os bens móveis avaliados no presente trabalho:

$V_0$  = valor de reposição (valor de novo em R\$)

$V$  = valor atual do bem

$R$  = valor residual em %

$I_a$  = idade aparente em anos

$V_u$  = vida útil em anos

$M$  = classe de manutenção (de acordo com a Tabela I)

$T$  = classe de trabalho (de acordo com a Tabela I)

$\varphi$  = retirado da Tabela II

$\varphi = \varphi \times (I_a/V_u)$

Com o valor de  $\varphi$  acima, entra-se na Tabela III e determina-se a depreciação  $d$ .

$V = V_0 \times [d(1-R)+R]$

VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

| 14

# 10. CÁLCULOS AVALIATIVOS

## Determinação do Valor de Mercado (Valor Justo)

Conforme metodologia descrita, os itens inventariados foram avaliados, obtendo-se um valor de mercado de compra e venda de cada item.

DESCRIÇÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	IDADE APAR	VIDA UTIL	VALOR RESID	COTAÇÃO NOVO INDIVIDUAL	FATOR DE-PREC	AVALIAÇÃO INDIVIDUAL
MESA EM L VIDRO 060X200X200	REGULAR	7,50	15	5%	2.290,00	0,465245	1.065,41
CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	REGULAR	7,50	15	5%	666,46	0,465245	310,07
ARMÁRIO PLANEJADO 4 PORTAS AEREO UM ESPAÇO VERTICAL E 4 PORTAS BAIXO	REGULAR	7,50	15	5%	6.851,70	0,465245	3.187,72
CADEIRA ESCRITÓRIO INTERLOCUTOR FIXA ESTEIRINHA CORINO MANHATTAN ESPRESSO MÓVEIS PRETO	REGULAR	7,50	15	5%	579,98	0,465245	269,83
CADEIRA ESCRITÓRIO INTERLOCUTOR FIXA ESTEIRINHA CORINO MANHATTAN ESPRESSO MÓVEIS PRETO	REGULAR	7,50	15	5%	579,98	0,465245	269,83
SOFÁ TRÊS LUGARES PRETO COURINO	REGULAR	7,50	15	5%	1.549,00	0,465245	720,66
CENTRO REDENDO VIDRO RAI0 040	REGULAR	7,50	15	5%	459,98	0,465245	214,00
MONITOR TCN 15 POLEGADAS	REGULAR	2,50	5	5%	237,04	0,465245	110,28
AR CONDICIONADO SPRING 18.000BTU'S	REGULAR	2,50	5	5%	4.996,91	0,465245	2.324,79
BUFFET DE MADEIRA 4 PORTAS COM VIDRO	REGULAR	7,50	15	5%	5.197,50	0,465245	2.418,11
BANQUETA DE BAR PRETO	REGULAR	7,50	15	5%	329,90	0,465245	153,48
BANQUETA DE BAR PRETO	REGULAR	7,50	15	5%	329,90	0,465245	153,48
BANQUETA DE BAR PRETO	REGULAR	7,50	15	5%	329,90	0,465245	153,48
GELADEIRA CONSUL FACILITE	REGULAR	2,50	5	5%	2.893,00	0,465245	1.345,95
MICROONDAS ELETROLUX 20LT	REGULAR	2,50	5	5%	549,00	0,465245	255,42
ARMÁRIO ÁEREO MADEIRA DOIS ESPAÇOS	REGULAR	7,50	15	5%	303,90	0,465245	141,39
MESA REDONDA TAMPO VIDRO	REGULAR	7,50	15	5%	1.087,20	0,465245	505,81
CADEIRA ESCRITÓRIO GIRATÓRIA KIOTO DIRETOR OR DESIGN EN-COSTO TELA MESH PRETA BASE RODÍZIO	BOM	4,50	15	5%	828,00	0,6844385	566,72
CADEIRA ESCRITÓRIO GIRATÓRIA KIOTO DIRETOR OR DESIGN EN-COSTO TELA MESH PRETA BASE RODÍZIO	BOM	4,50	15	5%	828,00	0,6844385	566,72
CADEIRA ESCRITÓRIO GIRATÓRIA KIOTO DIRETOR OR DESIGN EN-COSTO TELA MESH PRETA BASE RODÍZIO	BOM	4,50	15	5%	828,00	0,6844385	566,72
CADEIRA ESCRITÓRIO GIRATÓRIA KIOTO DIRETOR OR DESIGN EN-COSTO TELA MESH PRETA BASE RODÍZIO	BOM	4,50	15	5%	828,00	0,6844385	566,72
CADEIRA ESCRITÓRIO GIRATÓRIA KIOTO DIRETOR OR DESIGN EN-COSTO TELA MESH PRETA BASE RODÍZIO	BOM	4,50	15	5%	828,00	0,6844385	566,72
CADEIRA ESCRITÓRIO GIRATÓRIA KIOTO DIRETOR OR DESIGN EN-COSTO TELA MESH PRETA BASE RODÍZIO	BOM	4,50	15	5%	828,00	0,6844385	566,72
CADEIRA ESCRITÓRIO GIRATÓRIA KIOTO DIRETOR OR DESIGN EN-COSTO TELA MESH PRETA BASE RODÍZIO	BOM	4,50	15	5%	828,00	0,6844385	566,72
CADEIRA ESCRITÓRIO GIRATÓRIA KIOTO DIRETOR OR DESIGN EN-COSTO TELA MESH PRETA BASE RODÍZIO	BOM	4,50	15	5%	828,00	0,6844385	566,72
AR CONDICIONADO SPRING 12.000BTU'S	BOM	1,50	5	5%	2.420,00	0,6844385	1.656,34
IMPRESSORA MULTIFUNCIONAL LASER MONOCROMATICA	REGULAR	2,50	5	5%	2.659,90	0,465245	1.237,51
MESA TAMPO DE MARMORE 120X280	BOM	4,50	15	5%	4.629,00	0,6844385	3.168,27
CADEIRA CAIXA GIRATÓRIA DE CHECKOUT COM SAPATAS COURO PRETO - QUALIFLEX - PLAXMETAL	BOM	4,50	15	5%	458,85	0,6844385	314,05
CADEIRA ESCRITÓRIO GIRATÓRIA KIOTO DIRETOR OR DESIGN EN-COSTO TELA MESH PRETA BASE RODÍZIO	BOM	4,50	15	5%	828,00	0,6844385	566,72
CADEIRA ESCRITÓRIO GIRATÓRIA KIOTO DIRETOR OR DESIGN EN-COSTO TELA MESH PRETA BASE RODÍZIO	BOM	4,50	15	5%	828,00	0,6844385	566,72
CADEIRA ESCRITÓRIO GIRATÓRIA KIOTO DIRETOR OR DESIGN EN-COSTO TELA MESH PRETA BASE RODÍZIO	BOM	4,50	15	5%	828,00	0,6844385	566,72
TV SANSUNG MODEL UN4015500AG	BOM	1,50	5	5%	1.804,05	0,6844385	1.234,76

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
www.valorengenharia.eng.br

DESCRIÇÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	IDADE APAR	VIDA UTIL	VALOR RESID	COTAÇÃO NOVO INDIVIDUAL	FATOR DE-PREC	AValiação INDIVIDUAL
ARCONDICINADO PHILCO 12000 BTUS	BOM	1,50	5	5%	2.420,00	0,6844385	1.656,34
CPU GENERICA	BOM	1,50	5	5%	5.949,00	0,6844385	4.071,72
BANCADA DE GRANIRTO EM L 120X200	BOM	4,50	15	5%	4.000,00	0,6844385	2.737,75
NOBREAK SMS GAMER	BOM	1,50	5	5%	2.497,34	0,6844385	1.709,28
MESA EM VIDRO 120X200	REGULAR	7,50	15	5%	1.589,00	0,465245	739,27
CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	REGULAR	7,50	15	5%	666,46	0,465245	310,07
CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	REGULAR	7,50	15	5%	666,46	0,465245	310,07
CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	REGULAR	7,50	15	5%	666,46	0,465245	310,07
ARCONDICIONADO CONSUL 12000 BTUS	REGULAR	2,50	5	5%	2.420,00	0,465245	1.125,89
MONITOR SANSUNG 15 POLEGADAS	REGULAR	2,50	5	5%	237,04	0,465245	110,28
MONITOR SANSUNG 15 POLEGADAS	REGULAR	2,50	5	5%	237,04	0,465245	110,28
CPU GENERICA	REGULAR	2,50	5	5%	5.949,00	0,465245	2.767,74
CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	REGULAR	7,50	15	5%	666,46	0,465245	310,07
CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	REGULAR	7,50	15	5%	666,46	0,465245	310,07
CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	REGULAR	7,50	15	5%	666,46	0,465245	310,07
MESA TAMPO DE MARMORE 120X280	REGULAR	7,50	15	5%	4.629,00	0,465245	2.153,62
IMPRESSORA E-ALL-IN-ONE HP DESKJET INK ADVANTAGE 4646	REGULAR	2,50	5	5%	533,52	0,465245	248,22
ARCONDICIONADO SANSUNG 18000 BTUS	REGULAR	2,50	5	5%	4.996,91	0,465245	2.324,79
CADEIRA CAIXA GIRATÓRIA DE CHECKOUT COM SAPATAS COURO PRETO - QUALIFLEX - PLAXMETAL	REGULAR	7,50	15	5%	458,85	0,465245	213,48
CADEIRA CAIXA GIRATÓRIA DE CHECKOUT COM SAPATAS COURO PRETO - QUALIFLEX - PLAXMETAL	REGULAR	7,50	15	5%	458,85	0,465245	213,48
CADEIRA CAIXA GIRATÓRIA DE CHECKOUT COM SAPATAS COURO PRETO - QUALIFLEX - PLAXMETAL	REGULAR	7,50	15	5%	458,85	0,465245	213,48
CADEIRA CAIXA GIRATÓRIA DE CHECKOUT COM SAPATAS COURO PRETO - QUALIFLEX - PLAXMETAL	REGULAR	7,50	15	5%	458,85	0,465245	213,48
CADEIRA CAIXA GIRATÓRIA DE CHECKOUT COM SAPATAS COURO PRETO - QUALIFLEX - PLAXMETAL	REGULAR	7,50	15	5%	458,85	0,465245	213,48
ARMARIO COLMEIA - MADEIRA - 44 NICHOS	REGULAR	7,50	15	5%	1.308,67	0,465245	608,85
MESA GRANITO 100X200	BOM	4,50	15	5%	2.977,00	0,6844385	2.037,57
MESA GRANITO 100X200	BOM	4,50	15	5%	2.977,00	0,6844385	2.037,57
CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	BOM	4,50	15	5%	666,46	0,6844385	456,15
CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	BOM	4,50	15	5%	666,46	0,6844385	456,15
CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	BOM	4,50	15	5%	666,46	0,6844385	456,15
CADEIRA TRAMONTINA ALICE POLIDA EM POLIPROPILENO AMARELO	REGULAR	7,50	15	5%	318,66	0,465245	148,25
CADEIRA TRAMONTINA ALICE POLIDA EM POLIPROPILENO AMARELO	REGULAR	7,50	15	5%	318,66	0,465245	148,25
CADEIRA TRAMONTINA ALICE POLIDA EM POLIPROPILENO AMARELO	REGULAR	7,50	15	5%	318,66	0,465245	148,25
CADEIRA TRAMONTINA ALICE POLIDA EM POLIPROPILENO AMARELO	REGULAR	7,50	15	5%	318,66	0,465245	148,25
MESA GRANITO 100X100	REGULAR	7,50	15	5%	2.977,00	0,465245	1.385,03
MESA GRANITO 100X100	REGULAR	7,50	15	5%	2.977,00	0,465245	1.385,03
BEBEDOURO DE MESA ELECTROLUX BRANCO BIVOLT - BE11B	REGULAR	2,50	5	5%	849,90	0,465245	395,41
MESA TAMPO DE MARMORE 120X280	REGULAR	7,50	15	5%	4.629,00	0,465245	2.153,62
CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	REGULAR	7,50	15	5%	666,46	0,465245	310,07
CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	REGULAR	7,50	15	5%	666,46	0,465245	310,07
ARCONDICIONADO SPRINGER 12000 BTUS	REGULAR	2,50	5	5%	2.420,00	0,465245	1.125,89
IMPRESSORA PLOTER HP DESEGNJETT520	REGULAR	2,50	5	5%	7.100,00	0,465245	3.303,24

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
www.valorengenharia.eng.br



DESCRIÇÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	IDADE APAR	VIDA UTIL	VALOR RESID	COTAÇÃO NOVO INDIVIDUAL	FATOR DE-PREC	AVALIAÇÃO INDIVIDUAL
MONITOR LG 32LW300C	BOM	1,50	5	5%	1.398,00	0,6844385	956,85
ARCONDICIONADO SPRING 12000BTUS	BOM	1,50	5	5%	2.420,00	0,6844385	1.656,34
CADEIRA SECRETÁRIA BASE FIXA PALITO LINHA ECONOMY VERDE	REGULAR	7,50	15	5%	339,25	0,465245	157,83
CADEIRA SECRETÁRIA BASE FIXA PALITO LINHA ECONOMY VERDE	REGULAR	7,50	15	5%	339,25	0,465245	157,83
CADEIRA SECRETÁRIA BASE FIXA PALITO LINHA ECONOMY VERDE	REGULAR	7,50	15	5%	339,25	0,465245	157,83
CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	REGULAR	7,50	15	5%	666,46	0,465245	310,07
NOTEBOOK LENOVO CORE I7	BOM	1,50	5	5%	6.863,99	0,6844385	4.697,98
GAVETEIRO DE MADEIRA COM RODIZIO QUATRO GAVETAS	BOM	4,50	15	5%	750,00	0,6844385	513,33
MESA TAMPO DE MARMORE 120X280	REGULAR	7,50	15	5%	4.629,00	0,465245	2.153,62
RACK DE PISO 19" DESMONTÁVEL 44U X 670MM RPD 4467 INTEL-BRAS	REGULAR	7,50	15	5%	3.875,91	0,465245	1.803,25
ROUTERBOARD MIKROTIK RB20IUIAS-RM	REGULAR	2,50	5	5%	1.000,00	0,465245	465,25
CISCO 1900 SERIES	REGULAR	2,50	5	5%	1.000,55	0,465245	465,50
SWITCH 3COM BAIZELINE 2250 SFP PLUS SF50	REGULAR	2,50	5	5%	5.850,00	0,465245	2.721,68
SWITCH TPLINK SG1024D 24 PORTAS	REGULAR	2,50	5	5%	1.149,00	0,465245	534,57
NOBREAK SMS	REGULAR	2,50	5	5%	1.177,31	0,465245	547,74
MESA VIDRO COM BANCADA DE APOIO GRANITO	REGULAR	7,50	15	5%	1.400,00	0,465245	651,34
CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	REGULAR	7,50	15	5%	666,46	0,465245	310,07
CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA CORPORATE EXECUTIVA ROAL PRETO	REGULAR	7,50	15	5%	666,46	0,465245	310,07
ARMARIO AEREO TRES PORTAS	REGULAR	7,50	15	5%	701,99	0,465245	326,60
INVERSOR TRANSLUX - SENOIDAL 3000W	REGULAR	2,50	5	5%	5.800,00	0,465245	2.698,42
MONITOR SANSUNG 15 POLEGADAS	REGULAR	2,50	5	5%	237,04	0,465245	110,28
SERVIDOR DELL EMC POWEREDGER T140	REGULAR	2,50	5	5%	9.799,00	0,465245	4.558,94
AR CONDICIONADO SANSUNG 18000 BTUS	REGULAR	2,50	5	5%	4.996,91	0,465245	2.324,79
ARMARIO BAIXO QUATRO ESPAÇOS	REGULAR	7,50	15	5%	888,00	0,465245	413,14
MONITOR SANSUNG T27A550	REGULAR	2,50	5	5%	237,04	0,465245	110,28
CPU DELL CORE I5	REGULAR	2,50	5	5%	5.949,00	0,465245	2.767,74
CPU GENERICA	REGULAR	2,50	5	5%	5.949,00	0,465245	2.767,74
IMPRESSORA PLOTER BRANCA	REGULAR	2,50	5	5%	4.549,00	0,465245	2.116,40
ESCAVADEIRA ESTEIRA - DOOSAN SOLAR 340 LV-C - EQUIP CONCHA E ROMPEDOR DE ROCHA	REGULAR	3,00	15	5%	785.000,00	0,7416285	582.178,37
ESCAVADEIRA HIDRAULICA COM CAPACIDADE DE GIRO DA SUPERESTRUTURA EM 360 GRAUS COM POTENCIA NO VOLANTE DE 165 HP	REGULAR	4,00	15	5%	550.000,00	0,6387055	351.288,03
GUINDASTE VEICULAR HIDRAULICO - DE 5 TONELADAS E 8 TONELADAS COM LANÇA TELESCÓPICA HIDRAULICA	REGULAR	12,00	15	5%	68.500,00	0,135975	9.314,29
TOTAL							1.046.687,51

MARCA	MODELO	CHASSI	RENAVAM	ANO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COTAÇÃO FIPE I	FATOR OFERTA	AVALIAÇÃO INDIVIDUAL
MERCEDES BENZ	ATEGO 2426/54 - 6X2 COM CABINE	9BM958096DB892682	311024	2013	REGULAR	280.149,00	0,9	252.134,10

**VALOR DE MERCADO DOS BENS MÓVEIS = ~R\$ 1.300.000,00**

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
www.valorengenharia.eng.br

| 17

# 11. CONCLUSÃO

Considerando que os valores obtidos nos cálculos avaliatórios são frutos de cálculos matemáticos realizados sobre dados de mercado, com resultados satisfatórios para o grau de fundamentação e de precisão do trabalho, os avaliadores concluem que os mesmos atendem aos objetivos deste trabalho, e assim o determinam, de forma arredondada, em:

## VALORES DE TENDÊNCIA DE MERCADO

### Valor de mercado dos ativos móveis

**R\$ 1.300.000,00**

**(Um milhão e trezentos mil reais)**

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

| 18

## 12. TERMO DE ENCERRAMENTO


Este Laudo de Avaliação é composto por 19 páginas, mais anexos, todas elas rubricadas pelo avaliador, com exceção desta última que vai assinada pelo mesmo signatário deste trabalho.

Recife, 30 de dezembro de 2025.

**VALOR ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA LTDA.**  
**CNPJ Nº 41.052.275/0001-56**  
**CREA 5544-PE**



**GUSTAVO REIS DE FARIAS**  
**Eng. Civil CREA 52.558-D/PE.**  
**DIRETOR TÉCNICO**

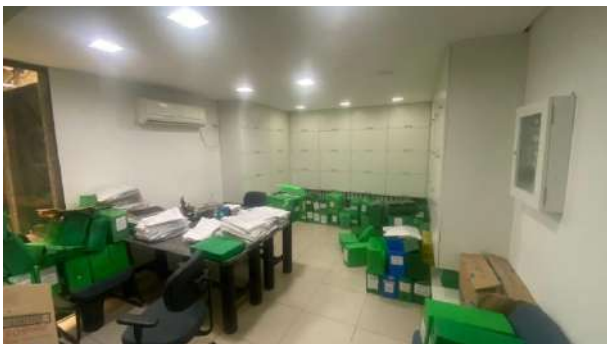


**NUNO FRUTUOSO DA SILVA**  
**Eng. Elétrico CREA 34.512-D/PE.**  
**DIRETOR TÉCNICO**

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)



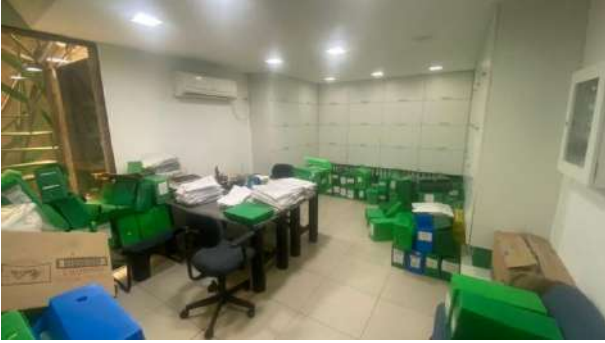
# ANEXO I-RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)





VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)





VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)





VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)





Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

VIA DIGITAL





VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

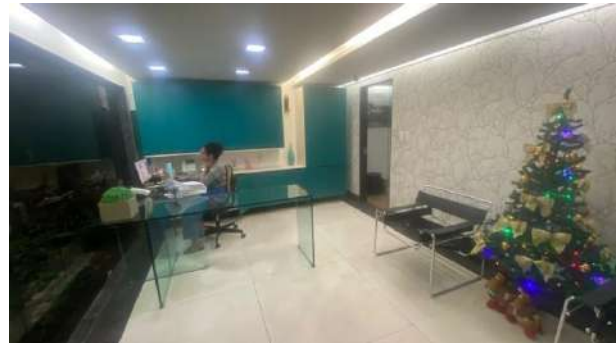
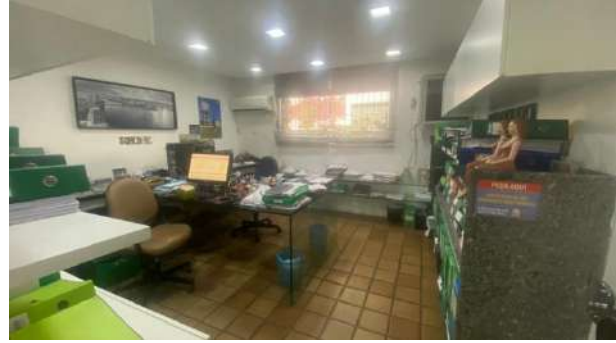




Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

VIA DIGITAL

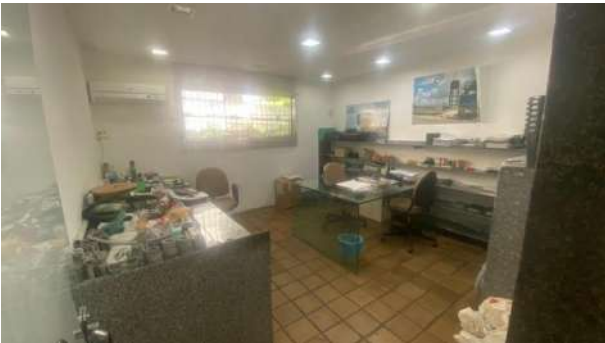




VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)





VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)





VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)





VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

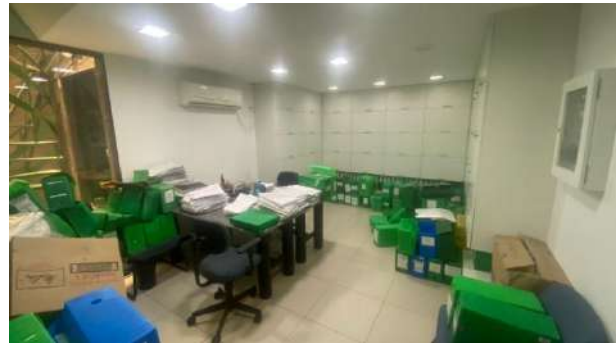




Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

VIA DIGITAL

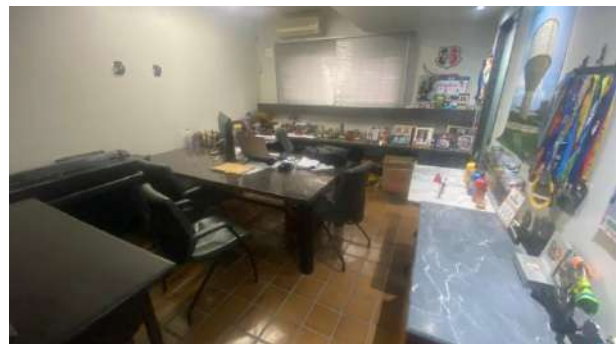
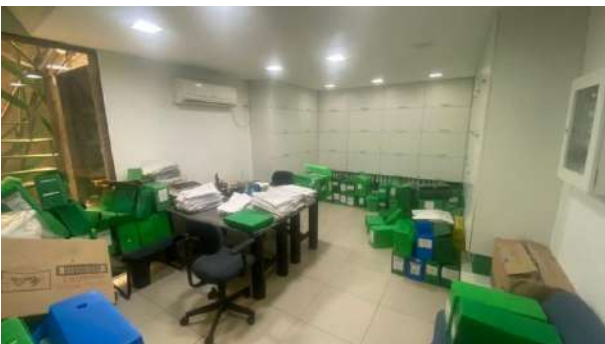




VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

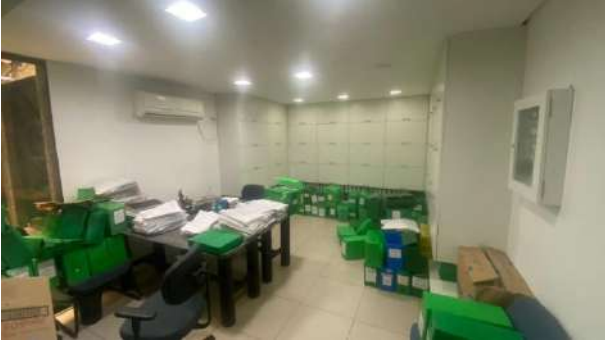




Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

VIA DIGITAL





Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

VIA DIGITAL





Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

VIA DIGITAL





VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)





VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)





VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)





# ANEXO II-ENQUADRAMENTO

Tabela 2 – Graus de fundamentação para laudos de avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isoladas

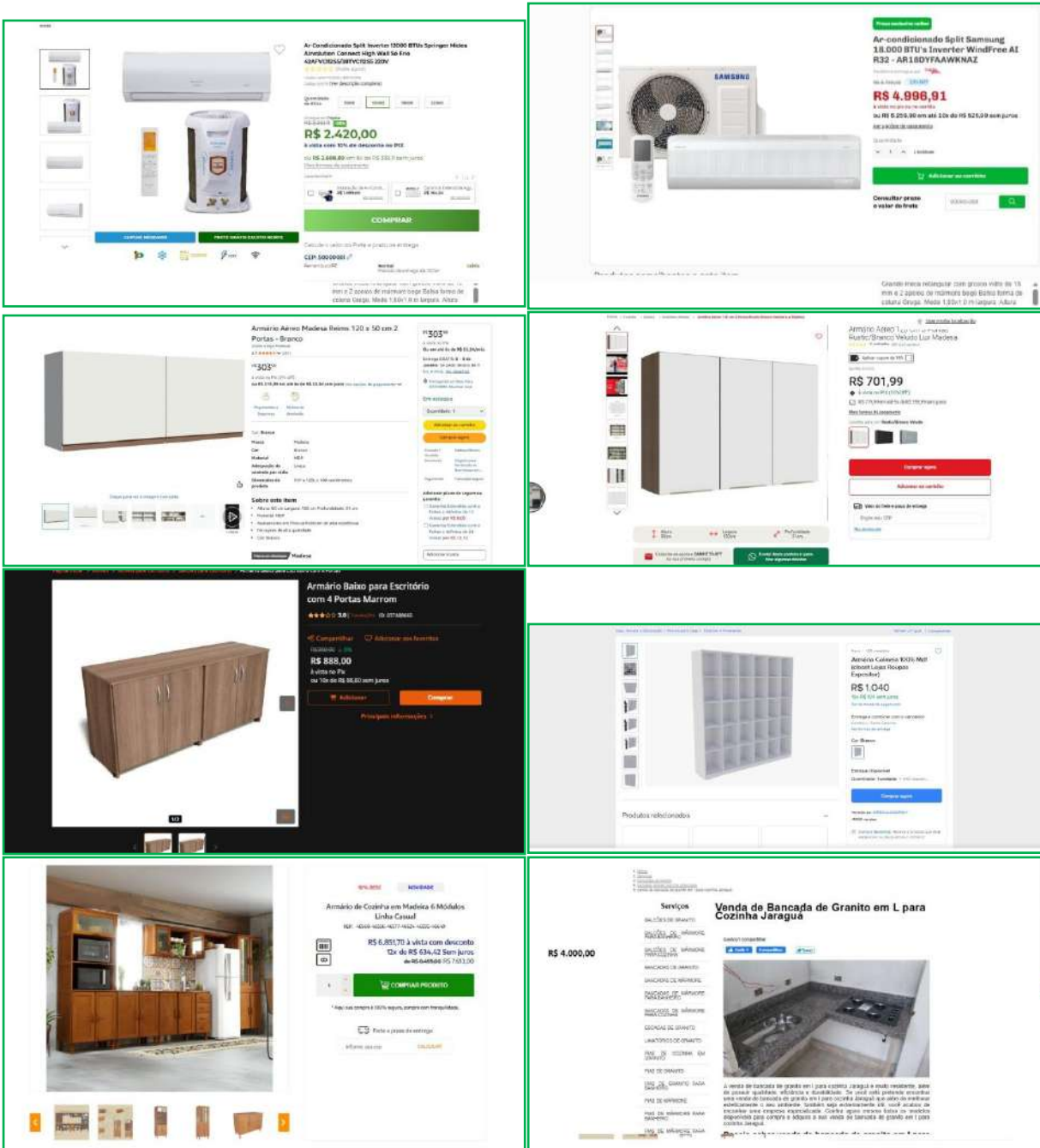
Item	Descrição	Graus			PONTOS
		III	II	I	
1	Vistoria	Caracterização completa e identificação fotográfica do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos.	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias.	Caracterização sintética do bem, com fotografia.	1
2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relacionadas no laudo.	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações.	Não foi possível observar o funcionamento.	1
3	Fontes de informação e dados de mercado	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos 3 cotações de bens novos similares.	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos 2 cotações de bens novos similares.	Para custo de reedição: uma cotação direta para bem novo similar.	1
		Para valor de mercado: no mínimo 3 dados de mercado de bens similares no estado do avaliando.	Para valor de mercado: 2 dados de mercado de bens similares no estado do avaliando.	Para valor de mercado: 1 dado de mercado de bem similar no estado do avaliando.	
4	Depreciação	As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo.	As informações e condições de fornecimento devem estar relacionadas no laudo.	Citada a fonte de informação.	2
		Implícita no valor de mercado do bem.	Calculada por metodologia consagrada.	Arbitrada.	
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>5</b>

Tabela 3 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isoladas)

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I
<b>FUNDAMENTAÇÃO:</b>	<b>GRAU I</b>		



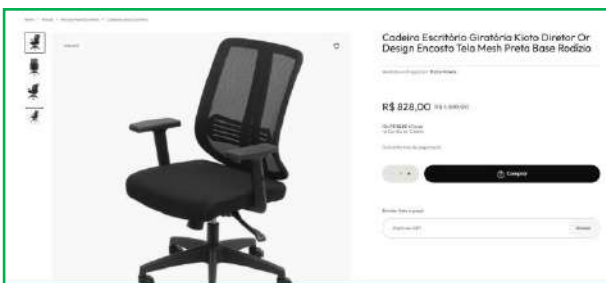
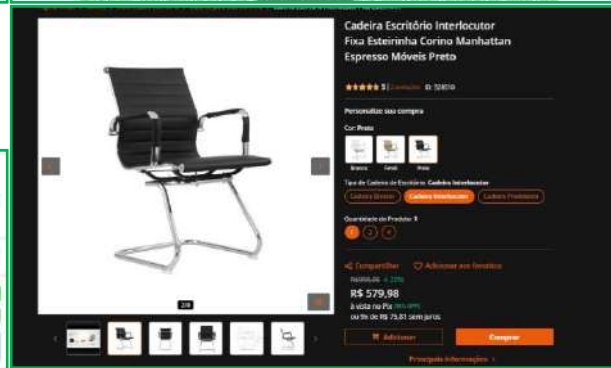
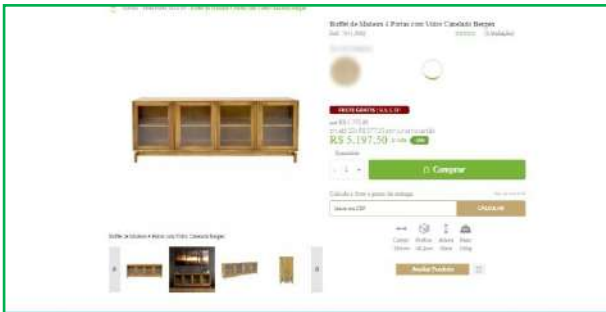
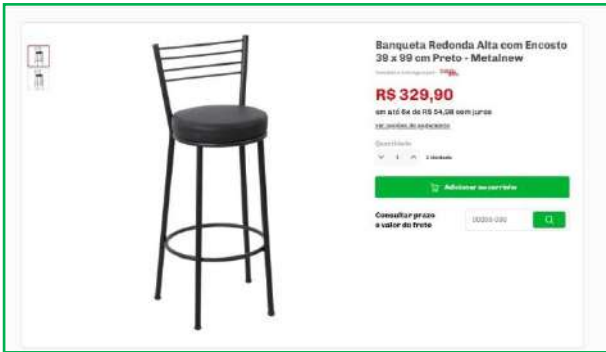
# ANEXO III-PESQUISA DE MERCADO



VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
www.valorengharia.eng.br





Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
www.valorengharia.eng.br



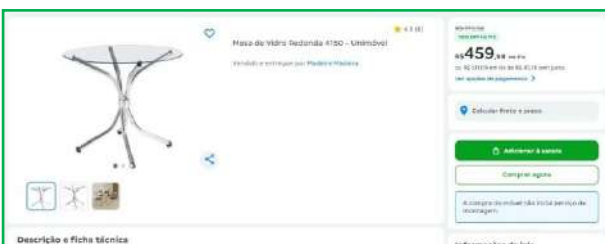




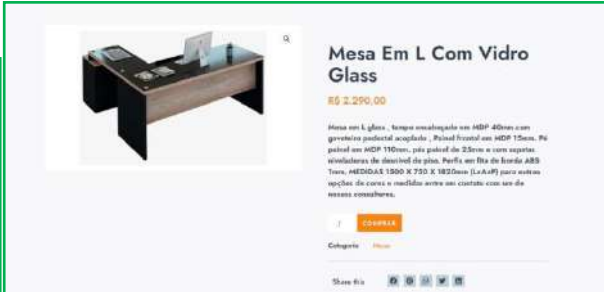
**Inversor Senoidal Para 3000w 48V/20V Genérico - Jts**  
**R\$ 5.800**  
 10x R\$ 580,00 sem juros  
 ou no cartão de crédito



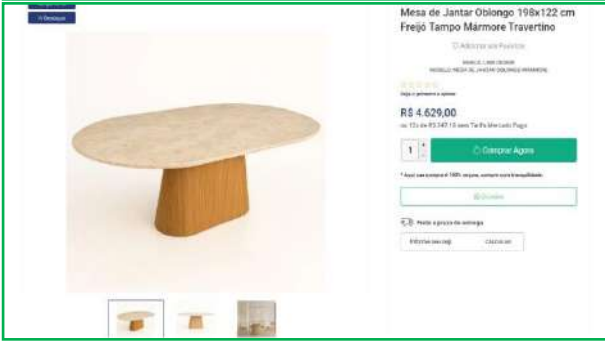
**Grande mesa retangular com grosso vidro de 15 mm e 2 apoios de marmore bege Bahia forma de coluna Grega Altura de 77 cm.**  
**R\$1.400,00**



**Mesa de Vidro Redonda 4750 - Unimobyl**  
**R\$ 459,00**  
 12x de R\$ 38,25 sem juros  
 ou no cartão de crédito



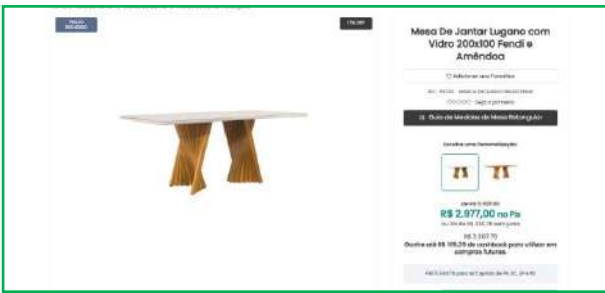
**Mesa Em L Com Vidro Glass**  
**R\$ 2.290,00**



**Mesa de Jantar Oblonga 198x122 cm Freijó Tampo Marmore Travertino**  
**R\$ 4.629,00**  
 12x de R\$ 385,75 sem juros  
 ou no cartão de crédito



**Mesa Retangular Sofia Tampo Vidro**  
**12x de R\$ 132,41**  
 R\$ 1.588,92



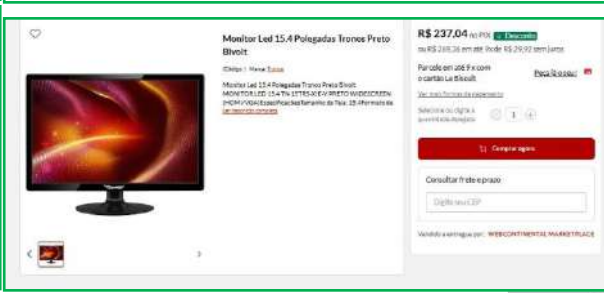
**Mesa De Jantar Lugano com Vidro 200x100 Fendi e Amêndoa**  
**R\$ 2.977,00**  
 12x de R\$ 248,08 sem juros  
 ou no cartão de crédito



**Mesa de Vidro Eiffel**  
**R\$ 1.087,20**  
 12x de R\$ 90,60 sem juros  
 ou no cartão de crédito



**Microondas Electrolux 20L, Branco com Função Tera Color e Descongelar (MTC20)**  
**R\$ 549,00**  
 12x de R\$ 45,75 sem juros  
 ou no cartão de crédito

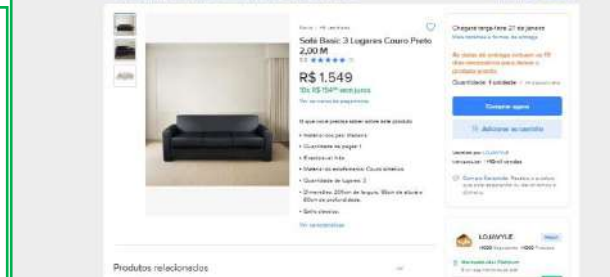
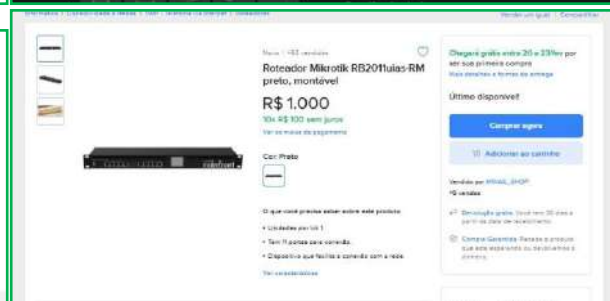
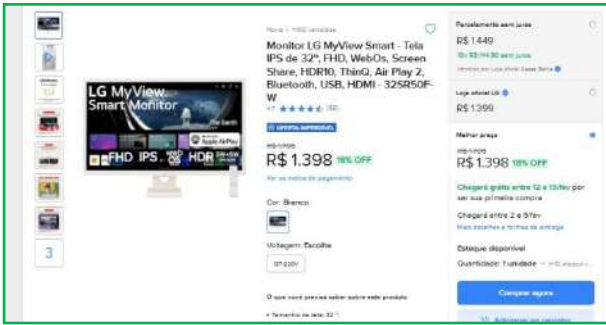


**Monitor Led 15.4 Polegadas Trazos Preto Bivolt**  
**R\$ 237,04**  
 12x de R\$ 19,75 sem juros  
 ou no cartão de crédito

VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251  
 RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
 Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
 Telefone: +55 (81) 3243 2121  
 www.valorengenharia.eng.br





TRATOREX - COMERCIO DE TRATORES, MAQUINAS E EQUIPAMENTOS - +55 19 98241.3065  
 BAMAQ MAQUINAS - Telefone: 0800 727 8448  
 MAQUIX EQUIPAMENTOS - (83) 9 8875-3400

Av. República do Líbano nº 251  
 RioMar Trade Center Torre 3 Conj. 2801  
 Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
 Telefone: +55 (81) 3243 2121  
 www.valorengenharia.eng.br



**SANEA EMPREENDIMENTOS,  
PROJETOS E CONSULTORIA LTDA**  
**ANEXO II – LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

**Janeiro de 2026**

Praça Miguel de Cervantes, 60, 14º andar  
Ilha do Leite, Recife-PE  
81 33140040

O presente Laudo Econômico-Financeiro (“**LAUDO**”) é apresentado em atendimento ao que dispõe o art. 53 – III<sup>1</sup> da Lei. 11.101/05- Lei de Recuperação Judicial e Falências (“**LRJF**”), atestando a viabilidade do Plano de Recuperação Judicial do qual é anexo, a partir das premissas apresentadas ao longo do presente trabalho, e é parte integrante e inseparável do Plano de Recuperação Judicial (“**PRJ**”) da **SANEA EMPREENDIMENTOS, PROJETOS E CONSULTORIA LTDA**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 41.402.367/0001-55, com sede na Rua Monsenhor Silva, nº 293, 1º andar, Madalena, CEP 50.610-360, Recife/PE, doravante denominada como **SANEA** ou **RECUPERANDA**, com processo que corre junto à Seção B da 9ª Vara Cível da Capital, sob o nº 0093502-82.2025.8.17.2001.

O **LAUDO** ora apresentado baseou-se em Demonstrativos Financeiros, Relatórios Gerenciais e dados coletados junto à alta administração e ao quadro gerencial da **RECUPERANDA**, e o seu pleno entendimento se dará, só e somente só, quando analisado conjuntamente com o conteúdo do **PRJ** da **SANEA**.

Nesse sentido, pelo que abaixo se demonstra, o **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** da **SANEA EMPREENDIMENTOS, PROJETOS E CONSULTORIA LTDA** apresenta viabilidade econômica e financeira, a partir das premissas apresentadas neste Laudo Econômico-Financeiro.

Recife, 06 de janeiro de 2026.



João Rogério Alves Filho  
Economista

---

<sup>1</sup> Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convalidação em falência, e deverá conter:

...

III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.

Praça Miguel de Cervantes, 60, 14º andar  
Ilha do Leite, Recife-PE  
81 33140040

## SUMÁRIO

<b>1. ESCOPO</b>	<b>4</b>
<b>2. ABRANGÊNCIA E RESTRIÇÃO DO TRABALHO</b>	<b>4</b>
<b>3. BREVE HISTÓRICO DA RECUPERANDA, DAS RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA, DAS CAUSAS QUE MOTIVARAM O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E DA VIABILIDADE ECONÔMICA DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL - PRESENTES NA INICIAL</b>	<b>5</b>
3.1 BREVE HISTÓRICO DA RECUPERANDA	5
3.2 DAS RAZÕES DA MOMENTÂNEA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA E ESPOSIÇÃO DAS CAUSAS QUE MOTIVAM O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL - CUMPRIMENTO DA EXIGÊNCIA CONTIDA NO ART 51, I, DA LEI 11.101/2005	10
3.2.1 RAZÕES MACROECONÔMICAS - DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA INTERNACIONAL E NACIONAL	10
3.2.2 DAS RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO - FINANCEIRA E AS CAUSAS CONCRETAS DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL DO REAL BRASÍLIA	15
3.3 DA VIABILIDADE ECONÔMICA E OPERACIONAL DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO REAL BRASÍLIA	17
<b>4. MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA</b>	<b>18</b>
4.1 PREMISSAS	19
<b>5. PROJEÇÕES</b>	<b>20</b>
5.1 RECEITAS	20
5.2 DESPESAS	20
<b>6. RESULTADO ECONÔMICO PROJETADO</b>	<b>22</b>
<b>7. FLUXO DE CAIXA PROJETADO</b>	<b>23</b>

## 1. ESCOPO

Este Laudo Econômico-Financeiro tem como objetivo apresentar a viabilidade das projeções de resultado econômico e de fluxo de caixa da **RECUPERANDA**, a partir das premissas apresentadas ao longo do presente trabalho, fornecendo subsídios ao **PRJ** nos aspectos das projeções econômico-financeiras, conforme preceitua o artigo 53, incisos II e III da **LRJF**.

## 2. ABRANGÊNCIA E RESTRIÇÃO DO TRABALHO

A participação e o trabalho técnico desenvolvido pela D'Ambrósio Reestruturação Empresarial S/S Ltda. ("**PPK CONSULTORIA**") neste Laudo Econômico-Financeiro foram realizados a partir da elaboração de estudos em conformidade com as informações e premissas fornecidas pela **SANEA**. Essas informações são de responsabilidade exclusiva da **RECUPERANDA** e foram utilizadas na projeção de seus resultados econômico-financeiros. Tais informações indicaram as fontes de recursos e as melhores estimativas possíveis para viabilização do **PRJ**, assim como demonstraram o potencial de geração de caixa da **SANEA**, e, conseqüentemente a capacidade de amortização de suas dívidas a partir das premissas indicadas no **PRJ**.

Ressalta-se que a **PPK CONSULTORIA** não atua como perita, auditora, contadora, testemunha, conselheira, gestora, nem mesmo produz compilação, revisão, validação ou qualquer outra modalidade de trabalho que gere responsabilidade pelas informações trazidas neste Laudo Econômico-Financeiro, tendo sido as projeções elaboradas com base em informações da própria **RECUPERANDA**.

É pressuposto fundamental que todas as informações disponibilizadas para execução dos trabalhos ora propostos por parte da **RECUPERANDA**, seus diretores e sócios, administradores e empregados, foram verdadeiras dentro do melhor entendimento possível diante do prazo para sua elaboração e do cenário administrativo encontrado pela **GESTÃO**.

Na metodologia utilizada no estudo de viabilidade econômico-financeira, os cenários macro e microeconômico são presumidos com base em relatórios contábeis, porém contém estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto à sua efetiva realização, visto que também são baseados em fontes externas à gestão da **RECUPERANDA**, fora do nosso controle e do controle da **SANEA**.

Dessa forma, este **LAUDO** constitui uma estimativa dos seus resultados futuros, cabendo esclarecimento de que poderão ocorrer divergências entre os resultados projetados e os resultados futuros realizados.

Na seqüência do acima exposto, a **PPK CONSULTORIA** não se responsabilizará, em nenhuma hipótese, pela falta de realização efetiva das referidas projeções, bem como no comportamento das proposições consideradas, que refletirão nos resultados apresentados neste **LAUDO**.

Praça Miguel de Cervantes, 60, 14º andar  
Ilha do Leite, Recife-PE  
81 33140040

Salienta-se que não faz parte do escopo dos serviços prestados pela **PPK CONSULTORIA** atividades relacionadas à gestão da **RECUPERANDA**, sendo essa atividade de responsabilidade exclusiva de seus administradores.

Este **LAUDO** é de âmbito público e foi desenvolvido exclusivamente com a finalidade de dar suporte às informações contidas no **PRJ** do processo em questão e sua viabilidade.

Não é aconselhada a análise parcial ou de trechos isolados deste **LAUDO**, bem como a sua utilização para finalidades diferentes do escopo para o qual ele foi produzido.

As estimativas constantes neste **LAUDO** foram aprovadas pela administração e gestão da **RECUPERANDA** e refletem a expectativa de sua administração quanto ao desempenho futuro da operação no momento de sua elaboração e diante das informações disponíveis, os quais foram projetados em número suficiente para o atendimento do que preceitua o art. 53- incisos II e III da **LRJF**.

As estimativas constantes neste **LAUDO** contemplam as projeções para a **RECUPERANDA** a partir do passivo até o momento identificável no curso do processo nº 0093502-82.2025.8.17.2001, que corre junto a Seção B da 9ª Vara Cível da Capital.

Caso as premissas e projeções não se realizem (por superestimação ou subestimação), à **RECUPERANDA** se reserva o direito de rever as premissas aqui expostas, para adequação à nova realidade econômico-financeira do momento e ao plano de pagamento proposto no **PRJ**.

### **3. BREVE HISTÓRICO DA RECUPERANDA, DAS RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA, DAS CAUSAS QUE MOTIVARAM O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E DA VIABILIDADE ECONÔMICA DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL – PRESENTES NA INICIAL**

#### **3.1 BREVE HISTÓRICO DA RECUPERANDA**

A **SANEA**, empresa pernambucana sediada em Recife/PE, foi constituída em 12/02/1992, tendo como atividade principal a execução de **obras e serviços de saneamento básico**, conforme contrato social anexo.

Desde sua fundação, a Requerente atua no segmento de engenharia sanitária, com foco na implantação e execução de obras públicas e privadas de infraestrutura hídrica, contribuindo diretamente para a promoção da saúde pública e a melhoria da qualidade de vida das comunidades atendidas.

Com mais de 33 anos de atuação no mercado, a **SANEA** consolidou reconhecida **expertise técnica**, executando diversos projetos e obras em todo o Estado de Pernambuco, abrangendo desde sistemas simples de distribuição de água até grandes complexos de tratamento de esgoto.

Praça Miguel de Cervantes, 60, 14º andar  
Ilha do Leite, Recife-PE  
81 33140040

Entre suas principais realizações, destacam-se:

- **Perfuração de poços profundos** (superiores a 300 metros) nas localidades de Flores, Paulista, Igarassu e Maranguape;
- **Construção de barragens**, como a de Águas Claras (Vitória de Santo Antão) e o **sangradouro da Barragem de Tapacurá**;
- **Energização de Estações Elevatórias**, incluindo a de Monjope (com capacidade de 3.825 kVA, uma das maiores de Pernambuco);
- **Implantação e ampliação de Sistemas de Abastecimento de Água (SAA)**, como os de Jataúba, Cortegada (Igarassu), Lagoa do Carro e, especialmente, o de **Petrolina**, com obras de captação no Rio São Francisco, **Estação de Tratamento de Água (500 l/s)**, **reservatórios elevados e apoiados**;
- **Construção de Sistemas de Esgotamento Sanitário**, como os de Itapuama e Venturosa;
- **Estação de tratamento de esgotos de Recife (ETE - CABANGA/PE)**;
- **Sistemas de Adução de Água**, incluindo o **Sistema Moxotó** (68 km de adutora e 3 estações elevatórias, transportando 500 l/s) e o **Sistema Arataca** (adutora em PEAD de 20 km, mesma capacidade de vazão).

A seguir, apresentam-se imagens ilustrativas de algumas das obras mencionadas:



Fonte: SANEA

Figura 1 – Estação de Tratamento de Esgotos de Venturosa/PE



Fonte: SANEA

Figura 2 – Construção do Sangradouro da Barragem De Tapacurá/PE



Fonte: SANEA

Figura 3 – Energização da Estação Elevatória de Monjope/PE



Fonte: SANEA

Figura 4 – Estação Elevatória da Adutora de Arataca Goiana/PE

Praça Miguel de Cervantes, 60, 14º andar  
Ilha do Leite, Recife-PE  
81 33140040



Fonte: SANEA

Figura 5 – Perfuração Poço de Água de Abreu e Lima/PE



Fonte: SANEA

Figura 6 – Barragem de Vitória de Santo Antão/PE



Fonte: SANEA

Figura 7 – Energização da Estação Elevatória de Monjope Igarassu/PE

Praça Miguel de Cervantes, 60, 14º andar  
Ilha do Leite, Recife-PE  
81 33140040





Fonte: SANEA

Figura 8 – Estação de Tratamento de Esgotos de Recife/PE - ETE-Cabanga



Fonte: SANEA

Figura 9 – Estação De Tratamento De Água De Petrolina/PE

Todas essas obras foram devidamente registradas no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco (CREA-PE), compondo o acervo técnico da empresa, o que habilita a **SANEA** a participar de licitações em praticamente todas as modalidades de obras de saneamento no Estado de Pernambuco.

O reconhecimento técnico e a solidez de sua atuação permitiram à **SANEA** celebrar contratos de alta relevância com entes públicos e privados, consolidando sua reputação no mercado de saneamento.

Após a conclusão de importantes obras em 2019, a **SANEA** assumiu novos contratos com o objetivo de manter sua equipe técnica e operacional. No entanto, a empresa passou a enfrentar cortes expressivos em suas linhas de crédito e capital de giro, que já estavam comprometidos com a execução de obras em andamento.

Praça Miguel de Cervantes, 60, 14º andar  
Ilha do Leite, Recife-PE  
81 33140040

A situação se agravou em 2020 com o advento da pandemia da COVID-19, que impactou diretamente a continuidade dos serviços e aumentou os passivos da empresa.

A partir de 2023, com a mudança na gestão do Estado de Pernambuco, diversos contratos foram rescindidos unilateralmente pela principal contratante pública, provocando uma queda significativa no faturamento da **SANEA**. A redução da receita obrigou a empresa a demitir parte de seu quadro de colaboradores e a vender equipamentos abaixo do valor de mercado, afetando diretamente sua estrutura operacional.

Atualmente, a **SANEA** conta com 40 (quarenta) funcionários ativos, que dependem diretamente da manutenção da atividade empresarial.

Apesar dos esforços gerenciais empreendidos para a manutenção das atividades, a combinação de distratos contratuais, dificuldades operacionais e restrição de fluxo de caixa acabou por desequilibrar a situação econômico-financeira anteriormente existente, conforme será tratado adiante.

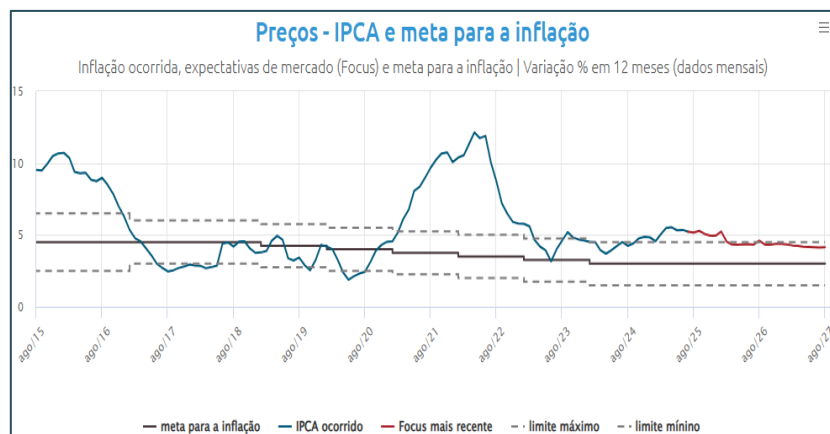
Diante desse contexto, não restou alternativa à **SANEA** senão recorrer à Recuperação Judicial, medida legítima e necessária à preservação da empresa, à manutenção dos empregos e ao atendimento dos princípios da função social da atividade empresarial, na forma do artigo 47 da Lei nº 11.101/2005.

### **3.2 DAS RAZÕES DA MOMENTÂNEA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA E ESPOSIÇÃO DAS CAUSAS QUE MOTIVAM O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL - CUMPRIMENTO DA EXIGÊNCIA CONTIDA NO ART 51, I, DA LEI 11.101/2005**

#### **3.2.1 RAZÕES MACROECONÔMICAS - DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA INTERNACIONAL E NACIONAL**

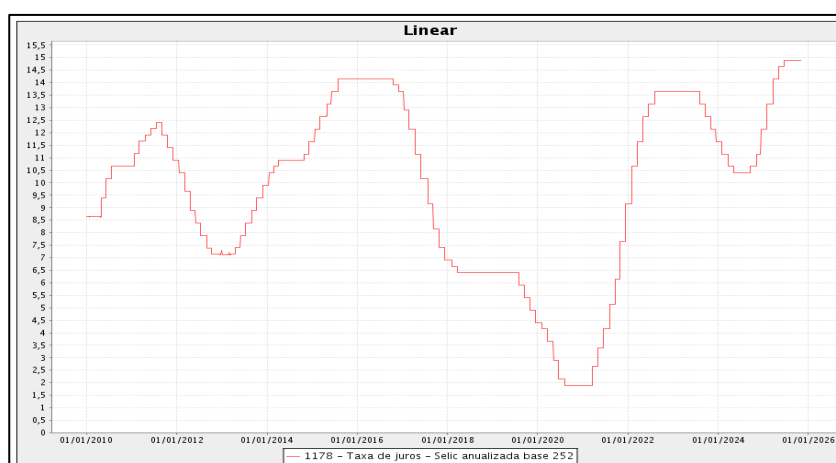
Malgrado sua solidez empresarial e marcante trajetória, a Requerente não passou incólume ao cenário de crise enfrentado pelo país nos últimos anos, por diversos fatores macroeconômicos que influenciaram internamente, apresentados a seguir. Vejamos.

Atualmente a economia brasileira apresenta indicadores preocupantes no curto prazo. A inflação acumulada em 12 meses está em 5,23%, acima da meta de 3% (Figura 10), e a taxa básica de juros (Selic) encontra-se em 15% (Figura 11), maior patamar em 20 anos.



Fonte: BCB SGS

Figura 10 – IPCA e meta para inflação



Fonte: BCB SGS

Figura 11 – Selic

O aumento da Selic é utilizado como remédio para frear a inflação, que se descontrolou por força do enfrentamento à pandemia de Covid-19, adiante tratado. Esse remédio acaba por encarecer o crédito, aumentar o serviço da dívida pública e, conseqüentemente, desacelerar a economia.

Ao fim de 2022 a inflação começou a ser reduzida, contudo, ainda se mantém em patamares elevados, e vem sendo influenciada por questões externas, como geopolíticas, bem como questões internas, como o problema fiscal.

Os efeitos da resistência da inflação e do aumento da taxa básica de juros podem ser observados na taxa de desocupação, no número de famílias endividadas e no rendimento médio da população, e resultam na diminuição da propensão marginal a consumir por parte das famílias e na queda da produção de bens e serviços, o que afeta severamente a economia nacional. Não obstante, o aumento da taxa básica de juros impacta negativamente a saúde financeira da **SANEA**, em razão do aumento de seu endividamento.

Praça Miguel de Cervantes, 60, 14º andar  
Ilha do Leite, Recife-PE  
81 33140040

Em complemento, em 30 de janeiro de 2020 a OMS declarou que o surto do vírus SARS-CoV-2, “novo coronavírus”, constituía uma emergência de saúde pública de importância internacional e, em 11 de março de 2020, declarou tratar-se de uma pandemia.

No país, por meio da portaria nº 188, de 3 de fevereiro de 2020, foi declarada emergência em saúde pública de importância nacional, e, em 20 de março de 2020, declarado estado de calamidade pública (Decreto Legislativo nº 6 de 2020).

A título de ilustração, diversos estados, incluindo Pernambuco, acompanhando a política nacional e buscando diminuir o fluxo de pessoas em espaços coletivos e mitigar a disseminação do novo coronavírus, suspenderam as atividades relativas aos mais diversos setores econômicos.

Posteriormente, as atividades foram sendo aos poucos retomadas, sempre de forma gradativa, observando as diretrizes sanitárias de enfrentamento a Covid-19.

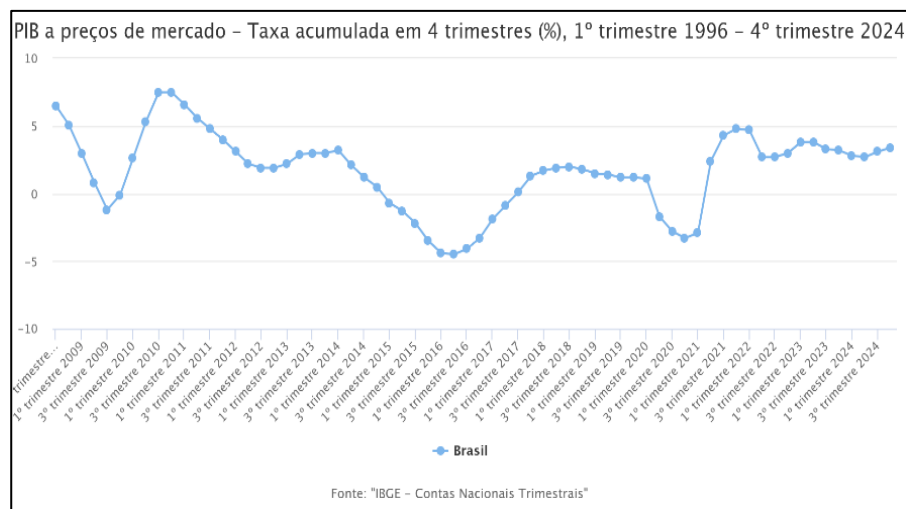
Assim como a economia global, a economia brasileira sofreu profundas transformações após a pandemia de COVID-19.

A critério de comparação, o cenário econômico mundial pré-pandemia era caracterizado por preços relativamente estáveis, baixa inflação e taxas de juros baixas em economias avançadas.

No Brasil, especificamente, o período imediatamente anterior à pandemia apresentava inflação próxima da meta de 4,5% e taxa de juros abaixo de 7%, o que demonstrava uma recuperação gradual após a recessão de 2015-2016.

Contudo, à título ilustrativo, a inflação saiu de 4,19% em janeiro de 2020 para 12,13% em abril de 2022.

No PIB, apenas em 2020 (Figura 12), a pandemia provocou uma queda de 3,3%, e deixou como legado o aumento expressivo da dívida pública e, como visto, a inflação elevada, o que fez com que o Banco Central do Brasil elevasse consideravelmente a taxa de juros.



Fonte: IBGE  
Figura 12 - PIB a preço de mercado

Não obstante, os efeitos econômicos do enfrentamento à Covid-19 ainda reverberam no país, com impacto direto no câmbio e juros.

### **AUMENTO DA TAXA DE JUROS E O SEU IMPACTO NO MERCADO DE CRÉDITO**

A taxa básica de juros (Selic) é o principal instrumento de política monetária utilizado pelo Banco Central do Brasil para controlar a inflação.

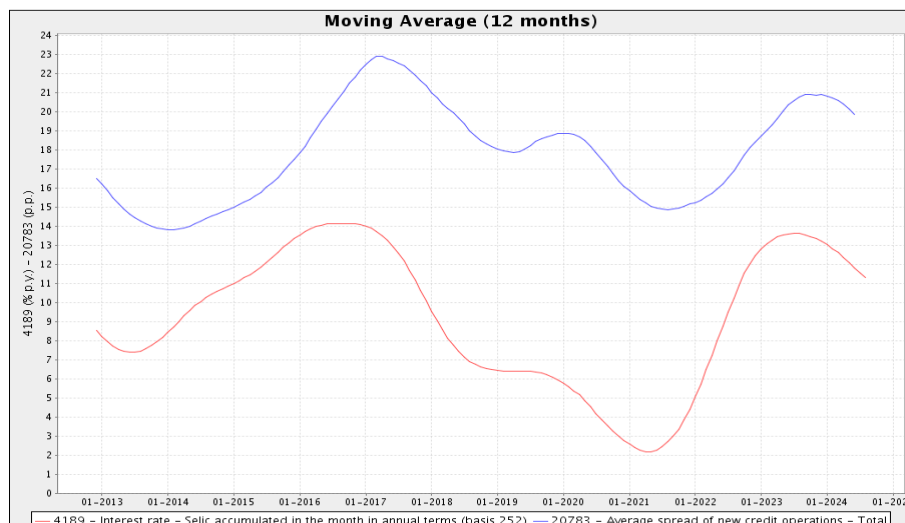
Na prática, ela influencia todas as taxas de juros do país, como as taxas de juros dos empréstimos, dos financiamentos e das aplicações financeiras, e um dos objetivos almejados com sua elevação é o de inibir o consumo e o investimento, como forma de diminuir movimentos inflacionários.

A Selic alcançou 11,75% em 2014, 14,25% em 2015 e terminou 2016 em 13,75%, consequentemente desestimulando o gasto das famílias e restringindo o acesso ao crédito.

A trajetória de elevação foi interrompida apenas em meados de 2017 e atingiu 2% ao ano em 2020. Entretanto, a queda na Taxa Selic foi repassada apenas parcialmente aos consumidores, devido, entre outros fatores, aos altos níveis de endividamento e inadimplência, que impactam, sobretudo, no elevadíssimo spread bancário nacional, que consiste na diferença entre os juros cobrados pelas instituições financeiras em seus empréstimos e financiamentos com os juros pagos a título de remuneração de investimentos.

A Figura 13 – Spread Bancário x Selic apresenta a evolução da Taxa Selic e do Spread Bancário. Embora tenha ocorrido uma redução do Spread a partir do 2º semestre de 2017, a redução da Taxa Selic foi muito mais acentuada no período, ficando evidente que essa queda não foi repassada plenamente aos agentes econômicos. Em dezembro de 2019, o Spread Bancário estava acima do patamar de janeiro de 2014, enquanto a Taxa Selic diminuiu de 10% para 4,5% nesse período.

Praça Miguel de Cervantes, 60, 14º andar  
Ilha do Leite, Recife-PE  
81 33140040



Fonte: BCB SGS

Figura 13 – Spread Bancário x Selic

Não obstante a manutenção do elevado Spread Bancário, que encarece o custo de financiamentos e empréstimos, a partir do primeiro trimestre de 2021, em resposta à pressão inflacionária pós-pandemia, iniciou-se uma escalada da Taxa Selic, passando de 2,75% em abril para 9,25% em dezembro, estando, atualmente, em 2025, no patamar de 15,00% a.a.

Nesse contexto, o aumento da taxa Selic tem efeitos diretos e imediatos no mercado de crédito, a saber:

- **Encarecimento do crédito:** Com a Selic mais alta, os bancos emprestam dinheiro por taxas mais elevadas, encarecendo as modalidades de crédito disponíveis para consumidores e empresas;
- **Impacto rápido em linhas de crédito de curto prazo:** O efeito é sentido mais rápido em operações como cartão de crédito e cheque especial, em razão da velocidade da atualização das tabelas de juros dos bancos;
- **Velocidade do repasse:** O repasse do aumento dos juros é mais rápido do que o repasse da redução dos juros.
- **Taxas exorbitantes para endividados:** O cenário se agrava para pessoas físicas e jurídicas endividadadas.
- **Crédito para empresas:** O capital de giro e os investimentos empresariais tornam-se mais onerosos.

Dessa forma, o encarecimento do crédito desencadeia uma série de efeitos em cascata na economia, como a redução do consumo; aumento da inadimplência e do endividamento; efeitos nos empregos; bem como decisão de investimento de empresas, que tendem a postergar investimentos em razão do custo de financiamentos.

O país ainda se encontra acima da meta da inflação, desde agosto de 2020, o que demonstra a continuidade do ambiente de instabilidade econômica que, sem dúvida, afeta economia como um todo.

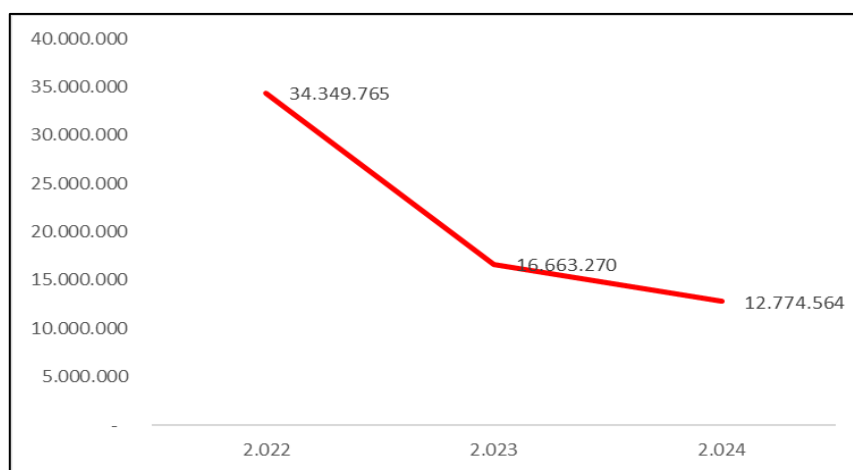
Praça Miguel de Cervantes, 60, 14º andar  
Ilha do Leite, Recife-PE  
81 33140040

Neste contexto de instabilidade ao longo dos anos, a SANEA tem sofrido com o acentuado encarecimento de sua dívida, o que afeta diretamente sua capacidade de adimplemento.

### 3.2.2 DAS RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO - FINANCEIRA E AS CAUSAS CONCRETAS DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL DO REAL BRASÍLIA

As graves questões macroeconômicas e setoriais acima mencionadas têm reflexos na economia até os dias atuais e, em que pese alheias ao controle da **SANEA**, exercem efeitos perversos sobre a sua saúde financeira e se agravam em razão da necessidade de elevados investimentos requeridos pela atividade desenvolvida pela Requerente.

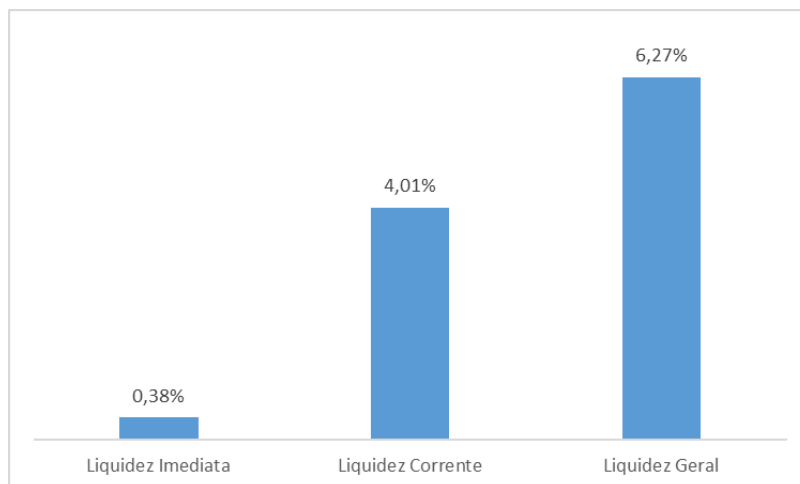
Inicialmente, destaca-se que a receita operacional líquida da Requerente vem caindo consideravelmente nos últimos anos, conforme evidenciado abaixo. A título de ilustração, nos últimos três anos o faturamento líquido já se reduziu em 63% (sessenta e três por cento).



Fonte: SANEA

Figura 14 – Receita Operacional Líquida.

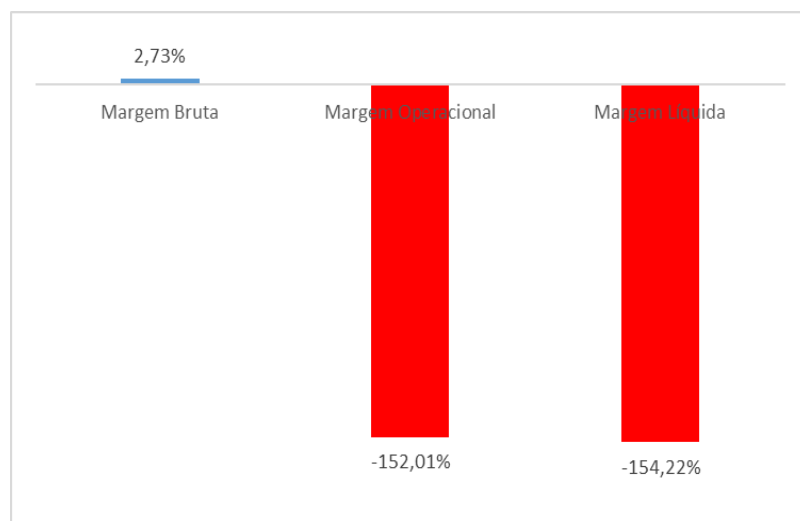
Corroborando com este dado, os principais índices de liquidez da empresa, que indicam sua capacidade de adimplemento, demonstram risco de inadimplemento no curto prazo, conforme visto abaixo. Os índices de liquidez demonstram a capacidade de pagamento das obrigações com os ativos existentes, e quanto menor seu valor, pior.



Fonte: SANEA

Figura 15 – Índices de Liquidez – Dados De 2025.

Em mesma linha estão os índices de desempenho, que já se tornaram negativo, demonstrando que hoje a companhia não consegue gerar resultado positivo.



Fonte: SANEA

Figura 16 – Índices de Desempenho – dados de 2025.

Destarte, resta evidenciado que os resultados negativos e o desencaixe de capital impactaram a capacidade da **SANEA** em manter a regularidade de suas obrigações e ocasionaram inadimplementos, multas e encargos moratórios que comprometem ainda mais a sustentabilidade financeira do negócio.

Por todos os pontos acima expostos, os quais impactam diretamente a capacidade de geração de caixa e de cumprimento das obrigações contratadas, a **SANEA** se depara com situação de ameaça à continuidade de suas atividades empresariais, sendo notória a crise econômica que sobre ele se alastra, agravada pela situação de recessão macroeconômica do país, já de forma ampla reverberada e que alterou substancialmente a equação econômico-financeira outrora estabelecida.

A despeito dos percalços enfrentados, a empresa vem realizando notáveis esforços gerenciais, administrativos e financeiros para tentar superar os efeitos nefastos da crise que lhe afetou. Entretanto, seu elevado endividamento, acompanhado da recorrente queda de seus principais índices financeiros, dificulta a consecução desse objetivo maior, que é justamente a sua recuperação e a manutenção de sua atividade econômica, dos empregos gerados e dos tributos recolhidos.

Portanto, fez-se necessária a tutela jurisdicional da égide da Lei nº 11.101/2005 no sentido de salvaguardar a continuidade da atividade econômica da Requerente, sua geração de empregos, impostos e renda, objetivo maior da Lei de Recuperação Judicial.

### **3.3 DA VIABILIDADE ECONÔMICA E OPERACIONAL DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO REAL BRASÍLIA**

Em que pese figurar a situação de crise acima tratada e detalhada, é possível observar uma melhora no cenário macroeconômico, que materializa uma perspectiva de recuperação e fortalecimento financeiro da **SANEA**, com o objetivo de manter a geração de empregos, a arrecadação de tributos e o impulsionamento da economia.

Essa conclusão é embasada em diversos fatores que, após uma análise minuciosa, evidenciam a viabilidade financeira da **SANEA**, dentre os quais destacam-se: a recuperação da atividade econômica, a redução da inflação, a estabilização da taxa Selic e a retomada da confiança do consumidor:

- a) **Recuperação da atividade econômica.** A atividade econômica deve intensificar sua recuperação nos próximos anos. De acordo com o último Boletim Focus, datado de 29 de agosto de 2025, divulgado pelo Banco Central do Brasil (BC), e que apresenta projeções para os principais indicadores econômicos, a expectativa de crescimento do PIB, em que pese negativa no curto prazo, é de crescimento a partir de 2026
- b) **Taxa Selic.** A Taxa Selic já se encontra com expectativa de redução, de acordo com o último Boletim Focus, com estimativas de 12,50% em 2026, 10,50% em 2027 e 10,00% em 2028.
- c) **As projeções para o IPCA** (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) são de redução, passando de 4,85% em 2025 para 4,31% em 2026, 3,94% em 2027 e 3,80% em 2028, demonstrando expectativas com a queda da inflação.
- d) **Reconhecimento e tradição de mercado.** Com mais de três décadas de experiência, a **SANEA** desenvolveu uma atividade sólida, conceituada e de importante relevância social a nível regional. Em complemento, seu rico acervo técnico a habilita a continuar sua atividade operacional.

Praça Miguel de Cervantes, 60, 14º andar  
Ilha do Leite, Recife-PE  
81 33140040

Destarte, como resta evidente, a capacidade de recuperação da **SANEA** não se apara em instituições ou avaliações precipitadas, mas em perspectivas macroeconômicas sólidas em contraposição ao passivo a ser renegociado.

Cumprе ressaltar que a empresa continua gozando de prestígio em sua atividade, o que lhe confere credibilidade para, através do processo de Recuperação Judicial, equacionar o desequilíbrio econômico-financeiro que vêm suportando, manter a atividade social e a preservação dos empregos gerados, o recolhimento dos tributos, além de otimizar os custos operacionais, racionalizando os investimentos na busca de melhor eficiência e equalização de seu fluxo de pagamento.

Nesse sentido, com base no já exposto, resta evidente que a solução da crise que aflige a Requerente passa, necessariamente, por um estágio de equilíbrio dos interesses públicos, coletivos e privados, para garantir o desenvolvimento econômico e social, e a manutenção de suas atividades comerciais, que, como já demonstrado, possuem plena capacidade de continuidade.

#### **4. MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA**

Para evidenciar a viabilidade econômico-financeira da proposta apresentada no **PLANO** e demonstrar que os meios empregados são suficientes para garantir a superação da situação de crise da **RECUPERANDA** nos termos propostos pelo **PRJ** do qual o presente Laudo é parte inseparável, foram desenvolvidas projeções que demonstram as disponibilidades atuais, quer de caixa e equivalente caixa, quer de provisionamentos realizados; e a geração de caixa no período proposto para pagamento de seus passivos, atestando assim que haverá recursos suficientes para cumprir com a proposta apresentada aos credores e a continuidade da atividade empresária da **RECUPERANDA**.

As projeções foram realizadas para um período de 18 (dezoito) anos com base nas informações históricas e nas perspectivas da própria **RECUPERANDA** em relação ao comportamento de mercado, custos e despesas; e contrapostos aos valores do passivo inscrito no processo de recuperação judicial, tomando-se por base seu perfil de exigibilidade.

Dessa forma, procedemos à projeção dos resultados operacionais e dos fluxos de caixa futuros da **RECUPERANDA** para o período em análise através de variáveis operacionais que afetam o negócio. Consideramos um cenário único de projeções, que representa as operações da **RECUPERANDA** conforme as suas reestruturações operacionais e financeiras e a programação e evolução esperada, nas condições atuais, do seu mercado de atuação.

O planejamento estratégico apresentado pela **SANEA** não se restringe ao período em análise, sendo certo que o presente trabalho, como acima citado, tem como horizonte a abrangência determinada pelos incisos II e III, do art. 53, da **LRJF**, particularmente minimizado pelo perfil de exigibilidade de seu passivo, conforme determinado pelo art. 54 da **LRJF**.

Com o objetivo de tornarmos inteligível o material aqui apresentado, estamos demonstrando de forma sintética o Demonstrativo de Resultado e o Fluxo de Caixa Projetado para o período em análise, sendo certo podermos fornecer informações adicionais, desde que, pertinentes e esclarecedoras a qualquer parte legitimamente interessada, salvaguardados os aspectos sigilosos da gestão da **RECUPERANDA**. Para tanto, faz-se necessário o envio de e-mail para o administrador judicial do referido processo de recuperação judicial, o qual será respondido dentro da maior brevidade possível.

#### 4.1 PREMISSAS

As seguintes são as premissas utilizadas na modelagem do presente Laudo Econômico-Financeiro:

- a) Todos os valores estão apresentados em Reais.
- b) As projeções realizadas não consideram as variações inflacionárias, tanto para os lançamentos a crédito como a débito.
- c) As projeções tiveram os centavos ocultados em sua apresentação.
- d) As contas de Receitas, Custos e Despesas foram aglutinadas em seus respectivos grupos correspondentes.
- e) Para as projeções a seguir demonstradas, considera-se o mês de janeiro como o 1º mês após a homologação da aprovação do presente **PLANO**, o ano 0 como sendo o ano de 2026 e o ano 1 como sendo 2027.
- f) Para amortização do passivo sujeito aos efeitos do **PRJ** em análise, foram utilizados como parâmetros aqueles apresentados na proposta de pagamento aos credores de cada uma de suas respectivas **CLASSES**, quando aplicável, tomando-se por base os valores apresentados na 1ª lista de credores publicada pelo administrador judicial, e os seguintes itens do **PRJ**:
  - a. **CLASSE I – CREDITORES TRABALHISTAS**: Cláusula 6.1 do PRJ;
  - b. **CLASSE II – CREDITORES COM GARANTIA REAL**: Cláusula 6.2 do PRJ;
  - c. **CLASSE III – CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS E COM PRIVILÉGIOS GERAL E ESPECIAL**: Cláusula 6.3 do PRJ;
  - d. **CLASSE IV – CREDITORES MICROEMPRESAS OU EMPRESAS DE PEQUENO PORTE**: Cláusula 6.4 do PRJ;
- g) Para amortização do passivo tributário, quando aplicável, foi considerada a legislação atual vigente. Não obstante, considerando que as Fazendas Nacional, Estadual e Municipal, possuem programas de parcelamento para empresas em recuperação judicial, os passivos tributários existentes e eventualmente identificados poderão ser enquadrados nestes programas, após revisão dos valores já apontados pelos respectivos entes federados, salvaguardado o direito de defesa da **RECUPERANDA**. Na hipótese de surgimento de programas de parcelamentos mais compatíveis à realidade financeira da **RECUPERANDA** e que não imponham renúncia ao direito de discutir judicial e administrativamente os débitos tributários, à **RECUPERANDA** será facultada a adesão aos respectivos programas, conforme legislação específica.

Praça Miguel de Cervantes, 60, 14º andar  
Ilha do Leite, Recife-PE  
81 33140040

- h) Os parâmetros de projeção de custos e despesas tomaram por base o histórico da **RECUPERANDA**, utilizando-se de dados e informações dentro do melhor entendimento possível diante do prazo para sua elaboração e do cenário administrativo encontrado pela alta gestão.
- i) Os custos e despesas parametrizados, quando aplicáveis, estão em valores coincidentes com seu período de apuração.
- j) Foram considerados os gastos necessários à manutenção das atividades operacionais.
- k) Os juros reais para remuneração dos credores foram considerados de acordo com o critério definido no **PRJ**.
- l) A necessidade de Capital de Giro – Captação de Recursos Líquidos apontada nas projeções da centralização de caixa prevista no **PRJ** prevê uma remuneração pela variação da IPCA<sup>2</sup> + 7,45% a.a. e poderá se dar através das seguintes modalidades, mas não restritas a:
- Alienação de Ativos conforme previsto no **PRJ**;
  - Empréstimos *DIP*<sup>3</sup>;
  - Captação de Linha de Crédito;
  - Rentabilização do imobilizado;
  - Aporte de partes relacionadas;
  - Recebimento de recursos não previstos;
  - Renegociação de créditos Extraconcursais e Não Sujeitos, entre outras.

## 5. PROJEÇÕES

### 5.1 RECEITAS

A projeção da receita operacional foi baseada no histórico contábil/financeiro de realização dos últimos anos e no planejamento orçamentário da **RECUPERANDA**, e incluem as expectativas para novos certames.

### 5.2 DESPESAS

As despesas contemplam as expectativas dos custos incidentes para realização dos serviços realizados, bem como gastos com pessoal, como remunerações e encargos trabalhistas e tributários, alimentação, energia, água, esgoto, telefonia, softwares e sistemas, materiais e insumos, bem como

---

2 Atendendo à premissa de VALORES REAIS, a variação inflacionária será desconsiderada nas projeções.

3 Empréstimos concedidos por terceiros em favor da RECUPERANDA após o pedido de RJ, que promovam a oneração ou alienação fiduciária de bens e direitos de propriedade da RECUPERANDA ou de terceiros, pertencentes ao ativo circulante ou não circulante da RECUPERANDA ou de terceiros, no sentido de financiar as suas atividades e suas despesas de reestruturação, de promover a preservação do valor de seus ativos ou ainda o pagamento de créditos não sujeitos aos efeitos da RJ, ou mesmo quando sujeitos aos efeitos da RJ mediante autorização de aperfeiçoamento de NEGÓCIOS JURÍDICOS pelo JUÍZO UNIVERSAL; garantidos aos credores desses EMPRÉSTIMOS *DIP*, os benefícios previstos na Seção IV-A da LRFJ.

outros gastos necessários à manutenção da atividade empresarial da **RECUPERANDA**, considerando seu histórico contábil/financeiro.

Praça Miguel de Cervantes, 60, 14º andar  
Ilha do Leite, Recife-PE  
81 33140040



## 6. RESULTADO ECONÔMICO PROJETADO

ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PROJETADA</b>									
<b>Serviços Brutos</b>	<b>18.607.081</b>	<b>18.886.188</b>	<b>19.169.480</b>	<b>19.457.023</b>	<b>19.748.878</b>	<b>19.946.367</b>	<b>20.145.830</b>	<b>20.347.289</b>	<b>20.550.762</b>
(-) Deduções da Receita	-979.860	-994.558	-1.009.476	-1.024.618	-1.039.988	-1.050.388	-1.060.891	-1.071.500	-1.082.215
<b>Receita Líquida Operacional</b>	<b>17.627.221</b>	<b>17.891.630</b>	<b>18.160.004</b>	<b>18.432.404</b>	<b>18.708.890</b>	<b>18.895.979</b>	<b>19.084.939</b>	<b>19.275.788</b>	<b>19.468.546</b>
(-) Custo dos Serviços Prestados	-14.420.135	-14.448.976	-14.477.874	-14.506.829	-14.535.843	-14.579.451	-14.623.189	-14.667.058	-14.711.060
<b>Resultado Operacional Bruto</b>	<b>3.207.086</b>	<b>3.442.654</b>	<b>3.682.130</b>	<b>3.925.575</b>	<b>4.173.047</b>	<b>4.316.529</b>	<b>4.461.750</b>	<b>4.608.730</b>	<b>4.757.487</b>
(-) Despesas Operacionais	-3.761.502	-3.769.025	-3.776.563	-3.784.117	-3.791.685	-3.803.060	-3.814.469	-3.825.912	-3.837.390
<b>Resultado Operacional Líquido</b>	<b>-554.416</b>	<b>-326.371</b>	<b>-94.433</b>	<b>141.458</b>	<b>381.362</b>	<b>513.469</b>	<b>647.281</b>	<b>782.817</b>	<b>920.096</b>
(+) Outras Rendas	234.964	238.488	242.065	245.696	249.382	251.876	254.394	256.938	259.508
<b>Resultado antes dos Tributos</b>	<b>-319.453</b>	<b>-87.883</b>	<b>147.632</b>	<b>387.155</b>	<b>630.744</b>	<b>765.344</b>	<b>901.675</b>	<b>1.039.756</b>	<b>1.179.604</b>
(-) Tributos	-	-	-44.290	-116.146	-189.223	-229.603	-270.503	-311.927	-353.881
<b>Resultado Líquido do Período</b>	<b>-319.453</b>	<b>-87.883</b>	<b>103.343</b>	<b>271.008</b>	<b>441.521</b>	<b>535.741</b>	<b>631.173</b>	<b>727.829</b>	<b>825.723</b>
Margem Líquida %	-1,72%	-0,47%	0,54%	1,39%	2,24%	2,69%	3,13%	3,58%	4,02%

ANO	10	11	12	13	14	15	16	17	18
<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PROJETADA</b>									
<b>Serviços Brutos</b>	<b>20.756.269</b>	<b>20.963.832</b>	<b>21.173.470</b>	<b>21.385.205</b>	<b>21.599.057</b>	<b>21.815.047</b>	<b>22.033.198</b>	<b>22.253.530</b>	<b>22.476.065</b>
(-) Deduções da Receita	-1.093.038	-1.103.968	-1.115.008	-1.126.158	-1.137.419	-1.148.793	-1.160.281	-1.171.884	-1.183.603
<b>Receita Líquida Operacional</b>	<b>19.663.232</b>	<b>19.859.864</b>	<b>20.058.463</b>	<b>20.259.047</b>	<b>20.461.638</b>	<b>20.666.254</b>	<b>20.872.917</b>	<b>21.081.646</b>	<b>21.292.462</b>
(-) Custo dos Serviços Prestados	-14.755.193	-14.799.458	-14.843.857	-14.888.388	-14.933.054	-14.977.853	-15.022.786	-15.067.855	-15.113.058
<b>Resultado Operacional Bruto</b>	<b>4.908.039</b>	<b>5.060.406</b>	<b>5.214.606</b>	<b>5.370.659</b>	<b>5.528.584</b>	<b>5.688.401</b>	<b>5.850.130</b>	<b>6.013.791</b>	<b>6.179.404</b>
(-) Despesas Operacionais	-3.848.902	-3.860.449	-3.872.030	-3.883.646	-3.895.297	-3.906.983	-3.918.704	-3.930.460	-3.942.252
<b>Resultado Operacional Líquido</b>	<b>1.059.136</b>	<b>1.199.956</b>	<b>1.342.575</b>	<b>1.487.012</b>	<b>1.633.287</b>	<b>1.781.418</b>	<b>1.931.426</b>	<b>2.083.331</b>	<b>2.237.152</b>
(+) Outras Rendas	262.103	264.724	267.371	270.045	272.745	275.473	278.227	281.010	283.820
<b>Resultado antes dos Tributos</b>	<b>1.321.239</b>	<b>1.464.680</b>	<b>1.609.946</b>	<b>1.757.057</b>	<b>1.906.032</b>	<b>2.056.891</b>	<b>2.209.653</b>	<b>2.364.340</b>	<b>2.520.972</b>
(-) Tributos	-396.372	-439.404	-482.984	-527.117	-571.810	-617.067	-662.896	-709.302	-756.292
<b>Resultado Líquido do Período</b>	<b>924.867</b>	<b>1.025.276</b>	<b>1.126.963</b>	<b>1.229.940</b>	<b>1.334.222</b>	<b>1.439.824</b>	<b>1.546.757</b>	<b>1.655.038</b>	<b>1.764.680</b>
Margem Líquida %	4,46%	4,89%	5,32%	5,75%	6,18%	6,60%	7,02%	7,44%	7,85%

Praça Miguel de Cervantes, 60, 14º andar  
Ilha do Leite, Recife-PE  
81 33140040

## 7. FLUXO DE CAIXA PROJETADO

ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>FLUXO DE CAIXA PROJETADO</b>									
<b>Entradas/Saídas Operacionais</b>	<b>-554.416</b>	<b>-326.371</b>	<b>-138.723</b>	<b>25.312</b>	<b>192.139</b>	<b>283.865</b>	<b>376.778</b>	<b>470.891</b>	<b>566.215</b>
Serviços Brutos	18.607.081	18.886.188	19.169.480	19.457.023	19.748.878	19.946.367	20.145.830	20.347.289	20.550.762
(-) Deduções da Receita	-979.860	-994.558	-1.009.476	-1.024.618	-1.039.988	-1.050.388	-1.060.891	-1.071.500	-1.082.215
(-) Custo dos Serviços Prestados	-14.420.135	-14.448.976	-14.477.874	-14.506.829	-14.535.843	-14.579.451	-14.623.189	-14.667.058	-14.711.060
(-) Despesas Operacionais	-3.761.502	-3.769.025	-3.776.563	-3.784.117	-3.791.685	-3.803.060	-3.814.469	-3.825.912	-3.837.390
(-) Tributos	-	-	-44.290	-116.146	-189.223	-229.603	-270.503	-311.927	-353.881
<b>Entradas/Saídas Não Operacionais</b>	<b>234.964</b>	<b>238.488</b>	<b>242.065</b>	<b>245.696</b>	<b>249.382</b>	<b>251.876</b>	<b>254.394</b>	<b>256.938</b>	<b>259.508</b>
Entradas/Saídas Não Operacionais	234.964	238.488	242.065	245.696	249.382	251.876	254.394	256.938	259.508
<b>Caixa Gerado/Consumido no Período</b>	<b>-319.453</b>	<b>-87.883</b>	<b>103.343</b>	<b>271.008</b>	<b>441.521</b>	<b>535.741</b>	<b>631.173</b>	<b>727.829</b>	<b>825.723</b>
Saldo Inicial de Caixa	36.473	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Saldo Disponível de Caixa	-282.980	112.117	303.343	471.008	641.521	735.741	831.173	927.829	1.025.723
<b>Capital de Giro Líquido (NCG)</b>	<b>1.363.376</b>	<b>1.106.339</b>	<b>988.982</b>	<b>892.185</b>	<b>656.061</b>	<b>179.566</b>	<b>-429.656</b>	<b>-534.390</b>	<b>-640.363</b>
<b>Juros e Amortização</b>	<b>-880.396</b>	<b>-1.018.455</b>	<b>-1.092.324</b>	<b>-1.163.194</b>	<b>-1.097.582</b>	<b>-715.307</b>	<b>-201.517</b>	<b>-193.439</b>	<b>-185.360</b>
<b>Juros</b>	<b>-325.200</b>	<b>-313.835</b>	<b>-253.037</b>	<b>-188.849</b>	<b>-123.238</b>	<b>-63.868</b>	<b>-45.923</b>	<b>-37.845</b>	<b>-29.766</b>
Classe I - Trabalhista	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe III - Quirografária	-	-25.524	-25.007	-23.707	-21.469	-20.004	-18.725	-17.446	-16.167
Classe IV - ME ou EPP	-	-14.957	-13.968	-10.373	-6.292	-2.211	-	-	-
Passivo Não Sujeito	-256.994	-212.157	-159.664	-107.172	-54.680	-7.655	-	-	-
Passivo Tributário	-68.206	-61.197	-54.397	-47.598	-40.798	-33.998	-27.199	-20.399	-13.599
<b>Amortização</b>	<b>-555.196</b>	<b>-704.620</b>	<b>-839.287</b>	<b>-974.344</b>	<b>-974.344</b>	<b>-651.439</b>	<b>-155.594</b>	<b>-155.594</b>	<b>-155.594</b>
Classe I - Trabalhista	-170.284	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe III - Quirografária	-	-12.852	-44.983	-96.393	-96.393	-64.262	-64.262	-64.262	-64.262
Classe IV - ME ou EPP	-	-18.888	-121.424	-205.072	-205.072	-205.072	-	-	-
Passivo Não Sujeito	-290.774	-581.548	-581.548	-581.548	-581.548	-290.774	-	-	-
Passivo Tributário	-94.139	-91.332	-91.332	-91.332	-91.332	-91.332	-91.332	-91.332	-91.332
<b>SALDO FINAL DE CAIXA</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
%NCG	7,33%	5,86%	5,16%	4,59%	3,32%	0,90%	-2,13%	-2,63%	-3,12%

ANO	10	11	12	13	14	15	16	17	18
<b>FLUXO DE CAIXA PROJETADO</b>									
<b>Entradas/Saídas Operacionais</b>	<b>662.765</b>	<b>760.552</b>	<b>859.591</b>	<b>959.895</b>	<b>1.061.477</b>	<b>1.164.351</b>	<b>1.268.530</b>	<b>1.374.029</b>	<b>1.480.861</b>
Serviços Brutos	20.756.269	20.963.832	21.173.470	21.385.205	21.599.057	21.815.047	22.033.198	22.253.530	22.476.065
(-) Deduções da Receita	-1.093.038	-1.103.968	-1.115.008	-1.126.158	-1.137.419	-1.148.793	-1.160.281	-1.171.884	-1.183.603
(-) Custo dos Serviços Prestados	-14.755.193	-14.799.458	-14.843.857	-14.888.388	-14.933.054	-14.977.853	-15.022.786	-15.067.855	-15.113.058
(-) Despesas Operacionais	-3.848.902	-3.860.449	-3.872.030	-3.883.646	-3.895.297	-3.906.983	-3.918.704	-3.930.460	-3.942.252
(-) Tributos	-396.372	-439.404	-482.984	-527.117	-571.810	-617.067	-662.896	-709.302	-756.292
<b>Entradas/Saídas Não Operacionais</b>	<b>262.103</b>	<b>264.724</b>	<b>267.371</b>	<b>270.045</b>	<b>272.745</b>	<b>275.473</b>	<b>278.227</b>	<b>281.010</b>	<b>283.820</b>
Entradas/Saídas Não Operacionais	262.103	264.724	267.371	270.045	272.745	275.473	278.227	281.010	283.820
<b>Caixa Gerado/Consumido no Período</b>	<b>924.867</b>	<b>1.025.276</b>	<b>1.126.963</b>	<b>1.229.940</b>	<b>1.334.222</b>	<b>1.439.824</b>	<b>1.546.757</b>	<b>1.655.038</b>	<b>1.764.680</b>
Saldo Inicial de Caixa	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	538.969
Saldo Disponível de Caixa	1.124.867	1.225.276	1.326.963	1.429.940	1.534.222	1.639.824	1.746.757	1.855.038	2.303.649
<b>Capital de Giro Líquido (NCG)</b>	<b>-732.200</b>	<b>-917.094</b>	<b>-1.020.674</b>	<b>-1.125.546</b>	<b>-1.231.722</b>	<b>-1.339.217</b>	<b>-1.448.044</b>	<b>-1.219.250</b>	-
<b>Juros e Amortização</b>	<b>-192.668</b>	<b>-108.182</b>	<b>-106.288</b>	<b>-104.394</b>	<b>-102.501</b>	<b>-100.607</b>	<b>-98.713</b>	<b>-96.819</b>	<b>-31.852</b>
<b>Juros</b>	<b>-21.624</b>	<b>-13.020</b>	<b>-11.126</b>	<b>-9.232</b>	<b>-7.339</b>	<b>-5.445</b>	<b>-3.551</b>	<b>-1.657</b>	<b>-132</b>
Classe I - Trabalhista	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe III - Quirografária	-14.824	-13.020	-11.126	-9.232	-7.339	-5.445	-3.551	-1.657	-132
Classe IV - ME ou EPP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Passivo Não Sujeito	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Passivo Tributário	-6.800	-	-	-	-	-	-	-	-

Praça Miguel de Cervantes, 60, 14º andar  
Ilha do Leite, Recife-PE  
81 33140040



ANO	10	11	12	13	14	15	16	17	18
<b>FLUXO DE CAIXA PROJETADO</b>									
<b>Amortização</b>	<b>-171.044</b>	<b>-95.162</b>	<b>-95.162</b>	<b>-95.162</b>	<b>-95.162</b>	<b>-95.162</b>	<b>-95.162</b>	<b>-95.162</b>	<b>-31.721</b>
Classe I - Trabalhista	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe III - Quirografária	-79.712	-95.162	-95.162	-95.162	-95.162	-95.162	-95.162	-95.162	-31.721
Classe IV - ME ou EPP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Passivo Não Sujeito	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Passivo Tributário	-91.332	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO FINAL DE CAIXA</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>538.969</b>	<b>2.271.797</b>
%NCG	-3,53%	-4,37%	-4,82%	-5,26%	-5,70%	-6,14%	-6,57%	-5,48%	0,00%

Praça Miguel de Cervantes, 60, 14º andar  
Ilha do Leite, Recife-PE  
81 33140040