



# Relatório Mensal de Atividades

## Recuperação Judicial

### Sopetra Rolamentos e Peças LTDA



**Ref. Março/2025**



# RELATÓRIO EXECUTIVO

<b>1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS SOBRE A RECUPERANDA</b>	<b>3</b>
1.1 ESTRUTURA SOCIETÁRIA E ENDEREÇOS	3
1.2 HISTORICOS E ATIVIDADES	4
1.3 RAZÕES DA CRISE	5
1.4 CREDORES RECUPERANDA	6
1.5 CREDORES RELACIONADOS PELO ADMINISTRADOR JUDICIAL	8
<b>2. EVENTOS RELEVANTES</b>	<b>10</b>
2.1 QUADRO DE COLABORADORES/FUNCIONÁRIOS E FOLHA DE PAGAMENTO	10
<b>3. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS, FINANCEIRAS E OPERACIONAIS</b>	<b>11</b>
<b>3.1. SOPETRA</b>	<b>11</b>
3.1.1 BALANÇO PATRIMONIAL	11
3.1.2 BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO: ATIVO	11
3.1.3 BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO: PASSIVO	13
3.1.4 IMPOSTOS	15
3.1.5 RELAÇÃO DOS PRINCIPAIS CLIENTES E FORNECEDORES	17
3.1.6 ÍNDICES FINANCEIROS	19
3.1.7 DRE	20
3.1.8 FLUXO DE CAIXA	22
3.1.9 QUESTÕES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	23
<b>4. PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES PROCESSUAIS</b>	<b>24</b>
4.1 CRONOGRAMA PROCESSUAL	24
4.2 ANDAMENTOS PROCESSUAIS RELEVANTES	25
<b>5. RELATÓRIO DO ADMINISTRADOR JUDICIAL</b>	<b>32</b>
5.1 DILIGÊNCIAS REALIZADAS	32
5.1.1 DILIGÊNCIA REALIZADA EM 19/03/2024	32
5.1.2 DILIGÊNCIA REALIZADA EM 17/06/2024	34
5.1.3 DILIGÊNCIA REALIZADA EM 01/10/2024	35
<b>6. CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>36</b>



# 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS SOBRE A RECUPERANDA

## 1.1. ESTRUTURA SOCIETÁRIA E ENDEREÇOS

A composição societária da Recuperanda é demonstrada no organograma abaixo:



A sede da Recuperanda, conforme registros na JUCESP e constatação in loco, está localizada à Rua Lopes Chaves, nº 137, Barra Funda, São Paulo/SP.

# 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS SOBRE A RECUPERANDA

## 1.2 HISTÓRICOS E ATIVIDADES

A Recuperanda expõe que sua história se iniciou há mais de 60 (sessenta) anos, inicialmente como uma pequena empresa familiar, quando seu sócio fundador verificou a necessidade de trazer para o mercado peças de reposição industrial, oportunidade em que iniciou os investimentos na comercialização de rolamentos, ferramentas e equipamentos.

Por ter primado sempre em investimentos, inovação bem como no alto nível de qualidade no atendimento de seus clientes, empresas nacionais e multinacionais, alcançou o reconhecimento e a sua consolidação no mercado industrial, tendo recebido premiações de seus principais fornecedores e parceiros comerciais, a exemplo da multinacional SKF do Brasil Ltda. (“SKF”), da Timken do Brasil Comercial Importadora Ltda. (“Timken”), FAG e diversas outras empresas que elegeram a Sopetra como sua distribuidora autorizada no Brasil:



De acordo com a petição inicial, a Recuperanda *“sempre primou por sua função social, com a entrega de produtos de qualidade, objetivando um atendimento de excelência, gerando empregos, bem ainda, riquezas e, conseqüentemente o pagamento de tributos”* (fls. 22).

Com esse histórico, considerando ser a SOPETRA uma distribuidora autorizada das melhores marcas do mercado quando se fala em produtos de manutenção industrial e metalúrgica para os sistemas rotativos, seguia a empresa em crescimento constante, com a confiança dos seus clientes, fornecedores e instituições financeiras.

## 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS SOBRE A RECUPERANDA

### 1.3 RAZÕES DA CRISE

Conforme relatado às fls. 23/29 dos autos, desde sua fundação, em 1963, a Sopetra seguia em constante crescimento, alcançando reconhecimento, respeito e a confiança no mercado. No entanto, no ano de 2019, teria a Caixa Econômica Federal (“CEF”), equivocadamente, incluído seu nome no cadastro de inadimplentes, o que, conseqüentemente, abalou a sua reputação junto ao mercado e instituições financeiras, diminuindo a sua linha de crédito.

Além dos problemas desencadeados pela negatização de seu nome, que teriam se estendido por um longo período, a situação da empresa foi agravada no ano de 2020, em razão da pandemia de COVID-19, que afetou o consumo e disponibilidade de matérias-primas no mercado nacional e internacional, com a disparada dos preços e distorções em todas as cadeias produtivas. Neste contexto de restrições, quedas nas vendas e incertezas, afirma que foi obrigada a contrair dívidas com instituições financeiras – mesmo com taxas elevadas - para que pudesse manter sua operação e o cumprimento das obrigações.

Não bastasse, aduz que o seu principal fornecedor passou por mudanças em sua administração, o que resultou em *“uma reavaliação das estratégias financeiras da empresa, promovendo uma redução significativa no limite de crédito concedido a todos os seus clientes, incluindo a Requerente”* (fls. 24). Com isso, a Sopetra teria passado a operar com orçamento ainda mais restrito, fazendo com que as captações de recursos ficassem cada vez mais caras.

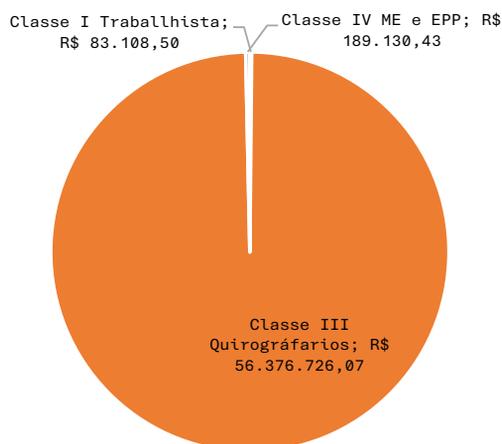
Conforme inicial, *“apesar dos esforços empreendidos, a crise econômico-financeira da Requerente se agravou severamente em 2023, com algumas operações apontadas no BACEN, o que paralisou, momentaneamente, as operações financeiras que estavam em andamento.”* (fls. 24), além do aumento, contínuo e muito expressivo, dos custos para manutenção de suas atividades – que praticamente dobraram nos últimos anos. Soma-se a isso, o fato de um de seus principais fornecedores ter interrompido completamente o fornecimento de produtos, impactou bruscamente as operações da sociedade.

Com base no art. 20-B, § 1º da LFRE, foi ajuizada Tutela Cautelar Antecedente, autuada sob o n. 1128730-03.2023.8.26.0100, para que fossem suspensas as execuções e a exigibilidade de determinados créditos, a fim de que pudesse negociar com seus maiores credores por meio de procedimento de mediação pré-processual. As sessões de mediação foram prejudicadas e o procedimento cautelar extinto. Com efeito, findo o prazo cautelar de suspensão dos atos executivos, a Sopetra foi surpreendida com bloqueios judiciais, não restando alternativa a não ser a distribuição de pedido de recuperação judicial.

# 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS SOBRE A RECUPERANDA

## 1.4 CREDORES RELACIONADOS PELA RECUPERANDA

**QUADRO GERAL DE CREDORES**



Fonte: E-mail enviado em 06/04/2024

<b>SOPETRA ROLAMENTOS E PEÇAS LTDA.</b>			
Classe	Quantidade	Valor R\$	%
Classe I Trabalhista	59	R\$ 83.108,50	0,1%
Classe III Quirográrfarios	55	R\$ 56.376.726,07	99,5%
Classe IV ME e EPP	28	R\$ 189.130,43	0,3%
<b>Total</b>	<b>142</b>	<b>R\$ 56.648.965,00</b>	<b>100,0%</b>

Dentre as classes, os maiores credores estão concentrados na classe III, R\$ 56.376.726,07 (cinquenta e seis milhões e trezentos e setenta e seis mil e setecentos e vinte e seis reais e sete centavos), equivalente a 99,5 % da dívida total. Os dez maiores credores representam 70,9% do total, conforme apresentado no quadro abaixo.

CREADOR	CLASSE	VALOR	%	% Ac
BANCO ABC BRASIL S.A	III	6.195.776,76	10,9%	10,9%
SKF DO BRASIL LTDA	III	5.700.068,76	10,1%	21,0%
ITAÚ UNIBANCO S/A	III	5.549.878,49	9,8%	30,8%
BARI COMPANHIA HIPOTECÁRIA	III	4.381.327,04	7,7%	38,5%
SICREDI	III	3.809.451,91	6,7%	45,3%
BANCO BRADESCO S.A.	III	3.804.598,45	6,7%	52,0%
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	III	3.800.000,00	6,7%	58,7%
NEW TRADE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS MULTISSETORIAL	III	2.684.875,00	4,7%	63,4%
BANCO PINE S.A.	III	2.149.889,20	3,8%	67,2%
BANCO BOCOM BBM S.A	III	2.132.910,20	3,8%	71,0%
<b>TOTAL</b>		<b>40.288.775,81</b>		

A seguir, a Classe IV, com R\$ 189.130,43 (cento e oitenta e nove mil e cento e trinta reais e quarenta e três centavos) ou 0,3% da dívida, e por fim, a Classe I, com R\$ 83.108,50 (oitenta e três mil e cento e oito reais e cinquenta centavos) ou 0,1%.

# 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS SOBRE A RECUPERANDA

## 1.4 CREDORES RELACIONADOS PELA RECUPERANDA

Essa Administradora Judicial, solicitou esclarecimentos quanto à divergência entre lista credores apresentada e saldos contidos no passivo da Recuperanda. A resposta da Recuperanda foi no seguinte sentido:

### **I – Dos fornecedores de produtos de revenda e serviços em geral**

Conforme indicado na Tabela 1 abaixo, identificamos que apenas para o fornecedor SKF do Brasil Ltda (“SKF”) há diferença que será objeto de conciliação contábil. Em 19 de setembro de 2023, a Sopetra firmou com a SKF Contrato de Confissão de Dívida no montante de R\$ 5.493.438,24, sobre o qual há incidência de atualização monetária por IGP-M e juros de 1% a.m., que veio sendo amortizado desde então até a data de petição da Recuperação Judicial. A empresa tomou iniciativa de conciliar aqueles pagamentos junto à SKF.

FORNECEDOR	VALOR PETIÇÃO	SALDO	
		CONTÁBIL	DIFERENÇA
SKF DO BRASIL LTDA	5.700.088,78	4.834.629,07	-865.439,69

Entretanto, verificamos que os termos desse acordo não haviam sido informados ao Contador da empresa, que é terceirizado. Ademais, alguns pagamentos feitos à SKF entre a data de formalização do contrato e a data-base da Recuperação Judicial, constituíam adiantamentos aos fornecimentos correntes, e possivelmente foram baixados do saldo devedor indevidamente, pelo Contador.

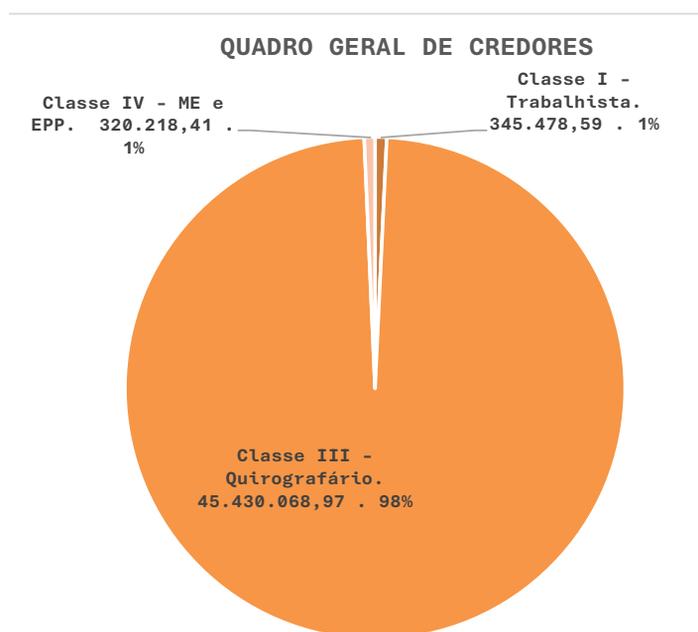
### **II – De outros fornecedores**

A Sopetra não arrolou na recuperação judicial fornecedores com saldos considerados imateriais, de valores pulverizados inferiores a R\$ 1.000 (mil reais). Há também diversos saldos que devem ser objeto de conciliação de baixas por pagamentos através de cartão de crédito.

**Os apontamentos realizados anteriormente foram devidamente sanados pela Recuperanda, que promoveu os ajustes necessários, estando, portanto, em conformidade com as exigências apresentadas.**

# 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS SOBRE A RECUPERANDA

## 1.5 CREDORES RELACIONADOS PELO ADMINISTRADOR JUDICIAL



A Administradora Judicial, para fins do disposto no art. 7º, § 2º, da Lei 11.101/2005 apresentou a segunda relação de credores da Sopetra, elaborada com base nas informações e documentos colhidos na forma do caput e do § 1º. do referido artigo, tendo apurado inicialmente uma dívida concursal de **R\$ 46.095.765,97**.

Dentre as classes, os maiores credores estão concentrados na classe III, R\$ 45.430.068,97 (Quarenta e cinco milhões, quatrocentos e trinta mil, sessenta e oito reais e noventa e sete centavos.), equivalente a 98,56 % da dívida total.

Classe	Valor	Quantidade de credores	Representatividade (%)
Classe I - Trabalhista	345.478,59	60	0,75%
Classe III - Quirografário	45.430.068,97	53	98,56%
Classe IV - ME e EPP	320.218,41	28	0,69%
<b>TOTAL</b>	<b>46.095.765,97</b>	<b>141</b>	<b>100,00%</b>



# 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS SOBRE A RECUPERANDA

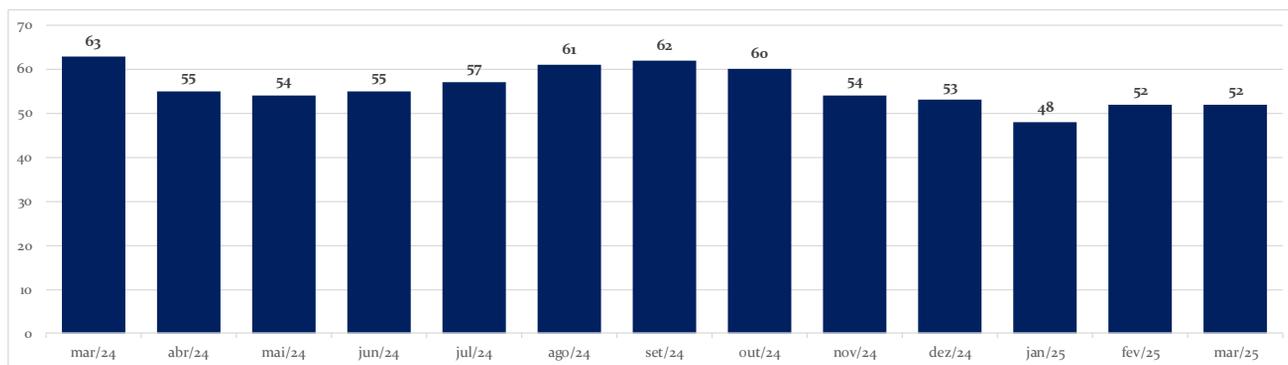
## 1.5 CREDORES RELACIONADOS PELO ADMINISTRADOR JUDICIAL (cont.)

Os dez maiores credores representavam 76,06% do total, conforme apresentado no quadro abaixo.

<b>Classe III: Titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados</b>				
<b>Ordem</b>	<b>Nome do credor</b>	<b>CNPJ/CPF</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Tipo de crédito</b>
47	SKF DO BRASIL LTDA	61.077.327/0001-56	5.700.068,76	Habilitado
3	BANCO ABC BRASIL S.A	28.195.667/0001-06	4.655.611,64	Habilitado
15	BARI COMPANHIA HIPOTECÁRIA	14.511.781/000193	4.381.327,04	Habilitado
19	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	00.360.305/0001-04	4.148.913,56	Habilitado
5	BANCO BRADESCO S.A	60.746.948/0001-12	3.761.834,60	Habilitado
30	ITAÚ UNIBANCO S/A	60.701.190/0001-04	2.747.256,20	Habilitado
4	BANCO BOCOM BBM S.A	15.114.366/0003-20	2.733.249,41	Habilitado
35	NEW TRADE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS MULTISSETORIAL	13.842.701/0001-10	2.684.875,00	Habilitado
10	BANCO PINE S.A.	62.144.175/0001-20	2.149.889,20	Habilitado
8	BANCO DAYCOVAL S/A	62.232.889/0001-90	2.098.405,81	Habilitado

## 2. EVENTOS RELEVANTES

### 2.1. QUADRO DE COLABORADORES/FUNCIÓNÁRIOS E FOLHA PAGAMENTO



A evolução do quadro de funcionários/colaboradores da Recuperanda foi elaborada com base nas informações disponibilizadas em planilha *Excel* pela Recuperanda. Em março/2025, a SOPETRA informou que atualmente seu quadro é composto por **52 funcionários** contratados em regime de CLT.

Espelho e resumo da folha mensal referente ao mês de **MARÇO/2025**



Página: 31

Empresa: 79 - SOPETRA ROLAMENTOS E PECAS LTDA

São Paulo/SP - CNPJ:00.835.162/0001-71

Tomador : (Empresa) - SOPETRA ROLAMENTOS E PECAS LTDA

PROVENTOS		DESCONTOS	
83005 Situação acidente de trabalho	2.026,06		
83082 Sit. acid. trabalho adic. periculosidade	607,82		
83802 Atestado acid. trabalho sem incidência	508,51		
83808 At.ac.trab.sem incidência adic. pericul.	151,95		
90203 Estouro provento folha normal	1.343,34		
140004 Custo VT	5808,53		

RESUMO GERAL	COLABORADORES	EMPREGADORES	AUTÔNOMOS	ESTAGIÁRIOS
Quantidade	58	66	2	0
Proventos	354.707,66	258.707,66	96.000,00	0,00
Descontos	180.549,37	134.640,27	25.909,10	0,00
<b>Líquido</b>	<b>145.686,86</b>	<b>75.595,96</b>	<b>70.090,90</b>	<b>0,00</b>
Líquido Rescisão	48.471,43	48.471,43	0,00	0,00
Base INSS	292.203,20	196.203,20	96.000,00	0,00
Base INSS 13*	5.605,58	5.605,58	0,00	0,00
Base RAT	297.808,78	201.808,78	96.000,00	0,00
Base IRRF	247.725,38	153.520,00	94.205,38	0,00
Valor IRRF	31.577,62	7.463,04	24.114,48	0,00
Base GFD Mensal 8%	187.338,28	187.338,28	0,00	0,00
Valor GFD Mensal 8%	14.986,85	14.986,85	0,00	0,00
Base GFD Total	187.338,28	187.338,28	0,00	0,00
Total GFD	14.986,85	14.986,85	0,00	0,00
Base GFD			0,00	0,00
GFD			0,00	0,00

Ativos: 58 Admitidos: 4 Demitidos: 4 Transferidos: 0 Acidente trabalho: 1 Maternidade: 0 Militar: 0 Doença: 3 Outras sit.: 0

**Analtico GPS - Empresa NORMAL - Simples não optante**  
 Conforme IN 925 de 06/03/2009, artigo 5º, parágrafo 2º, a GPS emitida pelo SEFIP deve ser desconsiderada

Segurados	Colaboradores	Empregadores	Autônomos	RAT apo.	RAT	Terceiros	Notas Fiscais
Colaboradores	19.199,77	201.808,78	96.000,00		201.808,78	201.808,78	Maternidade
Empregadores	1.794,62	20,00%	20,00%		1,0000%	4,50%	Salário Família
Autônomos	40.361,75	19.200,00			2.016,06	9.081,37	Compensação
<b>Total</b>	<b>20.994,39</b>	<b>Nota fiscais cooperativas</b>	<b>0,00</b>	<b>Terceiros outros</b>	<b>0,00</b>	<b>Indevido</b>	<b>0,00</b>

RAT Aplicável -> 2,0000% (CNAE) \* 0,5000% (FAP) = 1,0000% (RAT)  
 GPS -> **91.655,59 (Bruto)** = **91.655,59 (Líquido)**  
 GPS patronal -> 91.655,59 (Bruto) - 20.994,39 (Segurados) = **70.661,20 (Líquido GPS patronal)**



### 3. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS, FINANCEIRAS E OPERACIONAIS

#### 3.1. SOPETRA

#### 3.1.2. BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO: ATIVO (demonstração não auditada)


**Março/2025**
**SOPETRA ROLAMENTOS E PEÇAS LTDA.**
**Ativo total**
**fevereiro-25**

Valores em Reais	28-fev-25	31-mar-25	part.%	mar-25	
				var. valor	var.%
ATIVO CIRCULANTE	37.909.799	38.584.525	67,7%	674.726	1,8%
DISPONÍVEL	895.805	733.572	1,3%	-162.233	-18,1%
CAIXA GERAL	895.805	733.572	1,3%	-162.233	-18,1%
CLIENTES	10.112.688	9.376.490	16,5%	-736.198	-7,3%
OUTROS CREDITOS	3.636.897	5.360.631	9,4%	1.723.734	47,4%
ESTOQUES	23.264.410	23.113.832	40,6%	-150.577	-0,6%
DESPESAS ANTECIPADAS	0	0	0,0%	0	-
ATIVO NÃO CIRCULANTE	2.955.799	18.411.184	32,3%	15.455.385	522,9%
CREDITO DE VALORES	590.865	590.865	1,0%	0	0,0%
IMOBILIZADO	2.364.933	17.820.319	31,3%	15.455.385	653,5%
TERRENOS	341.082	341.082	0,6%	0	0,0%
EDIFICAÇÕES	2.071.486	17.540.000	30,8%	15.468.514	746,7%
INSTALAÇÕES	206.628	206.628	0,4%	0	0,0%
MAQUINAS, APARELHOS E EQUIPTOS	286.704	286.704	0,5%	0	0,0%
COMPUTADORES E PERIFERICOS	726.448	726.448	1,3%	0	0,0%
MOVEIS UTENSILIOS	691.234	691.234	1,2%	0	0,0%
VEICULOS	2.539.107	2.539.107	4,5%	0	0,0%
OUTROS IMOBILIZADOS	773.657	776.982	1,4%	3.325	0,4%
INTANGIVEL	416	403	0,0%	-13	-3,1%
(-) DEPRECIACÃO	-5.271.826	-5.288.267	-9,3%	-16.441	0,3%
ATIVO TOTAL	40.865.598	56.995.709	100,0%	16.130.111	39,5%

**FONTE:** demonstrações contábeis apresentadas pela Recuperanda

**O Ativo Circulante apresentou aumento de R\$ 674.726 em Março/2025.**

No período de fevereiro para março de 2025, a Recuperanda apresentou um crescimento em sua estrutura patrimonial, com o Ativo Total evoluindo de R\$ 40.865.598 para R\$ 56.995.709, representando uma variação positiva de R\$ 16.130.111 (+39,5%). Esse aumento foi impulsionado, principalmente, pela expansão do Ativo Não Circulante.

- *O Ativo Circulante apresentou variação positiva de R\$ 674.726 (alta de 1,8%), alcançando o montante de R\$ 38.584.525 em março. As principais variações dentro desta rubrica foram: i) Outros Créditos: acréscimo de R\$ 1.723.734 (alta de 47,4%), ii) Clientes: retração de R\$ 736.198 (redução 7,3%), iii) Disponibilidades (Caixa Geral): redução de R\$ 162.233 (queda de 18,1%), indicando diminuição na liquidez imediata da companhia; iv) Estoques: queda de R\$ 150.577 (redução de 0,6%), mantendo-se como a principal conta do ativo circulante, representando 40,6% do total.*



### 3. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS, FINANCEIRAS E OPERACIONAIS

#### 3.1. SOPETRA

#### 3.1.2. BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO: ATIVO (demonstração não auditada)


**Março/2025**

#### SOPETRA ROLAMENTOS E PEÇAS LTDA.

##### Ativo total

##### fevereiro-25

Valores em Reais	28-fev-25	31-mar-25	part. %	mar-25	
				var. valor	var. %
ATIVO CIRCULANTE	37.909.799	38.584.525	67,7%	674.726	1,8%
DISPONÍVEL	895.805	733.572	1,3%	-162.233	-18,1%
CAIXA GERAL	895.805	733.572	1,3%	-162.233	-18,1%
CLIENTES	10.112.688	9.376.490	16,5%	-736.198	-7,3%
OUTROS CREDITOS	3.636.897	5.360.631	9,4%	1.723.734	47,4%
ESTOQUES	23.264.410	23.113.832	40,6%	-150.577	-0,6%
DESPESAS ANTECIPADAS	0	0	0,0%	0	-
ATIVO NÃO CIRCULANTE	2.955.799	18.411.184	32,3%	15.455.385	522,9%
CREDITO DE VALORES	590.865	590.865	1,0%	0	0,0%
IMOBILIZADO	2.364.933	17.820.319	31,3%	15.455.385	653,5%
TERRENOS	341.082	341.082	0,6%	0	0,0%
EDIFICAÇÕES	2.071.486	17.540.000	30,8%	15.468.514	746,7%
INSTALAÇÕES	206.628	206.628	0,4%	0	0,0%
MAQUINAS, APARELHOS E EQUIPTOS	286.704	286.704	0,5%	0	0,0%
COMPUTADORES E PERIFERICOS	726.448	726.448	1,3%	0	0,0%
MOVEIS UTENSILIOS	691.234	691.234	1,2%	0	0,0%
VEICULOS	2.539.107	2.539.107	4,5%	0	0,0%
OUTROS IMOBILIZADOS	773.657	776.982	1,4%	3.325	0,4%
INTANGIVEL	416	403	0,0%	-13	-3,1%
(-) DEPRECIÇÃO	-5.271.826	-5.288.267	-9,3%	-16.441	0,3%
ATIVO TOTAL	40.865.598	56.995.709	100,0%	16.130.111	39,5%

**FONTE:** demonstrações contábeis apresentadas pela Recuperanda

#### O Ativo não Circulante apresentou aumento de R\$ 15.455.385 em Março/2025.

No período de fevereiro para março de 2025, a Recuperanda apresentou um crescimento em sua estrutura patrimonial, com o Ativo Total evoluindo de R\$ 40.865.598 para R\$ 56.995.709, representando uma variação positiva de R\$ 16.130.111 (alta de 39,5%). Esse aumento foi impulsionado, principalmente, pela expansão do **Ativo Não Circulante**.

- No Ativo Não Circulante, observou-se uma elevação substancial de R\$ 15.455.385 (alta de 522,9%), atingindo R\$ 18.411.184 em março. Essa movimentação foi concentrada na conta de Edificações, que registrou um acréscimo de R\$ 15.468.514 (alta de 746,0%), passando de R\$ 2.071.826 para R\$ 17.540.000.



### 3. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS, FINANCEIRAS E OPERACIONAIS

#### 3.1. SOPETRA

#### 3.1.2. BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO: PASSIVO (demonstração não auditada)


**Março/2025**
**SOPETRA ROLAMENTOS E PEÇAS LTDA.**
**PASSIVO TOTAL + PL**
**MARÇO-2025**

Valores em Reais	28-fev-25	31-mar-25	part.%	mar-25 fev-25	
				var. valor	var.%
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	20.863.557	28.883.507	50,7%	8.019.950	38,4%
EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS	5.438.587	10.558.813	18,5%	5.120.226	94,1%
FORNECEDORES	2.341.715	5.238.538	9,2%	2.896.823	123,7%
OBRIGAÇÕES FISCAIS	8.735.020	8.640.220	15,2%	-94.800	-1,1%
OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS	2.422.542	2.520.242	4,4%	97.700	4,0%
OUTRAS OBRIGAÇÕES	1.925.694	1.925.694	3,4%	0	0,0%
PROVISÕES LEGAIS	0	0	0,0%	0	-
RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTURO	0	0	0,0%	0	-
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	46.095.766	40.867.181	71,7%	-5.228.585	-11,3%
RECUPERAÇÃO JUDICIAL	46.095.766	40.867.181	71,7%	-5.228.585	-11,3%
FORNECEDORES EXTERIOR	0	0	0,0%	0	-
EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS	0	0	0,0%	0	-
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	-26.093.725	-12.754.979	-22,4%	13.338.746	-51,1%
CAPITAL SOCIAL	10.200.000	10.200.000	17,9%	0	0,0%
RESULTADO DE EXERCÍCIOS ANTERIORES	0	0	0,0%	0	-
LUCRO DISTRIBUIDOS	-20.152.398	-20.152.398	-35,4%	0	0,0%
AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	-468.393	15.000.121	26,3%	15.468.514	-3302,5%
RESULTADO DO PERÍODO	-15.672.934	-17.802.702	-31,2%	-2.129.768	13,6%
DISTRIBUIÇÃO DE LUCRO	0	0	0,0%	0	-
<b>PASSIVO TOTAL + PL</b>	40.865.598	56.995.709	100,0%	16.130.111	39,5%

**FONTE:** demonstrações contábeis apresentadas pela Recuperanda

Entre fevereiro e março de 2025, a estrutura de capital da Recuperanda sofreu alterações relevantes. O Passivo Total + Patrimônio Líquido evoluiu de R\$ 40.865.598 para R\$ 56.995.709, refletindo um acréscimo de R\$ 16.130.111, o que corresponde a uma variação de +39,5% no período.

- *Passivo Circulante apresentou crescimento de R\$ 8.019.950 (alta de 38,4%), totalizando R\$ 28.883.507 em março. Os principais destaques foram: i) Empréstimos e Financiamentos: aumento de R\$ 5.120.226 (alta de 94,1%), ii) Fornecedores: acréscimo expressivo de R\$ 2.896.826 (alta de 123,7%), iii) Obrigações Trabalhistas: variação positiva de R\$ 97.700 (alta de 4,0%); iv) Obrigações Fiscais: redução de R\$ 94.800 (queda de 1,1%), mantendo-se praticamente estáveis.*



### 3. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS, FINANCEIRAS E OPERACIONAIS

#### 3.1. SOPETRA

#### 3.1.2. BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO: PASSIVO (demonstração não auditada)


**Março/2024**
**SOPETRA ROLAMENTOS E PEÇAS LTDA.**
**PASSIVO TOTAL + PL**
**MARÇO-2025**

Valores em Reais	28-fev-25	31-mar-25	part.%	mar-25	
				var. valor	var.%
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	20.863.557	28.883.507	50,7%	8.019.950	38,4%
EMPRESIMOS E FINANCIAMENTOS	5.438.587	10.558.813	18,5%	5.120.226	94,1%
FORNECEDORES	2.341.715	5.238.538	9,2%	2.896.823	123,7%
OBRIGAÇÕES FISCAIS	8.735.020	8.640.220	15,2%	-94.800	-1,1%
OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS	2.422.542	2.520.242	4,4%	97.700	4,0%
OUTRAS OBRIGAÇÕES	1.925.694	1.925.694	3,4%	0	0,0%
PROVISÕES LEGAIS	0	0	0,0%	0	-
RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTURO	0	0	0,0%	0	-
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	46.095.766	40.867.181	71,7%	-5.228.585	-11,3%
RECUPERAÇÃO JUDICIAL	46.095.766	40.867.181	71,7%	-5.228.585	-11,3%
FORNECEDORES EXTERIOR	0	0	0,0%	0	-
EMPRESIMOS E FINANCIAMENTOS	0	0	0,0%	0	-
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	-26.093.725	-12.754.979	-22,4%	13.338.746	-51,1%
CAPITAL SOCIAL	10.200.000	10.200.000	17,9%	0	0,0%
RESULTADO DE EXERCÍCIOS ANTERIORES	0	0	0,0%	0	-
LUCRO DISTRIBUIDOS	-20.152.398	-20.152.398	-35,4%	0	0,0%
AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	-468.393	15.000.121	26,3%	15.468.514	-3302,5%
RESULTADO DO PERÍODO	-15.672.934	-17.802.702	-31,2%	-2.129.768	13,6%
DISTRIBUIÇÃO DE LUCRO	0	0	0,0%	0	-
<b>PASSIVO TOTAL + PL</b>	40.865.598	56.995.709	100,0%	16.130.111	39,5%

**FONTE:** demonstrações contábeis apresentadas pela Recuperanda

- **Passivo Não Circulante** apresentou retração de R\$ 5.228.585 (redução de 11,3%), recuando de R\$ 46.095.766 para R\$ 40.867.181. Essa variação é explicada exclusivamente pela rubrica Recuperação Judicial.
- **O Patrimônio Líquido** manteve-se negativo, embora tenha sido parcialmente recomposto, passando de R\$ 26.093.725 para R\$ 12.754.979, representando uma melhora de R\$ 13.338.746 (aumento de 51,1%). Esse resultado decorre essencialmente do reconhecimento de Ajustes de Avaliação Patrimonial no valor de R\$ 15.468.514, conforme observado na demonstração de ativos. Apesar disso, o **Resultado do Período** apresentou prejuízo, ampliando o prejuízo acumulado em R\$ 2.129.768 (redução 13,6%), atingindo R\$ 17.802.702 negativos em março, o que mantém o patrimônio líquido em situação deficitária.

### 3. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS, FINANCEIRAS E OPERACIONAIS

#### 3.1. SOPETRA

##### 3.1.4. IMPOSTOS E CND'S

O quadro abaixo apresenta as guias de impostos enviadas pela Recuperanda em Março/2025, a Recuperanda enviou a esse assistente os comprovantes de recolhimento referente competência de Mar/25, somente do FGTS.

SOPETRA	01-set-24	01-out-24	01-nov-24	01-dez-24	01-jan-25	01-fev-25	01-mar-25
IRPJ	Sem Apuração						
CSLL	Sem Apuração						
PIS	R\$ 10.446	ND.	ND.	ND.	ND.	ND.	ND.
COFINS	R\$ 67.616	ND.	ND.	ND.	ND.	ND.	ND.
ISS	R\$ 6.015	R\$ 10.837	R\$ 4.419	R\$ 4.419	ND.	ND.	ND.
DCTF WEB	R\$ 184.777	R\$ 186.323	R\$ 174.116	R\$ 173.062	ND.	ND.	R\$ 128.038
FGTS WEB	ND.	R\$ 21.914	R\$ 25.802	R\$ 18.821	R\$ 28.447	R\$ 17.095	R\$ 15.476
DARF PARCELAMENTO		R\$ 6.427	ND.	ND.	ND.	ND.	ND.
ICMS	R\$ 258.649	R\$ 483.679	R\$ 361.902	R\$ 231.326	R\$ 775.119	ND.	ND.
IPI	R\$ -	R\$ 3.703	ND.	R\$ 1.770	R\$ 27	R\$ -	R\$ -

Esta Auxiliar informa que já havia solicitado à Recuperanda a apresentação das Certidões Negativas de Débitos – CNDs, as quais são indispensáveis para a homologação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do art. 57 da Lei nº 11.101/2005.

Em 11/03/2025, a Recuperanda comunicou que estava adotando as diligências necessárias para a obtenção das certidões. Posteriormente, em 04/04/2025, requereu nos autos a concessão de prazo suplementar para apresentação dos documentos, informando que havia protocolado, em 20/03/2025, proposta de transação tributária junto à Fazenda Pública (fls. 4.582/4.585).

Por meio da decisão publicada em 16/04/2025, este Juízo concedeu o prazo de 30 (trinta) dias para que fosse comprovada a regularização do passivo fiscal (fls. 4.603/4.606). No dia 16/05/2025, a Recuperanda apresentou documentação parcial e, requereu a concessão de prazo adicional de 90 (noventa) dias para integral comprovação, o que foi deferido pelo Juízo (fls. 5.396/5.398).

### 3. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS, FINANCEIRAS E OPERACIONAIS

#### 3.1. SOPETRA

#### 3.1.4. IMPOSTOS E CND'S

O quadro a seguir apresenta as CNDs já juntadas aos autos:

CND	SOPETRA	
Receita Federal	NÃO APRESENTADA	
Prefeitura Municipal São Paulo	Validade	23/08/2025
	Fls.	5.352
	Status	Regular
Prefeitura Municipal Ouro Branco	Validade	22/07/2025
	Fls.	5.354
	Status	Regular
Prefeitura Municipal Aracruz	Validade	22/06/2025
	Fls.	5.356
	Status	Regular
Prefeitura Municipal Luiz Antônio	Validade	16/06/2025
	Fls.	5.358
	Status	Regular
Prefeitura Municipal Mogi Guaçu	NÃO APRESENTADA	
Prefeitura Municipal Imperatriz	NÃO APRESENTADA	
Governo do Estado de São Paulo	NÃO APRESENTADA	
Governo do Estado da Bahia	NÃO APRESENTADA	
Governo do Estado de Minas Gerais	NÃO APRESENTADA	
Governo do Estado de Espírito Santo	NÃO APRESENTADA	
Governo do Estado de Maranhão	NÃO APRESENTADA	
FGTS	Validade	45.835
	Fls.	N/A
	Status	Regular

Assim, aguarda-se o cumprimento da decisão de fls. 5.396/5.398 para a comprovação da regularização integral do passivo fiscal.

### 3. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS, FINANCEIRAS E OPERACIONAIS

#### 3.1. SOPETRA

#### 3.1.5. RELAÇÃO DOS PRINCIPAIS CLIENTES E FORNECEDORES

Principais Fornecedores (Nov-2024) - R\$				
TOP 15 Fornecedores	Total	%	% Acumulado	Curva
1 SKF DO BRASIL LTDA	746.922	25%	25%	A
2 TIMKEN DO BRASIL COMERCIAL IMPORTADORA LTDA	732.361	25%	50%	A
3 ENCOPEL COMERCIO DE ROLAMENTOS E PECAS LTDA	471.050	16%	66%	A
4 IMPORTADORA DE ROLAMENTOS RADIAL LTDA	168.026	6%	72%	A
5 ABECOM ROLAMENTOS E PRODUTOS DE BORRACHA LTDA	78.505	3%	75%	A
6 SUECA ROLAMENTOS E SOLUCOES INDUSTRIAIS LTDA	63.437	2%	77%	B
7 NORPEM COMERCIAL LTDA	63.414	2%	79%	B
8 IPANEMA IMPORTADORA LTDA	63.397	2%	81%	B
9 BGL - BERLOLOTO & GROTTA LTDA	59.024	2%	83%	B
10 UTRANS IMPORTACAO E EXPORTACAO DE AUTO PECAS LTDA	42.000	1%	85%	B
11 ROLPORT ROLAMENTOS IMPORTACAO E COMERCIO LTDA	38.060	1%	86%	B
12 ROVED COMERCIO E IMPORTACAO LTDA	37.380	1%	87%	B
13 BRASIL ENGRENAGENS E CORRENTES IMPORTADORA LTDA	33.681	1%	88%	B
14 SCHAEFFLER BRASIL LTDA	24.935	1%	89%	B
15 RODOMAQ ROLAMENTOS LTDA	23.490	1%	90%	B
<b>Subtotal</b>	<b>2.645.682</b>	<b>90%</b>		
<b>48 Demais Fornecedores</b>	<b>297.695</b>	<b>10%</b>		
<b>Total</b>	<b>2.943.376</b>	<b>100%</b>		

Principais Fornecedores (Dez-2024)				
TOP 15 Fornecedores	Total	%	% Acumulado	Curva
1 SKF DO BRASIL LTDA	546.505	21%	21%	A
2 TIMKEN DO BRASIL COMERCIAL IMPORTADORA LTDA	513.272	20%	40%	A
3 ENCOPEL COMERCIO DE ROLAMENTOS E PECAS LTDA	447.859	17%	58%	A
4 ABECOM ROLAMENTOS E PRODUTOS DE BORRACHA LTDA	207.215	8%	66%	A
5 IMPORTADORA DE ROLAMENTOS RADIAL LTDA	127.763	5%	70%	A
6 BRG INDUSTRIA E COMERCIO DE MANCAIS LTDA	111.655	4%	75%	A
7 BGL - BERLOLOTO & GROTTA LTDA	89.436	3%	78%	B
8 NORPEM COMERCIAL LTDA	68.740	3%	81%	B
9 IRSA ROLAMENTOS S/A	55.683	2%	83%	B
10 SCHAEFFLER BRASIL LTDA	54.281	2%	85%	B
11 LUCIO'S ROLAMENTOS COMERCIO E IMPORTACAO LTDA	39.564	2%	86%	B
12 IPANEMA IMPORTADORA LTDA	32.955	1%	88%	B
13 ROLPORT ROLAMENTOS IMPORTACAO E COMERCIO LTDA	30.510	1%	89%	B
14 RODOMAQ ROLAMENTOS LTDA	27.754	1%	90%	B
15 CLYDE INDUSTRIES BRASIL LTDA	27.030	1%	91%	C
<b>Subtotal</b>	<b>2.380.224</b>	<b>91%</b>		
<b>44 Demais Fornecedores</b>	<b>237.534</b>	<b>9%</b>		
<b>Total</b>	<b>2.617.758</b>	<b>100%</b>		

Principais Fornecedores (Mar-2025) - R\$				
TOP 15 Fornecedores	Total	%	% Acumulado	Curva
1 ENCOPEL COMERCIO DE ROLAMENTOS E PECAS LTDA	635.739	19,0%	19,0%	A
2 SKF DO BRASIL LTDA	605.889	18,1%	37,1%	A
3 ABECOM ROLAMENTOS E PRODUTOS DE BORRACHA LTDA	517.519	15,5%	52,6%	A
4 TIMKEN DO BRASIL COMERCIAL IMPORTADORA LTDA	270.129	8,1%	60,6%	A
5 NORPEM COMERCIAL LTDA	209.517	6,3%	66,9%	A
6 IMPORTADORA DE ROLAMENTOS RADIAL LTDA	148.015	4,4%	71,3%	A
7 RODOMAQ ROLAMENTOS LTDA	84.350	2,5%	73,8%	A
8 LUCIO'S ROLAMENTOS COMERCIO E IMPORTACAO LTDA	78.791	2,4%	76,2%	B
9 BRG INDUSTRIA E COMERCIO DE MANCAIS LTDA	77.422	2,3%	78,5%	B
10 MARTIN SPROCKET & GEAR BRASIL ENGRENAGENS LTDA	76.641	2,3%	80,8%	B
11 IPANEMA IMPORTADORA LTDA	69.856	2,1%	82,9%	B
12 BGL - BERLOLOTO & GROTTA LTDA	47.152	1,4%	84,3%	B
13 SUECA ROLAMENTOS E SOLUCOES INDUSTRIAIS LTDA	44.470	1,3%	85,6%	B
14 FRM FABRICA DE ROLAMENTOS E MANCAIS LTDA	38.734	1,2%	86,8%	B
15 RO-PECAS ROLAMENTOS E MANCAIS LTDA	36.400	1,1%	87,8%	B
<b>Subtotal</b>	<b>2.940.623</b>	<b>87,8%</b>		
<b>57 Demais Fornecedores</b>	<b>406.852</b>	<b>12,2%</b>		
<b>Total</b>	<b>3.347.475</b>	<b>100,0%</b>		



### 3. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS, FINANCEIRAS E OPERACIONAIS

#### 3.1. SOPETRA

#### 3.1.5. RELAÇÃO DOS PRINCIPAIS CLIENTES E FORNECEDORES

Nov-2024

**Principais Clientes - Vendas (Nov-2024) - R\$**

Cliente	Venda Total	% TT	% Acumulado	Curva ABC
1 SUZANO S.A	1.308.459	22%	22%	A
2 ROYAL BEARING INC	746.642	12%	34%	A
3 SYLVAMO DO BRASIL LTDA	626.389	10%	45%	A
4 THERMON INDUSTRIA MECANICALTDA	339.976	6%	51%	B
5 RODOMAQ ROLAMENTOS LTDA	250.000	4%	55%	B
6 CONSORCIO DE ALUMINIO DO MARANHAO CONSORCIO ALUMAF	142.892	2%	57%	B
7 CDA LOGISTICAS A	140.422	2%	59%	B
8 ROLATEL-COMERCIO DE ROLAMENTOS LTDA	120.720	2%	61%	B
9 COMPANHIA SIDERURGICA NACIONAL	97.805	2%	63%	B
10 SMS GROUP METALURGIA DO BRASIL LTDA	95.753	2%	65%	B
11 ZANELLA ENGENHARIA E INDUSTRIA DE MAQUINAS LTDA	94.378	2%	66%	B
12 BIOENERGETICA VALE DO PARACATU SA	74.093	1%	68%	B
13 CMOC BRASIL MINERACAO, INDUSTRIA E PARTICIPACOES LTDA	73.867	1%	69%	B
14 RAIZEN ENERGIA S.A	65.426	1%	70%	B
15 PALMYRADO BRASIL IND E COM DE SIL MET E R NATURAIS LTD/	54.733	1%	71%	B
<b>Subtotal</b>	<b>4.231.556</b>	<b>71%</b>		
<b>329 Demais Clientes</b>	<b>1.745.733</b>	<b>29%</b>		
<b>Total</b>	<b>5.977.288</b>	<b>100%</b>		

Dez-2024

**Principais Clientes - Vendas (Dez-2024) - R\$**

Cliente	Soma de vendaTotal	% TT	% Acumulado	Curva ABC
1 SUZANO S.A	973.787	25%	25%	A
2 ROYAL BEARING INC	520.454	14%	39%	A
3 SYLVAMO DO BRASIL LTDA	503.348	13%	52%	B
4 CDA LOGISTICAS A	123.947	3%	55%	B
5 GERDAU ACOMINAS S/A	114.282	3%	58%	B
6 DISMOTOR COMERCIO DE MOTORES ELETRICOS LTDA	77.625	2%	60%	B
7 CONSORCIO DE ALUMINIO DO MARANHAO CONSORCIO ALUMAF	76.306	2%	62%	B
8 BALL BEVERAGE CAN SOUTH AMERICALLTDA	67.244	2%	64%	B
9 ASTEC DO BRASIL FABRICACAO DE EQUIPAMENTOS LTDA	63.670	2%	66%	B
10 BIOENERGETICA VALE DO PARACATU SA	58.000	2%	67%	B
11 ACO VERDE DO BRASIL S/A	51.343	1%	69%	B
12 ELDORADO BRASIL CELULOSE S/A	44.769	1%	70%	B
13 SALITRE FERTILIZANTES LTDA	39.431	1%	71%	B
14 MINERACAO SERRA GRANDE S A	29.725	1%	72%	B
15 GERDAU ACOS LONGOS S.A	29.467	1%	72%	B
<b>Subtotal</b>	<b>2.773.399</b>	<b>72%</b>		
<b>279 Demais Clientes</b>	<b>1.059.168</b>	<b>28%</b>		
<b>Total</b>	<b>3.832.568</b>	<b>100%</b>		

Mar-2025

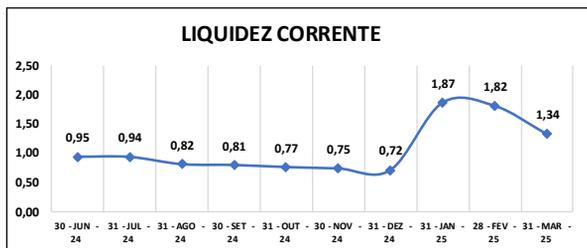
**Principais Clientes - Vendas (Mar-2025)**

Cliente	Soma de vendaTotal	% TT	% Acumulado	Curva ABC
1 SUZANO S.A	1.576.572,57	33,3%	33%	A
2 SYLVAMO DO BRASIL LTDA	579.211,88	12,2%	46%	A
3 CELULOSE NIPO-BRASILEIRA S.A - CENIBRA	211.433,37	4,5%	50%	A
4 MAGNESITA MINERACAO S.A	119.228,99	2,5%	53%	B
5 GAS VERDE S/A	89.934,33	1,9%	54%	B
6 SEPAC SERRADOS E PASTA DE CELULOSE LTDA	89.155,38	1,9%	56%	B
7 CONSORCIO DE ALUMINIO DO MARANHAO CONSORCIO ALUMAF	86.448,07	1,8%	58%	B
8 INDAIAL PAPEL EMBALAGENS LTDA	82.741,51	1,7%	60%	B
9 SANTA MARIA CIA DE PAPEL E CELULOSE	82.696,51	1,7%	62%	B
10 IGNA LTDA	73.858,00	1,6%	63%	B
11 ANGLOGOLD ASHANTI CORREGO DO SITIO MINERACAO S.A	68.057,80	1,4%	65%	B
12 CMOC BRASIL MINERACAO, INDUSTRIA E PARTICIPACOES LTDA	65.570,16	1,4%	66%	B
13 FABRICA CARIOCA DE CATALISADORES S.A	49.259,40	1,0%	67%	B
14 ZANELLA ENGENHARIA E INDUSTRIA DE MAQUINAS LTDA	45.997,88	1,0%	68%	B
15 MINERACAO MARACA INDUSTRIA E COMERCIO S/A	42.875,71	0,9%	69%	B
<b>Subtotal</b>	<b>3.263.042</b>	<b>68,9%</b>		
<b>281 Demais Clientes</b>	<b>1.472.588</b>	<b>31,1%</b>		
<b>Total</b>	<b>4.735.630</b>	<b>100,0%</b>		

### 3. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS, FINANCEIRAS E OPERACIONAIS

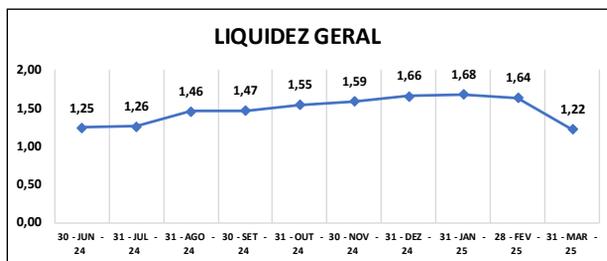
#### 3.1. SOPETRA

#### 3.1.6. ÍNDICES FINANCEIROS



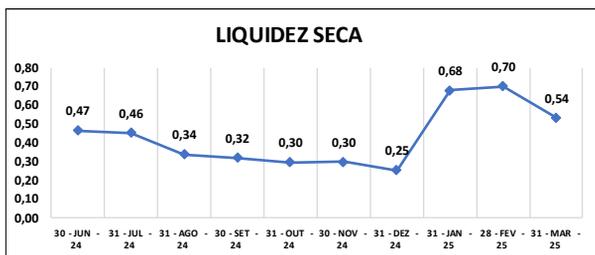
#### LIQUIDEZ GERAL

O índice de liquidez geral é obtido pela divisão do ativo total pela soma do passivo circulante com o passivo não circulante e visa indicar quantas vezes o caixa originado caso se liquidassem todos os ativos da empresa seria capaz de pagar todas as obrigações contraídas com terceiros (à exceção dos sócios). Nesta condição, índices inferiores a 1 (um) indicam que a empresa não é capaz de pagar todas as obrigações que contraiu.



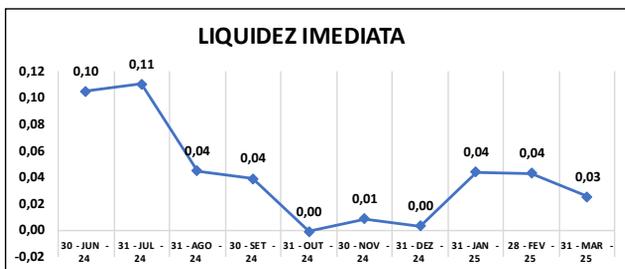
#### LIQUIDEZ SECA

O índice de liquidez geral é obtido pela divisão do ativo circulante, descontados os Estoques, do passivo circulante. Este índice visa indicar quantas vezes o caixa disponível mais o contas a receber de clientes é capaz de fazer frente às obrigações de curto prazo. É um teste de estresse, que visa indicar qual a capacidade da empresa em pagar suas obrigações de curto prazo sem colocar seus estoques à venda. É um índice que resultará menor que o da liquidez corrente e quanto maior a distância entre eles, pior é a condição de liquidez da empresa.



#### LIQUIDEZ IMEDIATA

O índice de liquidez imediata é obtido pela divisão da conta de disponibilidades daquela do passivo circulante. Este índice visa indicar quantas vezes os saldos somados do caixa, das contas correntes e das aplicações financeiras de curto prazo é capaz de fazer frente às obrigações de curto prazo. É um índice que visa indicar qual a capacidade da empresa liquidar quase que imediatamente suas obrigações de curto prazo, sem antecipar qualquer valor a receber seja de clientes ou por venda de estoques. Quanto menor o índice, menor é a capacidade da empresa liquidar, em poucos dias, as obrigações de curto prazo.



### 3. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS, FINANCEIRAS E OPERACIONAIS

#### 3.1. SOPETRA

##### 3.1.7. DRE (demonstração não auditada)



Março/2025

SOPETRA ROLAMENTOS E PEÇAS LTDA.

#### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

MARÇO-25

Valores em Reais	28-fev-25	part.%	31-mar-25	part.%	fev-25 mar-25	
					var. valor	var.%
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	6.021.377	100,0%	4.912.684	100,0%	-1.108.694	-18,4%
VENDA DE PRODUTOS	5.863.063	97,4%	4.814.349	98,0%	-1.048.715	-17,9%
RECEITA EXTERIOR	158.314	2,6%	98.335	2,0%	-59.979	-37,9%
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA	-1.573.719	-26,1%	-848.789	-17,3%	724.930	-46,1%
CANCELAMENTO	-31.573	-0,5%	-130.380	-2,7%	-98.808	313,0%
IMPOSTOS	-1.542.146	-25,6%	-718.409	-14,6%	823.738	-53,4%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	4.447.658	4,9%	4.063.894	82,7%	-383.764	-8,6%
(-) CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS	-2.891.009	-3,2%	-2.952.759	-60,1%	-61.750	2,1%
LUCRO BRUTO	1.556.649	1,7%	1.111.135	22,6%	-445.513	-28,6%
(-) DESPESAS COM VENDAS	0	0,0%	0	0,0%	NA	-
(-) DESPESAS TRABALHISTAS	-638.166	-14,3%	-609.685	-12,4%	28.481	-4,5%
(-) DESPESAS ADMINISTRATIVAS	-68.728	-1,5%	-134.677	-2,7%	-65.949	96,0%
(-) DESPESAS SERVIÇOS DE TERCEIROS	-907.753	-20,4%	-737.203	-15,0%	170.550	-18,8%
(-) DEPRECIÇÃO	0	0,0%	0	0,0%	NA	-
(-) DESPESAS INDEDUTÍVEIS	0	0,0%	0	0,0%	NA	-
(-) OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS	0	0,0%	0	0,0%	NA	-
LUCRO OPERACIONAL	-160.801	-0,2%	-519.651	-10,6%	-358.850	223,2%
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	-820.992	-0,9%	-331.730	-6,8%	489.263	-59,6%
RESULTADO FINANCEIRO	-801.282	-0,9%	-312.592	-6,4%	488.690	-61,0%
OUTRAS RECEITAS OU DESPESAS NÃO OPERACIC	-19.710	0,0%	-19.137	-0,4%	573	-2,9%
LUCRO OU PREJUÍZO ANTES IMPOSTOS	-981.794	-1,1%	-851.381	-17,3%	130.413	-13,3%
IMPOSTO DE RENDA DA PESSOA JURÍDICA	0	0,0%	0	0,0%	NA	-
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDC	0	0,0%	0	0,0%	NA	-
LUCRO OU PREJUÍZO	-981.794	-1,1%	-851.381	-17,3%	130.413	-13,3%

NTE: demonstrações contábeis apresentadas pela Recuperanda

**DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO: PREJUÍZO NA ORDEM DE R\$ 851.381 NEGATIVOS EM MARÇO – 2025. QUANDO COMPARADO AO MÊS ANTERIOR DEMONSTRA UM PEQUENA MELHORA NA ORDEM DE R\$ 130.413.**

- A Receita Operacional Bruta caiu de R\$ 6.021.377 em março para R\$ 4.912.684, uma queda de R\$ 1.108.694 (queda de 18,4%). Essa redução foi puxada principalmente pela queda de R\$ 1.048.715 (queda de 17,9%) nas vendas de produtos.
- As Deduções da Receita reduziram de R\$ 1.573.719 para R\$ 848.789, uma melhora de R\$ 724.930 (46,1%), principalmente pela diminuição de impostos (R\$ 1.542.146 para R\$ 718.409, variação de R\$ 823.738 ou 53,4%).
- A Receita Operacional Líquida caiu de R\$ 4.447.658 para R\$ 4.063.894, uma queda de R\$ 383.764 (8,6%), não mantendo-se proporcional à queda da receita bruta.

### 3. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS, FINANCEIRAS E OPERACIONAIS

#### 3.1. SOPETRA

##### 3.1.7. DRE (demonstração não auditada)


**Março/2025**
**SOPETRA ROLAMENTOS E PEÇAS LTDA.**
**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**
**MARÇO-25**

Valores em Reais	28-fev-25	part.%	31-mar-25	part.%	fev-25 mar-25	
					var. valor	var.%
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	6.021.377	100,0%	4.912.684	100,0%	-1.108.694	-18,4%
VENDA DE PRODUTOS	5.863.063	97,4%	4.814.349	98,0%	-1.048.715	-17,9%
RECEITA EXTERIOR	158.314	2,6%	98.335	2,0%	-59.979	-37,9%
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA	-1.573.719	-26,1%	-848.789	-17,3%	724.930	-46,1%
CANCELAMENTO	-31.573	-0,5%	-130.380	-2,7%	-98.808	313,0%
IMPOSTOS	-1.542.146	-25,6%	-718.409	-14,6%	823.738	-53,4%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	4.447.658	4,9%	4.063.894	82,7%	-383.764	-8,6%
(-) CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS	-2.891.009	-3,2%	-2.952.759	-60,1%	-61.750	2,1%
LUCRO BRUTO	1.556.649	1,7%	1.111.135	22,6%	-445.513	-28,6%
(-) DESPESAS COM VENDAS	0	0,0%	0	0,0%	NA	-
(-) DESPESAS TRABALHISTAS	-638.166	-14,3%	-609.685	-12,4%	28.481	-4,5%
(-) DESPESAS ADMINISTRATIVAS	-68.728	-1,5%	-134.677	-2,7%	-65.949	96,0%
(-) DESPESAS SERVIÇOS DE TERCEIROS	-907.753	-20,4%	-737.203	-15,0%	170.550	-18,8%
(-) DEPRECIÇÃO	0	0,0%	0	0,0%	NA	-
(-) DESPESAS INDEDUTÍVEIS	0	0,0%	0	0,0%	NA	-
(-) OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS	0	0,0%	0	0,0%	NA	-
LUCRO OPERACIONAL	-160.801	-0,2%	-519.651	-10,6%	-358.850	223,2%
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	-820.992	-0,9%	-331.730	-6,8%	489.263	-59,6%
RESULTADO FINANCEIRO	-801.282	-0,9%	-312.592	-6,4%	488.690	-61,0%
OUTRAS RECEITAS OU DESPESAS NÃO OPERACIC	-19.710	0,0%	-19.137	-0,4%	573	-2,9%
LUCRO OU PREJUÍZO ANTES IMPOSTOS	-981.794	-1,1%	-851.381	-17,3%	130.413	-13,3%
IMPOSTO DE RENDA DA PESSOA JURÍDICA	0	0,0%	0	0,0%	NA	-
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDC	0	0,0%	0	0,0%	NA	-
LUCRO OU PREJUÍZO	-981.794	-1,1%	-851.381	-17,3%	130.413	-13,3%

**NTE:** demonstrações contábeis apresentadas pela Recuperanda

**DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO**

- O Custo dos Produtos Vendidos aumentou de R\$ 2.891.009 para R\$ 2.952.759, uma pequena variação de R\$ 61.750 (2,1%), e por consequência das variáveis acima, o Lucro Bruto saiu de R\$ 1.556.649 em fevereiro para R\$ 1.111.135 em março, uma redução de R\$ 445.513 (baixa de 28,6%).
- O Lucro Operacional apresentou uma piora, passando de R\$ 160.801 negativos para R\$ 519.651 negativos, um aumento no prejuízo de R\$ 358.850 (baixa de 223,2%).
- O Resultado Financeiro foi o maior destaque: saltou de R\$ 801.282 em fevereiro para R\$ 331.730 em março, uma redução de R\$ 489.263 (59,6%). Com isso, o prejuízo antes dos impostos reduziu de R\$ 981.794 negativos para R\$ 851.381 negativos, uma melhora de R\$ 130.413 (alta de 13,3%).
- O Resultado final da Recuperanda também apresentou uma melhora, saindo de R\$ 981.794 em fevereiro para R\$ 851.381 em março, evolução de R\$ 130.413, ou 13,3%.



### 3. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS, FINANCEIRAS E OPERACIONAIS

#### 3.1. SOPETRA

#### 3.1.8. FLUXO DE CAIXA

	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	Variação	AH %
<b>ENTRADA OPERACIONAL</b>	<b>6.474.356</b>	<b>7.136.473</b>	<b>4.835.746</b>	<b>5.092.680</b>	<b>5.429.521</b>	<b>6.141.267</b>	<b>6.056.453</b>	<b>4.043.517</b>	<b>5.158.778</b>	<b>5.610.324</b>	<b>451.546</b>	<b>8,8%</b>
<b>CLIENTES</b>	<b>6.474.356</b>	<b>7.136.473</b>	<b>4.835.746</b>	<b>5.092.680</b>	<b>5.429.521</b>	<b>6.141.267</b>	<b>6.056.453</b>	<b>4.043.517</b>	<b>5.158.778</b>	<b>5.610.324</b>	<b>451.546</b>	<b>8,8%</b>
Crédito de Operações de Desconto	7.674.294	7.151.779	5.870.381	5.326.961	5.744.798	5.599.199	5.843.618	3.943.916	4.550.134	6.009.884	1.459.750	32,1%
Recebimentos de Clientes	5.995.243	5.858.138	9.239.930	8.027.750	4.955.108	6.392.759	5.189.603	5.779.289	6.292.118	3.800.918	-2.491.200	-39,6%
Repasso ou recompra de Títulos Descontados	(7.195.181)	(5.873.444)	(10.274.565)	(8.262.032)	(5.270.385)	(5.850.691)	(4.976.768)	(5.679.689)	(5.683.474)	(4.200.478)	1.482.996	-26,1%
<b>SAÍDA OPERACIONAL</b>	<b>(7.273.868)</b>	<b>(6.997.634)</b>	<b>(5.812.124)</b>	<b>(4.208.373)</b>	<b>(5.949.521)</b>	<b>(5.602.445)</b>	<b>(5.477.235)</b>	<b>(4.131.766)</b>	<b>(4.716.405)</b>	<b>(5.207.279)</b>	<b>-490.874</b>	<b>10,4%</b>
FORNECEDORES E CUSTOS DE OPERAÇÃO	(5.560.880)	(5.419.660)	(4.200.731)	(2.538.191)	(4.313.319)	(4.081.885)	(3.682.121)	(2.583.788)	(2.927.089)	(3.601.746)	-674.657	23,0%
GASTOS DE OCUPAÇÃO	(67.404)	(65.812)	(64.253)	(77.002)	(64.017)	(74.465)	(65.413)	(60.291)	(62.121)	(60.380)	1.741	-2,8%
GASTOS GERAIS DE VENDA E ADMINISTRAÇÃO	(924.607)	(768.247)	(733.962)	(852.796)	(745.601)	(624.842)	(758.146)	(668.240)	(759.260)	(670.909)	88.351	-11,6%
GASTOS COM PESSOAL	(675.351)	(715.309)	(780.249)	(710.894)	(723.503)	(762.132)	(948.340)	(804.092)	(939.045)	(852.348)	86.697	-9,2%
IMPOSTOS	(45.625)	(28.606)	(32.928)	(29.491)	(103.081)	(59.121)	(23.215)	(15.356)	(28.889)	(21.895)	6.994	-24,2%
<b>GCO - GERAÇÃO CAIXA OPERACIONAL</b>	<b>(799.512)</b>	<b>138.839</b>	<b>(976.378)</b>	<b>884.306</b>	<b>(520.000)</b>	<b>538.822</b>	<b>579.219</b>	<b>(88.250)</b>	<b>442.373</b>	<b>403.045</b>	<b>-38.328</b>	<b>-8,9%</b>
<b>IMOBILIZADO / CAPEX</b>	<b>(13.068)</b>	<b>(48.966)</b>	<b>(13.445)</b>	<b>(19.509)</b>	<b>(27.851)</b>	<b>(15.983)</b>	<b>(17.266)</b>	<b>(17.003)</b>	<b>(19.596)</b>	<b>(19.371)</b>	<b>225</b>	<b>-1,1%</b>
Capex e outros	(13.068)	(48.966)	(13.445)	(19.509)	(27.851)	(15.983)	(17.266)	(17.003)	(19.596)	(19.371)	225	-1,1%
<b>GERAÇÃO CAIXA ANTES DAS OPERAÇÕES FINANCEIRAS</b>	<b>(812.580)</b>	<b>89.873</b>	<b>(989.823)</b>	<b>864.798</b>	<b>(547.850)</b>	<b>522.839</b>	<b>561.953</b>	<b>(105.253)</b>	<b>422.777</b>	<b>383.674</b>	<b>-39.103</b>	<b>-9,2%</b>
<b>GCF - GERAÇÃO CAIXA FINANCEIRA</b>	<b>511.666</b>	<b>272.233</b>	<b>496.797</b>	<b>(869.673)</b>	<b>872.773</b>	<b>(677.861)</b>	<b>(394.622)</b>	<b>(93.863)</b>	<b>(298.198)</b>	<b>(334.295)</b>	<b>-36.097</b>	<b>12,1%</b>
<b>ENTRADA FINANCEIRA</b>	<b>2.616.037</b>	<b>3.175.970</b>	<b>2.355.583</b>	<b>905.536</b>	<b>1.502.443</b>	<b>1.170.177</b>	<b>1.121.363</b>	<b>1.083.874</b>	<b>870.300</b>	<b>1.071.527</b>	<b>201.227</b>	<b>23,1%</b>
<b>APORTES OU MÚTUOS DE SÓCIOS</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50.000	50.000	N
<b>SAÍDA FINANCEIRA</b>	<b>(2.104.371)</b>	<b>(2.903.736)</b>	<b>(1.858.786)</b>	<b>(1.775.209)</b>	<b>(629.671)</b>	<b>(1.848.038)</b>	<b>(1.515.984)</b>	<b>(1.177.738)</b>	<b>(1.168.499)</b>	<b>(1.405.822)</b>	<b>-237.324</b>	<b>20,3%</b>
<b>CAPITAL DE GIRO</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	N
<b>SALDO INICIAL - FLUXO CAIXA</b>	<b>648.881</b>	<b>347.967</b>	<b>710.073</b>	<b>217.047</b>	<b>212.172</b>	<b>537.094</b>	<b>382.072</b>	<b>549.403</b>	<b>350.287</b>	<b>49.379</b>	<b>(300.908)</b>	<b>-85,9%</b>
<b>SALDO FINAL - FLUXO CAIXA</b>	<b>347.967</b>	<b>710.073</b>	<b>217.047</b>	<b>212.172</b>	<b>537.094</b>	<b>382.072</b>	<b>549.403</b>	<b>350.287</b>	<b>474.866</b>	<b>474.866</b>	-	0,0%
<b>SALDOS BANCOS</b>	<b>347.967</b>	<b>710.073</b>	<b>217.047</b>	<b>212.172</b>	<b>537.094</b>	<b>382.072</b>	<b>549.403</b>	<b>350.287</b>	<b>474.866</b>	<b>524.245</b>	<b>49.379</b>	<b>10,4%</b>

#### DEMONSTRAÇÕES DE FLUXO DE CAIXA:

#### Justificativa para Ausência de Relatório – Fluxo de Caixa Gerencial de Março de 2025

A Recuperanda informou que a não apresentação tempestiva do fluxo de caixa gerencial referente ao mês de março de 2025 decorre do desligamento da colaboradora responsável pela sua elaboração. Em razão desse evento, a companhia comunicou que o referido demonstrativo será entregue conjuntamente com os documentos relativos ao mês de abril de 2025, incluindo o relatório gerencial e demais informações financeiras pertinentes ao período.



### 3. INFORMAÇÕES CONTÁBEIS, FINANCEIRAS E OPERACIONAIS

#### 3.1. SOPETRA

##### 3.1.9. QUESTÕES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As questões formuladas no Relatório Mensal de Atividades referente às demonstrações contábeis do mês de março de 2025 foram devidamente respondidas pela Recuperanda em 15/05/2025, conforme documentos anexos ao presente relatório.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA BOTTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2025 às 19:03, sob o número WJMJ125413079834. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019165-87.2024.8.26.0100 e código 2bXxXC7k.



## 4. PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES PROCESSUAIS

### 4.1. CRONOGRAMA PROCESSUAL

<b>Recuperação Judicial (Sopetra)</b>		
<b>Processo nº 1020937-68.2024.8.26.0100</b>		
<b>DATA</b>	<b>EVENTO</b>	<b>LFRE</b>
<b>15/02/2024</b>	Distribuição do pedido de RJ	-
<b>12/03/2024</b>	Deferimento do Processamento RJ – fls. 693/700	Art. 52
<b>13/03/2024</b>	Termo de Compromisso da Administradora Judicial – fls. 710/712	Art. 33
<b>19/03/2024</b>	Publicação do Deferimento do Processamento da RJ – fls. 734/736	-
<b>08/04/2024</b>	Publicação do Edital de Convocação de Credores – 1ª Lista (DJE) – fls. 973	Art. 52 § 1º
<b>23/04/2024</b>	Prazo Fatal para apresentação das Habilitações/Divergências administrativas (15 dias da publicação do Edital de Convocação de Credores)	Art. 7º § 1º
<b>20/05/2024</b>	Prazo fatal para apresentação do Plano de Recuperação Judicial (60 dias da publicação da decisão de deferimento do processamento da RJ)	Art. 53
<b>07/06/2024</b>	Prazo fatal para apresentação da Relação de Credores do AJ (45 dias do término do prazo para apresentação das habilitações/divergências administrativas)	Art. 7º § 2º
<b>24/07/2024</b>	Publicação do Edital – Apresentação PRJ e Relação Credores AJ – fls. 2.569/2.570	Art. 7º § 2º e Art. 53
<b>16/08/2024</b>	Prazo para realização da AGC (150 dias da publicação do deferimento do processamento da RJ)	Art. 56 § 1º
<b>05/08/2024</b>	Prazo fatal para apresentação das Impugnações Judiciais - 10 dias da publicação do Edital - PRJ e Lista de Credores AJ	Art. 8º
<b>11/10/2024</b>	Publicação do Edital - Convocação AGC (DJE)	Art. 36
<b>28/10/2024</b>	Assembleia Geral de Credores - 1ª Convocação	Art. 36, I
<b>04/11/2024</b>	Assembleia Geral de Credores - 2ª Convocação (suspensa)	Art. 36, I
<b>23/01/2025</b>	Assembleia Geral de Credores – Em continuação (PRJ aprovado)	Art. 36, I
<b>26/02/2025</b>	Encerramento do Stay Period (considerando a prorrogação de 90 dias deferida às fl. 2.706 e nova prorrogação por mais 90 dias deferida às fls. 5.396/5.398)	Art. 6º § 4º

## 4. PRINCIPAIS DE MOVIMENTAÇÕES PROCESSUAIS

### 4.2. ANDAMENTOS PROCESSUAIS RELEVANTES

O processamento da Recuperação Judicial da SOPETRA foi deferido em 12.03.2024, com a nomeação da GATEKEEPER CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., como administradora judicial, cujo Termo de Compromisso assinado se encontra às fls. 710/712.

A relação de credores retificada apresentada pela Recuperanda foi acostada às fls. 873/880, com a indicação de um **passivo concursal no valor de R\$ 56.648.964,90 (cento e cinquenta e seis milhões, seiscentos e quarenta e oito mil, novecentos e sessenta e quatro reais e noventa centavos)**, em um universo inicial de 142 credores, divididos em 03 (três) classes (trabalhista, quirografária e microempresa/empresa de pequeno porte).

O Relatório Inicial de Atividades elaborado pela ADMINISTRADORA JUDICIAL, contendo informações sobre a verificação preliminar *in loco* das atividades da Recuperanda, análise das informações financeiras e contábeis da Recuperanda foi protocolado em incidente processual n. 0019165-87.2024.8.26.0100, em cumprimento à decisão de fls. 693/700, item 1.2., incidente onde todos os demais relatórios mensais de atividades serão protocolados.

O edital de convocação de credores com prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de habilitações e/ou divergências de crédito na fase administrativa, nos termos do art. 52, § 1º, I, II, e III, da Lei 11.101/2005, foi publicado no dia 08.04.2024 (fls. 973), cujo prazo se encerrou no dia 23.04.2024. Foram apresentadas 21 (vinte e uma) manifestações administrativas, dentre habilitações e/ou divergências. Os pareceres individuais, bem como a relação de credores desta Auxiliar, elaborada na forma do art. 7º, §2º, da Lei 11.101/2005, encontram-se às fls. 2.328/2.332 dos autos.

## 4. PRINCIPAIS DE MOVIMENTAÇÕES PROCESSUAIS

### 4.2. ANDAMENTOS PROCESSUAIS RELEVANTES

Com o resultado da análise, esta Auxiliar apurou um passivo líquido sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial de **R\$ 46.095.765,97**, atualizado até a data do pedido de recuperação judicial, divididos nas seguintes classes:

Classe	Valor	Quantidade de credores	Representatividade (%)
Classe I - Trabalhista	345.478,59	60	0,75%
Classe III - Quirografário	45.430.068,97	53	98,56%
Classe IV - ME e EPP	320.218,41	28	0,69%
<b>TOTAL</b>	<b>46.095.765,97</b>	<b>141</b>	<b>100,00%</b>

O Plano de Recuperação Judicial e Laudo de Viabilidade Econômica e Avaliação de Ativos foram acostados às fls. 1.628/1.777.

Nos termos do disposto no art. 22, inciso II, alínea “h”, da Lei 11.101/2005, esta Administradora Judicial apresentou o Relatório de Análise do Plano de Recuperação Judicial (fls. 2.302/2.324), no intuito de fiscalizar a veracidade e a conformidade das informações prestadas pela Recuperanda, bem como de respaldar o Juízo quanto ao controle de legalidade do Plano apresentado, tendo apresentado ponderações quanto ao entendimento jurisprudencial sobre: (i) à equiparação dos honorários de sucumbência aos créditos de natureza trabalhista, sendo possível sua limitação, nos termos do art. 83, I da LFRE, a 150 salários-mínimos (cláusula 6.1.1) e (ii) aplicação da taxa TR para atualização dos créditos (cláusula 6.1.2). Ademais, esta Auxiliar também fez apontamentos e sugestão quanto a (i) cláusula 6.2 (Pagamento de Credores Parceiros Fornecedores Essenciais); (ii) cláusula 6.3 (Leilão reverso); (iii) inexistência de previsão de alienação de ativos para pagamento de credores; (iv) cláusula 7.2 e 7.3 (Proposta de Suspensão e Extinção de Ações, Garantias de sócios, controladores, de terceiros e Alienação Fiduciária); (v) ausência de previsão precisa sobre o pagamento dos créditos não sujeitos à recuperação judicial, anotando-se que o fluxo de caixa apresenta projeção apenas quanto ao pagamento de obrigações tributárias (cláusulas 6.4 e 6.5); (vi) cláusula 7.7 e a (vii) ausência de previsão de reserva de contingência para pagamento de credores sujeitos ao procedimento recuperacional, ainda não incluídos no QGC.



## 4. PRINCIPAIS DE MOVIMENTAÇÕES PROCESSUAIS

### 4.2. ANDAMENTOS PROCESSUAIS RELEVANTES

O Edital de Apresentação do Plano e da Segunda Relação de Credores foi publicado no dia 24/07/2027 (fls. 2.569/2.570). O prazo fatal para apresentação das Impugnações Judiciais - 10 dias da publicação do Edital, encerrou-se no dia 05/08/2024. O *stay period* foi prorrogado pelo prazo adicional de 90 dias, conforme decisão de fls. 2.705/2.707.

Às fls. 2.909/2.914, a Recuperanda apresentou pedido de autorização judicial para a **alienação** de dois veículos integrantes de seu ativo não circulante, por meio de venda direta, a saber (i) Ford Transit 2.4 Turbo Diesel Manual 3P -2010 e (ii) Volkswagen Saveiro 1.6 8V Manual Flex 2P - 2007, ambos avaliados pela Tabela FIPE em R\$ R\$ 62.837,00 (sessenta e dois mil, oitocentos e trinta e sete reais) e R\$ R\$ 27.174,00 (vinte e sete mil, cento e setenta e quatro reais) respectivamente. Esta Auxiliar não se opôs ao pedido, desde que pelo valor da avaliação e posterior prestação de contas da destinação do recurso - desde já direcionada à aquisição de outro veículo. O pedido foi deferido às fls. 3.382/3.383.

Em 11.10.2024, foi publicado edital de convocação de credores para AGC da Sopetra (fls. 2.970), datada para 28 de outubro de 2024, às 10 horas, primeira convocação, no NIKKEY PALACE HOTEL, e em segunda convocação, a ser realizada no dia 04 de novembro de 2024, às 10 horas. Cumpre informar que a AGC, em primeira convocação, **não foi instalada** por ausência de quórum mínimo, nos termos do art. 37, §2º da Lei nº 11.101/2005, conforme reportado às fls. 3.262/3.273. Em segunda convocação, os credores aprovaram a **suspensão do conclave** pelo prazo de 80 dias, com sugestão de retomada da AGC aos 23.01.2025 e juntada do aditivo ao PRJ nos autos até 13.01.2025.



## 4. PRINCIPAIS DE MOVIMENTAÇÕES PROCESSUAIS

### 4.2. ANDAMENTOS PROCESSUAIS RELEVANTES

Aos 13.01.2025, a Sopetra apresentou aditivo ao PRJ nos autos (fls. 4.176/4.297), cujos termos foram objeto de análise por esta Auxiliar, que fez apontamentos sobre as seguintes cláusulas: **(i) Cláusula 3.1.1** – Pagamento dos Credores Trabalhistas; **(ii) Cláusula 3.1.2, 3.1.3 e 3.1.4** – necessidade de ajuste de texto onde cita parcelas *anuais* com pagamentos *mensais*; **(iii) Cláusula 3.1.5.2** - Credores Parceiros Fornecedores Essenciais; **(iv) Cláusula 3.1.6** – Leilão reverso; **(v) Cláusula 4.2.2 e 4.2.4** - Suspensão e Extinção de Ações, Garantias de sócios, controladores, de terceiros e Alienação Fiduciária e **(vi) Cláusula 4.2.5** – Compensação de Créditos.

Em 23.01.2025, o aditivo ao PRJ foi **votado a aprovado** pela maioria dos credores, à luz do art. 45, § 1º e § 2º, da LREF (fls. 4.391/4.479). Sendo assim, **aguarda-se o devido controle de legalidade do PRJ aprovado, bem como a comprovação da regularidade fiscal pela Recuperanda, para fins do disposto no art. 58 da LREF.**

Às fls. 4.075/4.097 a Sopetra requereu a declaração de essencialidade dos imóveis de matrículas nºs 215.802 do 14º CRI de São Paulo – SP (“Imóvel I”) e 16.059 do 15º CRI de São Paulo – SP (“Imóvel II”), bem como a prorrogação do *stay period* até a homologação do PRJ. Ademais, às fls. 4.301/4.306, a Sopetra apresentou pedido de autorização judicial para a alienação de veículo integrante de seu ativo não circulante, por meio de venda direta, a saber Chevrolet Spin, placa FYG-9544, avaliado em R\$ 57.547,00.

Por meio da decisão de fls. 4.510/4.517, o Juízo: **(i)** indeferiu a prorrogação do *stay period*; **(ii)** determinou a apresentação de documentação complementar do Imóvel I; **(iii)** deferida a alienação do veículo Chevrolet Spin e **(iv)** indeferiu o pedido de declaração de essencialidade do Imóvel II.

## 4. PRINCIPAIS DE MOVIMENTAÇÕES PROCESSUAIS

### 4.2. ANDAMENTOS PROCESSUAIS RELEVANTES

A Recuperanda opôs embargos de declaração em face da referida decisão (fls. 4.541/4.550), os quais foram admitidos e, no mérito, parcialmente providos, para indeferir o reconhecimento da essencialidade do imóvel de matrícula nº 215.08 e determinar a apresentação de documentação complementar referente ao Imóvel nº 16.059. O Ministério Público, em sua manifestação de fls. 4.568, não se opôs à concessão de prazo suplementar para que a Recuperanda comprove a essencialidade do referido imóvel.

Às fls. 4.582/4.585, a Recuperanda requereu a intimação do Banco do Brasil para restituir a quantia de R\$ 148.596,76, bem como a concessão de prazo suplementar para juntada aos autos de certidões de regularidade fiscal.

Às fls. 4.603/4.606, este Juízo: **(i)** determinou a intimação do Banco do Brasil para comprovar a restituição no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00; **(ii)** concedeu o prazo de 30 (trinta) dias para que a Recuperanda comprove a regularização do passivo fiscal; **(iii)** concedeu o prazo de 10 (dez) dias para apresentação de novos documentos referentes ao imóvel nº 16.059; e **(iv)** informou que o controle de legalidade será realizado após a comprovação da regularização do passivo fiscal.

A Recuperanda reiterou o pedido de declaração de essencialidade do imóvel sede, demonstrando que a eventual mudança de endereço demandaria a alocação de outro imóvel compatível com sua estrutura atual, a qual inclui estoque, áreas para guarda de maquinário e veículos, além de salas operacionais. Estimou, ainda, que os custos mensais decorrentes da relocação variariam entre R\$ 50 mil e R\$ 100 mil. Informou, também, possuir mais de 70 mil itens em estoque, o que inviabilizaria a transferência para outro local sem comprometer as atividades da empresa ou gerar custos significativos (fls. 4.668/4.907).



## 4. PRINCIPAIS DE MOVIMENTAÇÕES PROCESSUAIS

### 4.2. ANDAMENTOS PROCESSUAIS RELEVANTES

Esta Auxiliar manifestou-se no sentido de que a análise do pedido de essencialidade deveria aguardar a resolução do agravo de instrumento relativo à prorrogação do *stay period*, uma vez que os efeitos da essencialidade produzem-se apenas enquanto vigente tal prazo (fls. 4.910/4.913).

Em 16.05.2025, a Recuperanda apresentou comprovação parcial da regularização do passivo fiscal, informando que as certidões de regularidade fiscal pendentes seriam apresentadas tão logo fossem concluídos os procedimentos administrativos já instaurados para celebração de transações individuais nas esferas federal e estadual. Requereu, nesse contexto, a homologação do Plano de Recuperação Judicial e a concessão de prazo suplementar de 90 dias para a comprovação integral da regularização (fls. 5.257/5.394).

O Juízo retratou-se da decisão de fls. 4.603/4.606, deferindo nova prorrogação do *stay period* por mais 90 dias, reconheceu a essencialidade do imóvel matriculado sob nº 16.059 e determinou a revogação da penhora incidente sobre o bem. Além disso, concedeu novo prazo de 90 dias para a comprovação da regularidade fiscal (fls. 5.396/5.398).

## 4. PRINCIPAIS DE MOVIMENTAÇÕES PROCESSUAIS

### 4.2. ANDAMENTOS PROCESSUAIS RELEVANTES

Esta ADMINISTRADORA JUDICIAL informa, ainda, que até o momento foram apresentados os incidentes de impugnação de crédito, resumidos abaixo:

Proc.	Credor	Status
1108633-45.2024.8.26.0100	Banco ABC do Brasil S.A.	Pendente de julgamento.
1124982-26.2024.8.26.0100	Banco Safra S.A.	Julgado procedente. Transitado em julgado em 28.04.2025
1124978-86.2024.8.26.0100	SKF do Brasil Ltda.	Julgado procedente. Transitado em julgado em 14.11.24.
1124884-41.2024.8.26.0100	Sicredi	Julgado procedente no 1ª grau. Pendente de julgamento agravo de instrumento.
1159807-93.2024.8.26.0100	Bari Companhia Hipotecária	Julgado procedente. Transitado em julgado em 24.02.2025.
1159787-05.2024.8.26.0100	Banco C6 S/A	Julgado procedente. Transitado em julgado em 29.11.2025.
1157259-95.2024.8.26.0100	Rodrigo Barros Francisco	Julgado procedente. Transitado em julgado em 11.04.2025
1195951-66.2024.8.26.0100	Banco Santander	Pendente de julgamento.
1046307-15.2025.8.26.0100	Banco Fibra	Pendente de julgamento.
1038901-40.2025.8.26.0100	Banco Itaú	Pendente de julgamento.

O quadro geral de credores, com a íntegra das atualizações realizada, encontra-se disponível para consulta no *site* desta Auxiliar (<https://gatekeeperaj.com.br/>) e é resumido da seguinte forma:

 			
<b>GATEKEEPER CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.</b> Recuperação Judicial de Sopetra Rolamentos e Peças Ltda. Relação de Credores elaborada pela Administração Judicial - Art. 7º. § 2º.			
Quadro geral de credores consolidado			
Classe	Valor	Quantidade de credores	Representatividade (%)
Classe I - Trabalhista	374.767,83	63	0,90%
Classe III - Quirografário	40.822.352,34	49	98,33%
Classe IV - ME e EPP	320.218,41	28	0,77%
<b>TOTAL</b>	<b>41.517.338,58</b>	<b>140</b>	<b>100,00%</b>



## 5. RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO ADMINISTRADOR JUDICIAL

### 5.1 DILIGÊNCIAS REALIZADAS

#### 5.1.1 DILIGÊNCIA REALIZADA DIA 19.03.2024

A fim de dar início aos trabalhos de fiscalização das atividades da Recuperanda, esta Administradora Judicial informa que, no dia 19.03.2024, juntamente com a sua equipe, realizou diligência na sede da Recuperanda, situada à Rua Lopes Chaves, nº 137, Barra Funda, São Paulo/SP, com intuito de observar o real funcionamento da empresa, melhor compreender as atividades desenvolvidas pela Sopetra, seu nicho de mercado e histórico da crise. Esta Auxiliar foi recebida pela sócia-administradora da sociedade, Sra. Silvia Maria Noto (CPF/MF nº 064.489.878-00) e pelo advogado da Recuperanda, Dr. Abdo Karim Baracat Netto (OAB/SP nº 303.680) e consultor financeiro, Sr. Fábio André Meneghini.

Na oportunidade, solicitou a apresentação de documentos contábeis e financeiros necessários para a elaboração do relatório inicial das atividades da Recuperanda. Ainda, foi solicitado aos administradores e contadores presentes, o envio dos documentos indicados no Termo de Diligência, até o dia 20 de cada mês, de forma contínua e automática diretamente para a Administradora Judicial, a fim de viabilizar a apresentação dos relatórios mensais até o dia 5 de cada mês subsequente, como determinado por este Juízo.

Durante a visita, que foi guiada pelo advogado da Recuperanda, foi constatada a existência das atividades da empresa – sendo sua estrutura organizada em vários departamentos (recurso humano, administrativo, financeiro, atendimento ao cliente, logística), tendo sido verificada a existência de funcionários, mercadorias/ peças em estoque, maquinários, móveis, computadores e veículos, tudo conforme atestam os registros fotográficos a seguir.

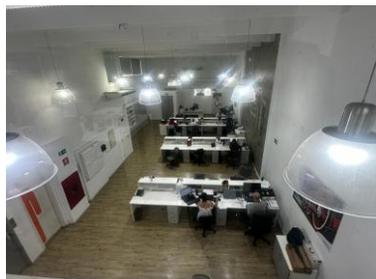




## 5. RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO ADMINISTRADOR JUDICIAL

### 5.1 DILIGÊNCIAS REALIZADAS

#### 5.1.1 DILIGÊNCIA REALIZADA DIA 19.03.2024



Esta Administradora Judicial se reuniu com a sócia Silvia Maria Nota, advogado e consultor financeiro, ocasião em que foram abordados os seguintes temas: **(a)** a história da empresa, desde a sua fundação; **(b)** o nicho de mercado e suas operações, incluindo a operação de suas filiais; **(c)** seus principais clientes, parceiros e fornecedores; **(d)** possíveis razões para a atual crise econômico-financeira vivenciada; **(e)** os impactos da crise no faturamento mensal; **(f)** medidas já adotadas pela tentar superar a crise e as expectativas de reestruturação.

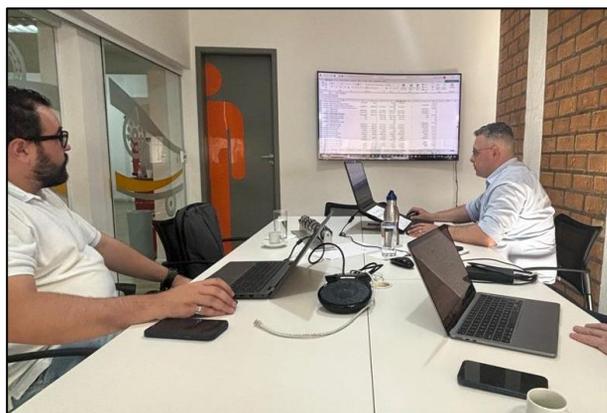
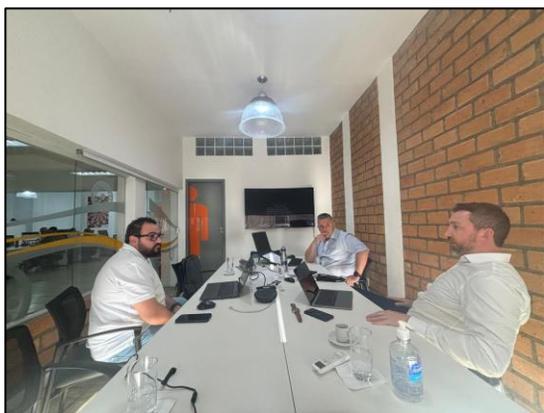
Durante a diligência, esta Administradora Judicial não constatou nenhuma irregularidade aparente.

## 5. RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO ADMINISTRADOR JUDICIAL

### 5.1 DILIGÊNCIAS REALIZADAS

#### 5.1.2 DILIGÊNCIA REALIZADA DIA 17.06.2024

Esta Administradora Judicial informa que, no dia 17.06.2024, realizou, em conjunto com seus assistentes técnicos (Rio Branco Consultores), diligência na sede da Recuperanda, situada na Rua Lopes Chaves, nº 137, Barra Funda, São Paulo/SP, com o intuito de sanar dúvidas a respeito das informações contábeis encaminhadas para análise. Esta Auxiliar foi recebida pelo Sr. Fábio André Meneguini, consultor financeiro, bem como pelo Sr. Exequiel Souza, contador da empresa.



Na oportunidade, tratou-se das seguintes questões:

- A existência, nas demonstrações financeiras, de saldo em “ativos” (disponíveis), no valor de R\$ 6,8MM, que não possui lastro/correspondências com os extratos bancários da Recuperanda. Isto é, o valor em questão não existe;
- Da rubrica “outros créditos” (adiantamento aos fornecedores), sendo esclarecido pela companhia que hoje 100% dos valores são antecipados;
- Do controle de estoque, oportunidade em que a Recuperanda esclareceu como se dá o acompanhamento e a dinâmica envolvida no sistema utilizado para tanto;
- Da verificação, nas demonstrações financeiras, de queda nas despesas administrativas;
- A Recuperanda informou, ainda, que os impostos não estão sendo recolhidos, tampouco a contribuição de FGTS e que a rubrica do passivo fiscal representa apenas o valor nominal.

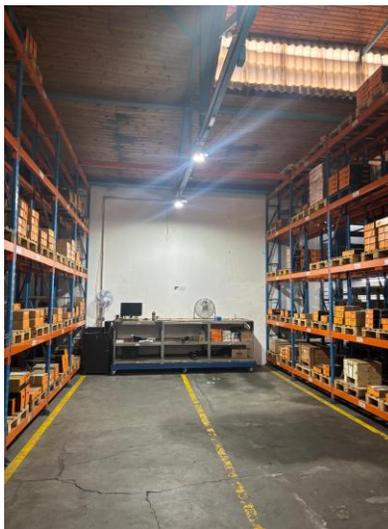
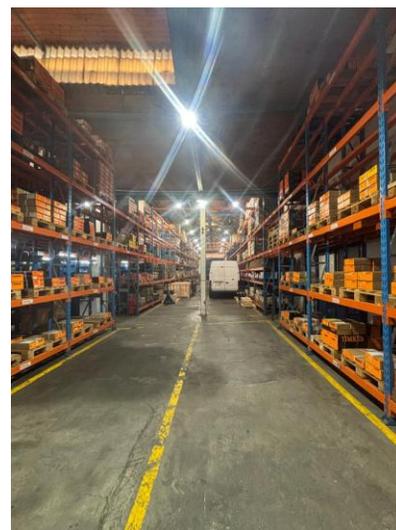
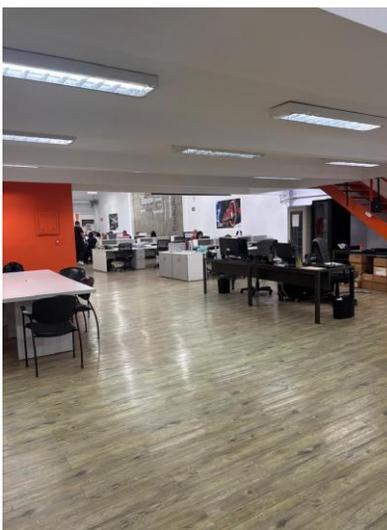
Diante disso, foi solicitado à Recuperanda que **(i)** consignasse expressamente, no e-mail de envio dos documentos mensais, que não está realizando o recolhimento de tributos; **(ii)** apresentasse a evolução do quadro de funcionários (admitidos e demitidos por mês); **(iii)** apresentasse o balancete encerrado mensalmente e **(iv)** discriminasse os pagamentos feitos aos sócios.

## 5. RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO ADMINISTRADOR JUDICIAL

### 5.1 DILIGÊNCIAS REALIZADAS

#### 5.1.3 DILIGÊNCIA REALIZADA DIA 01.10.2024

No dia 01/10/2024, esta Auxiliar realizou nova diligência na sede da Recuperanda situada na Rua Lopes Chaves, nº 137, Barra Funda, São Paulo/SP, para constatação e fiscalização das atividades, tendo se reunido com a advogada (Dra. Marília Chaves), consultor (Sr. Fernando Carlos) e sócia administradora (Sra. Sílvia Maria Noto), a fim de obter informações, documentos, esclarecimentos e uma melhor organização do fluxo de envio dos documentos, todos necessários a elaboração do relatório mensal de atividade, além de esclarecimentos quanto ao pagamento de pro-labore, INSS e FGTS e equalização do passivo fiscal, conforme atestam os registros fotográficos a seguir:



## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante da análise dos dados Contábeis Consolidados, esta ADMINISTRADORA JUDICIAL faz as seguintes considerações:

No mês de março de 2025, a Recuperanda apresentou variações relevantes em sua estrutura patrimonial e no desempenho operacional.

- **O Ativo Total** registrou aumento de 39,5%, alcançando R\$ 56.995.709, com reflexo direto do crescimento do Ativo Não Circulante, cuja elevação de 522,9% decorre da reclassificação patrimonial na rubrica de edificações, elevando o saldo de R\$ 2,0 milhões para R\$ 17,5 milhões.
- **No Ativo Circulante**, a movimentação foi mais modesta, com variação positiva de 1,8%, destacando-se o aumento em “Outros Créditos” e a redução em “Clientes” e “Disponibilidades”.
- **No lado do passivo, o Passivo Circulante** aumentou 38,4%, pressionado pela alta nas obrigações com fornecedores e novos financiamentos de curto prazo. Já o Passivo Não Circulante retraiu-se em 11,3%, em razão da redução na rubrica “Recuperação Judicial”. O Patrimônio Líquido, ainda negativo, apresentou melhora de 51,1% motivada por ajuste de avaliação patrimonial, embora o resultado do período tenha permanecido deficitário, com prejuízo contábil de R\$ 851 mil.
- **Quanto às demonstrações de resultado**, observou-se queda na receita operacional bruta (redução de 18,4%) e recuo no lucro bruto (queda de 28,6%), enquanto o resultado financeiro apresentou melhora, contribuindo para a redução do prejuízo líquido em relação ao mês anterior. Ainda assim, os índices de liquidez apurados reforçam a fragilidade da posição financeira da Recuperanda, especialmente na liquidez imediata.
- **Destaca-se, ainda, a ausência do fluxo de caixa gerencial** referente ao mês, cuja justificativa foi o desligamento da colaboradora responsável pela sua elaboração. A entrega foi postergada para o próximo ciclo, fato que compromete parcialmente a completude da análise financeira mensal.

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

No tocante aos andamentos processuais relevantes, esta Auxiliar ressalta que o aditivo ao PRJ acostado às fls. 4.176/4.297 foi aprovado em Assembleia Geral de Credores realizada em 23.01.2025. Às fls. 4.603/4.606, foi prorrogado o *stay period* por mais 90 dias, bem como reconhecido a essencialidade do imóvel matriculado sob nº 16.059, com determinação de suspensão da constrição incidente sobre o bem. Além disso, foi concedido novo prazo de 90 dias para a comprovação da regularidade fiscal, a fim de proceder à análise quanto à homologação do plano (fls. 5.396/5.398).

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à disposição desde Juízo, bem como de demais interessados, para esclarecimentos que se façam necessários e reitera que está à disposição de todos os interessados através do endereço eletrônico específico [rj.sopetra@gatekeeperaj.com.br](mailto:rj.sopetra@gatekeeperaj.com.br), bem como que mantém o *website* <https://gatekeeperaj.com.br>, onde será possível acessar informações atualizadas, consulta às principais peças e documentos do processo, bem como onde serão publicados os relatórios mensais de atividades da Recuperanda.



# GATEKEEPER

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

Av. São Gabriel, 477, 4º andar, conj. 42 - Itaim Bibi, São Paulo/SP CEP 01435-001  
contato@gatekeeperaj.com.br | www.gatekeeperaj.com.br

# RIO BRANCO

---

CONSULTORES ASSOCIADOS

Av. Marquês de São Vicente, 446, conj. 1206 - Barra Funda, São Paulo/SP - CEP 01139-000  
www.riobranco.adm.br

QUESTÃO Nº	RMA DE ORIGEM	Recuperanda	ENUNCIADO	DATA DE CONCLUSÃO	RESPOSTA SATISFATORIA	RESPOSTA DA RECUPERANDA
1	mar-25	SOPETRA	Em relação ao grupo de edificações, cuja conta evoluiu de R\$ 2.071.486 para R\$ 17.540.000 no período analisado, totalizando um acréscimo de R\$ 15.468.514 (746,7%), questiona-se se houve, reavaliação de ativo imobilizado, incorporação de benfeitorias ou transferência contábil de ativos anteriormente registrados em outros grupos. Requer-se, ainda, a apresentação de notas fiscais, escrituras, laudos de avaliação patrimonial e demais documentos que comprovem a operação.	mai-25	SIM	Foi reconhecido o ajuste ao valor de mercado dos seguintes imóveis, conforme respectivos laudos de avaliação técnica: * Imóvel situado na Rua Sargento Silva Nunes, nº 178, bairro Ramos, Rio de Janeiro/RJ – Laudo de Avaliação Técnica nº 1927/2023; * Imóvel situado na Rua Lopes Chaves, nº 137, bairro Barra Funda, São Paulo/SP – Laudo de Avaliação Técnica nº 0502/2023; * Imóvel situado na Alameda dos Jurupis, nº 323, Edifício Spendid, Apto 111, bairro Indianópolis, São Paulo/SP – Laudo de Avaliação Técnica nº 0499/2023. Todos os laudos foram elaborados pela empresa ENGEBANC – Engenharia e Serviços Ltda.
2	mar-25	SOPETRA	Deseja-se saber se houve alteração na política contábil da empresa quanto ao reconhecimento, mensuração e reavaliação de ativos imobilizados no mês de março de 2025, bem como se tal mudança está em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos, especialmente com as disposições constantes no CPC 27 – Ativo Imobilizado e no CPC 46 – Mensuração do Valor Justo.	mai-25	SIM	Houve alteração na política contábil da empresa, com o registro das reavaliações dos bens imóveis no mês de março de 2025. Essa mudança está em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos, especialmente com as disposições previstas no CPC 27 – Ativo Imobilizado e no CPC 46 – Mensuração do Valor Justo.
3	mar-25	SOPETRA	Tendo em vista o aumento expressivo do passivo circulante, que passou de R\$ 20.863.557 para R\$ 28.883.507, representando uma variação de R\$ 8.019.950 (38,4%), solicita-se esclarecimento quanto à origem dessas variações, em especial os aumentos nas contas de “Empréstimos e Financiamentos” (R\$ 5.120.226, ou 94,1%) e “Fornecedores” (R\$ 2.896.823, ou 123,7%).	mai-25	SIM	Tais variações decorreram de ajustes nos saldos entre as contas transferidas para o passivo não circulante, sob a rubrica de Recuperação Judicial, e os valores posteriormente estornados para o passivo circulante, nas contas de empréstimos e fornecedores.
4	mar-25	SOPETRA	Em relação à linha de “Obrigações Fiscais”, que apresentou redução de R\$ 94.800 (-1,1%), solicita-se esclarecimento sobre os motivos dessa redução, bem como detalhar quais tributos foram pagos para ocasionar essa redução.	mai-25	SIM	Essa redução decorreu das correções realizadas nas apurações dos impostos PIS e COFINS.
5	mar-25	SOPETRA	Observando-se a redução do passivo não circulante em R\$ 5.228.585 (-11,3%), exclusivamente na conta de “Recuperação Judicial”, requer-se a identificação dos credores envolvidos, natureza dos débitos nessa redução, e justificar o motivo de tal redução.	mai-25	SIM	Essas variações decorreram de correções nos saldos entre as contas transferidas para o passivo não circulante, na rubrica de Recuperação Judicial, e os valores estornados para o passivo circulante, referentes aos seguintes credores: Bari Companhia Hipotecária, Banco C6, Banco Pine e Stars.
6	mar-25	SOPETRA	Considerando a melhora do patrimônio líquido, que reduziu seu saldo negativo de R\$ 26.093.725 para negativo de R\$ 12.754.979, resultando em uma variação positiva de R\$ 13.338.746 (51,1%), tal resultado se deu exclusivamente pela reversão dos “Ajustes de Avaliação Patrimonial”, cujo saldo saltou de R\$ 468.393 para R\$ 15.000.121, gerando um aumento de R\$ 15.468.514 (3.302,5%). Solicita-se explicação técnica sobre o fundamento deste ajuste, sua base legal e documental, e se ele está respaldado em laudos de avaliação, conforme determina o CPC 27 e o CPC 46.	mai-25	SIM	As reavaliações dos bens imóveis foram registradas no mês de março de 2025. Essa alteração está em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos, especialmente com as disposições previstas no CPC 27 – Ativo Imobilizado e no CPC 46 – Mensuração do Valor Justo.
7	mar-25	SOPETRA	Considerando a queda da Receita Operacional Bruta em 18,4% (redução de R\$ 1.108.694), requer-se que a Recuperanda esclareça as causas da retração nas vendas de produtos (redução de R\$ 1.048.715, ou -17,9%) e da Receita Exterior (queda de 37,9%).	mai-25	SIM	A redução de R\$ 1.108.694 na receita operacional bruta foi influenciada principalmente pela queda nas vendas, tanto no mercado interno quanto no externo. No mercado interno, o principal fator foi a redução da demanda, causada pela instabilidade econômica, menor necessidade de serviços e diminuição das paradas técnicas. Isso resultou em menor consumo e no adiamento de compras pelos clientes. No mercado externo, flutuações cambiais, desafios logísticos e o descompasso entre a demanda dos clientes e a capacidade de oferta comprometeram a competitividade dos produtos e a capacidade de atendimento, impactando negativamente os resultados das exportações.

QUESTÃO Nº	RMA DE ORIGEM	Recuperanda	ENUNCIADO	DATA DE CONCLUSÃO	RESPOSTA SATISFATÓRIA	RESPOSTA DA RECUPERANDA
8	mar-25	SOPETRA	Apesar da queda da receita, o Custo dos Produtos Vendidos manteve-se estável, com leve acréscimo de 2,1%, passando de R\$ 2.891.009 para R\$ 2.952.759. Essa rigidez dos custos frente à queda da receita causou uma redução de 28,6% no Lucro Bruto. Solicita-se, portanto, a apresentação da composição do custo de produção, discriminando itens fixos e variáveis, para avaliação do grau de alavancagem operacional.	mai-25	SIM	Segue anexo a este, o DRE com a classificação dos custos fixos e variáveis.
9	mar-25	SOPETRA	É especialmente relevante a apuração da nova despesa com veículos registrada no mês de março (R\$ 117.546,37), inexistente no mês anterior. Solicita-se esclarecimento da origem dessa despesa.?	mai-25	SIM	Houve um incremento de aproximadamente 73,94% nos gastos com fretes e carretos, devido à interrupção das atividades do principal operador logístico contratado pelo cliente Sopetra, causada por uma pane durante a migração de software. Em decorrência, foi necessário realizar o transbordo das cargas do centro de distribuição da empresa inoperante para outro operador logístico, gerando gastos adicionais de natureza extraordinária e imprevisível. Além disso, os gastos com manutenção e conservação aumentaram cerca de 105%, em razão das manutenções periódicas e agendadas dos veículos próprios de carga. Por fim, foram identificadas classificações incorretas na conta de veículos, incluindo o valor de R\$ 10.000,00 referente a despesas de manutenção predial e R\$ 1.474,12 referentes a serviços prestados na manutenção de equipamentos. Essas classificações serão corrigidas e revertidas para as contas apropriadas na contabilidade referente ao mês de abril de 2025.
10	mar-25	SOPETRA	No campo das receitas e despesas financeiras, observa-se uma redução das Despesas Financeiras (queda de 62,7%) e das Receitas Financeiras (queda de 80,4%). Questiona-se quais são os fatores que contribuíram para essas variações?	mai-25	SIM	A redução no faturamento, aliada à não antecipação dos recebíveis, contribuiu para a queda nas receitas financeiras em decorrência do menor fluxo de caixa. Além disso, a menor necessidade de captação de crédito colaborou para a redução das despesas financeiras.
11	mar-25	SOPETRA	Considerando que não foi apresentado o relatório de Fluxo de Caixa Gerencial referente ao período analisado, solicita-se que a Recuperanda justifique a ausência desse demonstrativo, esclarecendo os motivos que impediram sua elaboração.	mai-25	SIM	Houve o desligamento da colaboradora responsável pela elaboração deste relatório. Por isso, o fluxo de caixa gerencial referente ao mês de março de 2025 será entregue juntamente com o relatório do mês de abril de 2025, juntamente com os demais relatórios e documentos referentes ao mesmo período.



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0499 / 2023

**ENGEBANC - ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
RUA CARLOS RATH, 29 – ALTO DE PINHEIROS – SÃO PAULO / SP - CEP. 05462-030 – TEL. 0xx 11 3039-3500

OS:  
PJ-08376-0723-AV-SPM

Certificação Digital - QR Code:



## SOLICITANTE

**Sopetra Rolamentos e Peças Ltda**

## INTERESSADO

**Sopetra Rolamentos e Peças Ltda**

## ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

**Alameda dos Jurupis, 323 - Edifício Spendid - Apto 111**

BAIRRO

**Indianópolis**

CIDADE

**São Paulo**

CEP

**04088-000**

UF

**SP**

## ÁREAS

Tipo	Apto 111
Área Privativa	324,600 m <sup>2</sup>
Área de Garagem	59,220 m <sup>2</sup>
Área Depósito	4,400 m <sup>2</sup>
Área Comum	183,323 m <sup>2</sup>
Área Total	571,543 m <sup>2</sup>
Fração Ideal	0,051224%

## VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO

**R\$ 7.820.000,00****(Sete Milhões Oitocentos e Vinte Mil Reais)**

VALOR DE LIQUIDEZ

**R\$ 5.470.000,00****(Cinco Milhões Quatrocentos e Setenta Mil Reais)**

## 01. DATA DA VISITA

20/07/2023

## 02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Alameda Dos Jurupis, 323 - Edifício Spendid - Apto 111

CEP

04088-000

BAIRRO

Indianópolis

CIDADE

São Paulo

UF

SP

## 03. FINALIDADE

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

“Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1, item 3.44)

## 04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação mista (comercial/residencial), predominando ainda edificações residenciais de padrão médio e médio alto.

O Bairro de Indianópolis está situado na região sul da cidade de São Paulo, distante a 7,80 km do centro da cidade.

A região possui fácil acesso por diversas ruas como a própria Alameda dos Jurupis, Corredor Norte Sul, Avenida Ibirapuera, Avenida Indianópolis, Avenida Chibará, entre outras; dispendo de toda infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefonia, sistema de abastecimento de água e esgoto, coleta de lixo, gás encanado, sistema de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, transporte coletivo, correios, comércios diversos, hospitais, escolas e colégios, igrejas.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro	Antigo
	Ocupação Principal	Misto
	Padrão Predominante	Médio Alto
	Tráfego Local	Moderado

SERVIÇOS PÚBLICOS	<input checked="" type="checkbox"/>	Água Tratada	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás Encanado
	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Sanitário	<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de Lixo
	<input checked="" type="checkbox"/>	Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Transporte Coletivo
	<input checked="" type="checkbox"/>	Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/>	Lazer
	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação Asfáltica	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio
	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefonia	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização

## 04.01 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	Tipo / Distância	Até 500 m	De 500 a 1000 m	Acima de 1000m
	Transporte coletivo	X		
	Comércio	X		
	Rede bancária	X		
	Escola	X		
	Saúde		X	
	Segurança	X		
	Lazer	X		

## 05. DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

NOME DO CONDOMÍNIO	Edifício Splendid			
NÚMERO DE BLOCOS	1			
TIPO	QTDD	DESCRIÇÃO		
SUBSOLOS	2	Garagem		
TÉRREO	1	Hall, áreas de lazer		
PAVIMENTOS TIPO	19	01 apto por andar		
ÁTICO	1	Caixa d'água e casa de máquinas		
ÁREAS DE LAZER	x	Salão de Festas	x	Quadra Poliesportiva
	x	Sala de Ginástica	x	Gerador
	x	Salão de Jogos		Salão Gourmet
	x	Piscinas		Outros
	x	Churrasqueira		Outros

### 05.01 DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
Despensa	1	Massa Corrida	Porcelanato	Forro Gesso	Latex
Banheiro serviço	1	ABT	Porcelanato	Forro Gesso	ABT
Dormitórios serviço	2	Massa Corrida	Porcelanato	Forro Gesso	Latex
Área de serviço	1	Laminado	Porcelanato	Massa Corrida	Laminado
Cozinha	1	Laminado	Porcelanato	Massa Corrida	Laminado
Copa	1	Massa Corrida / Cerâmico	Porcelanato	Forro Gesso	Latex / Cerâmico
Sala de Jantar	1	Massa Corrida	Mármore	Forro Gesso	Latex
Sala de Estar	1	Massa Corrida	Mármore	Forro Gesso	Latex
Varandas	3	Cerâmico	Mármore	Gesso / M. Corrida	Cerâmico
Sala de TV	1	Massa Corrida	Mármore	Forro Gesso	Latex
Lavabo	1	Massa Corrida	Mármore	Forro Gesso	Latex
Sala íntima	1	Massa Corrida	Madeira	Forro Gesso	Latex
Suíte	1	Massa Corrida / ABT	Madeira / Porcelanato	M. Corrida / Gesso	Latex / ABT
Suíte Master com 02 banheiros	1	Massa Corrida / ABT	Madeira / Porcelanato	M. Corrida / Gesso	Latex / ABT
Banheiro social	1	ABT	Porcelanato	Forro Gesso	ABT
Depósito	1		depósito nº 08 no 2º subsolo		
Vagas	6	Massa Corrida	Cerâmico	Massa Corrida	Latex

### 05.02 DADOS GERAIS

IDADE APARENTE	9 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio Alto
NÚMERO DE ELEVADORES	02 Sociais e 01 Serviço
ESTADO DE OCUPAÇÃO	Ocupado

## 06. AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Comparativo de Dados do Mercado, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho. Para a determinação do valor do imóvel em estudo, procedemos uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.

### 06.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área Privativa	324,60 m <sup>2</sup>	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 24.088,44 /m <sup>2</sup>	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 7.819.106,11	

Valor de Mercado:

**R\$ 7.820.000,00** (Sete Milhões Oitocentos e Vinte Mil Reais)

### 06.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

Valor de Mercado	R\$ 7.820.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 5.474.000,00

Valor de Liquidez:

**R\$ 5.470.000,00** (Cinco Milhões Quatrocentos e Setenta Mil Reais)

## 07. COMENTÁRIOS

<b>Nº da Matrícula</b>	<b>Cartório</b>		
215.802	14º Registro de Imóveis de São Paulo / SP.		
<b>Comercialização</b>			
<input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Lenta	<input type="checkbox"/> Ruim
<b>Localização</b>			
<input type="checkbox"/> Ótima	<input checked="" type="checkbox"/> Boa	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Ruim
<b>Coordenadas Geográficas</b>			
23°36'10.1"S 46°39'28.9"W			
<b>Outros Comentários</b>			
A documentação fornecida e utilizada na elaboração deste Laudo de Avaliação é por premissa considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo.			
Avaliação considerando-se o imóvel livre de ônus e/ou dívidas de quaisquer natureza.			
Na área privativa informada na matrícula de 388,22m <sup>2</sup> esta inclusa a área de 59,22m <sup>2</sup> referente a 06 vagas de garagem nº 07M, 08M, 09M, 10M, 11M, 12M e a área de 4,40m <sup>2</sup> referente ao depósito nº 08 localizados no 2º subsolo. Para efeito de cálculo adotamos a área privativa da unidade de 324,60m <sup>2</sup> .			
Dentro das perspectivas atuais do mercado imobiliário, entendemos como regular sua comercialização			

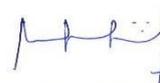
## 08. ANEXOS

- I. Croqui de Localização
- II. Documentação Fotográfica
- III. Elementos Comparativos
- IV. Croqui de Localização das Pesquisas
- V. Situação Paradigma e Homogeneização
- VI. Fundamentação

## 09. ENCERRAMENTO

Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

São Paulo, 24 de julho de 2023.



Arqta. Fernanda Borges dos Santos Martins

Cau: A39986-8

## ANEXO - DEFINIÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários, podem ter sido utilizados os seguintes fatores:

### **Fator Elasticidade da Oferta**

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como comparativos.

Seguimos a orientação do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), adotando o fator clássico de 0,90.

### **Fator Localização**

Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator de localização, que tem como base os parâmetros encontrados em cada local, que no entender do avaliador é importante para a formação do valor do imóvel.

### **Fator Área**

Para tratar a eventual discrepância refletida nos valores das amostras em virtude das diferentes áreas dos imóveis, utilizou-se o cálculo de fator área de acordo com a publicação de autoria de Sérgio Antônio Abunahman – “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, editora PINI.

De acordo com os conceitos abordados, o cálculo do fator é realizado da seguinte forma:

Fórmula: (página 28 do Livro do Abunahman)

$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})^n$

na qual:

$n = 0,250$  quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

$n = 0,125$  quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

### **Fator Depreciação**

Para tratar as diferenças de valor oriundas das diferentes idades e estados de conservação de cada elemento comparável, foi aplicado o critério de Ross-Heidecke, considerando idade real ou estimada das construções e seu estado aparente.

### **Fator Padrão**

Para tratar as diferenças verificadas nos padrões construtivos dos imóveis em estudo, utilizou-se o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP”. Tal obra é fruto de pesquisas e estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo. Destacamos que existe uma variação de custos mesmo em elementos considerados de mesmo padrão, portanto não é constante esta variação, que terá sempre a opinião dos avaliadores.

### **Fatores de Forma**

Fatores de Frente e Profundidade serão utilizados para corrigir a influência das medidas dos terrenos, conforme análise de cada caso e tipo uso dos imóveis (residenciais, comerciais, industriais) em seus zoneamentos específicos.

### **Fator Andar**

Fator Andar corrige as diferenças de valores que podem existir entre apartamentos localizados em andares baixos e apartamentos de andares altos.

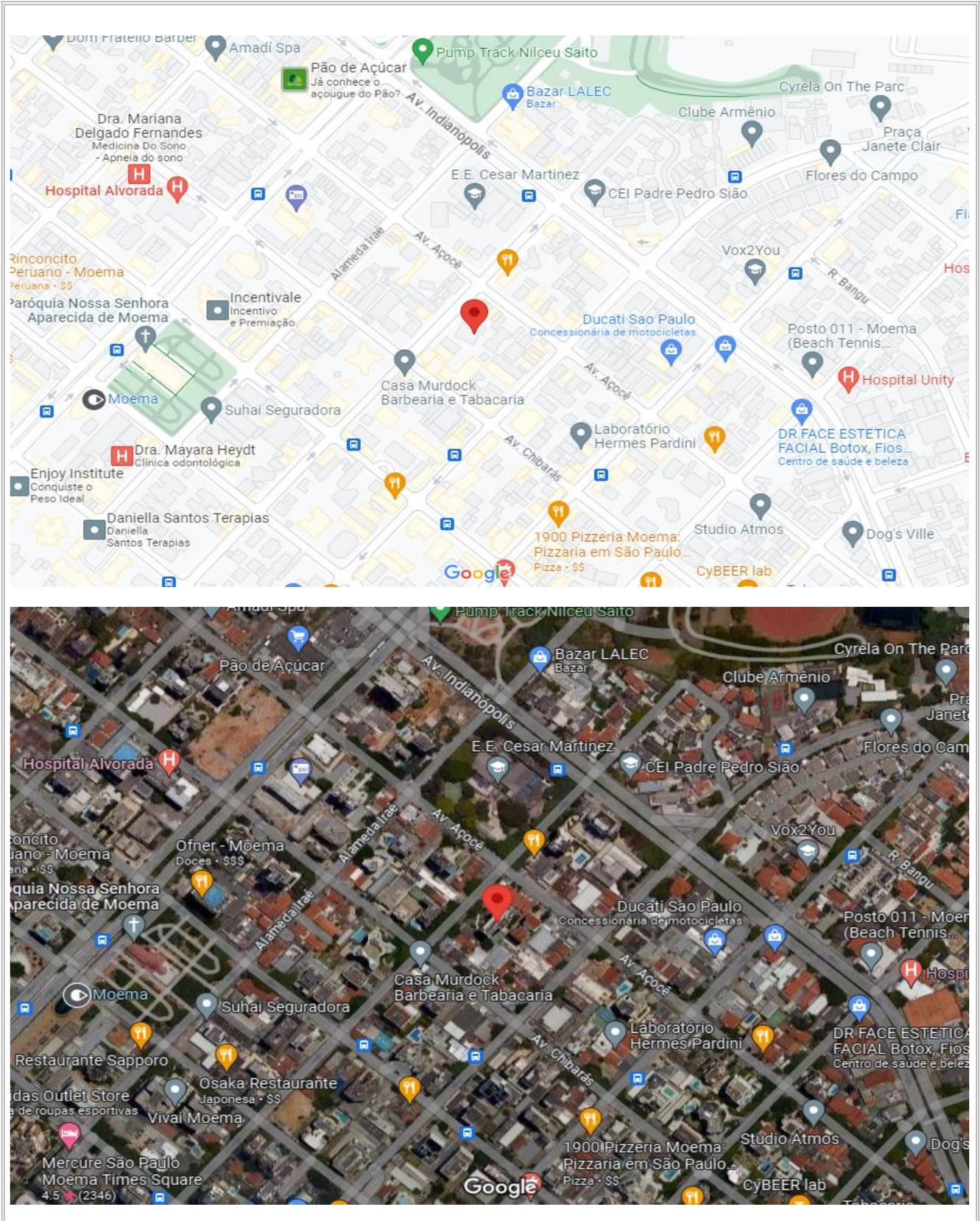
Em função de vista, insolação ou outro fator que possa ser importante, corrige-se adotando-se fatores de até 15% entre o 1º e o último andar do edifício.

### **Fator Vagas**

Fator vagas visa corrigir o quanto o número de vagas pode vir a valorizar ou desvalorizar um imóvel.

Sempre relacionamos tal fator pela relação área construída (ou privativa) e número de vagas.

### ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Laudo Nº 0499 / 2023 - Croqui de Localização

## ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



LOGRADOURO



FACHADA DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO

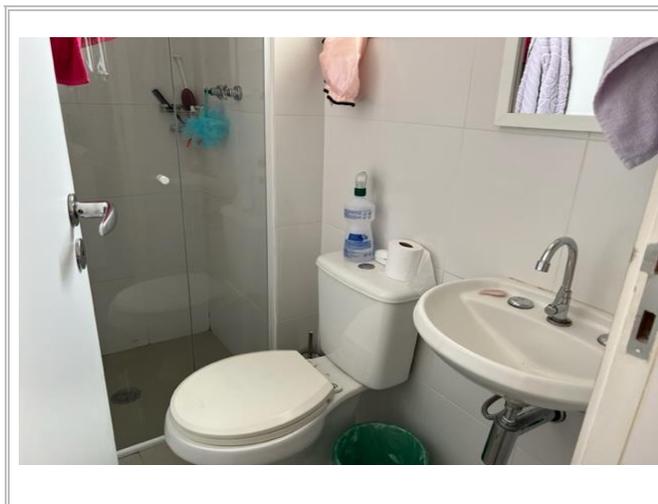


IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

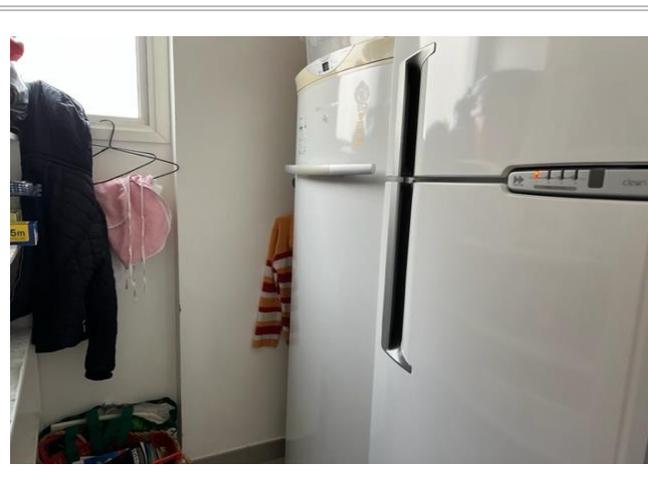


DESPENSA

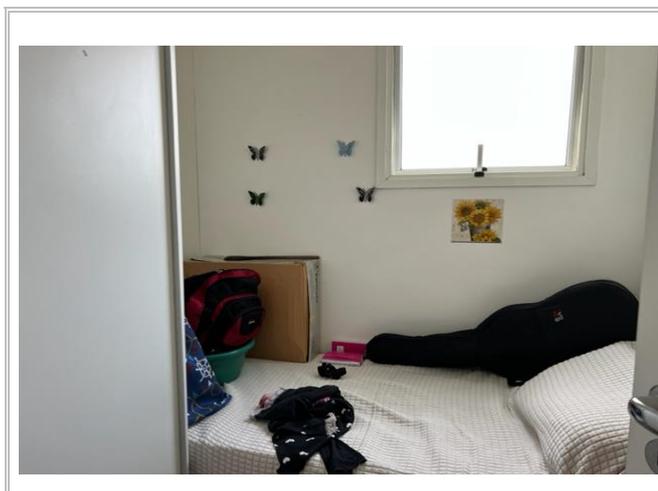
**ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



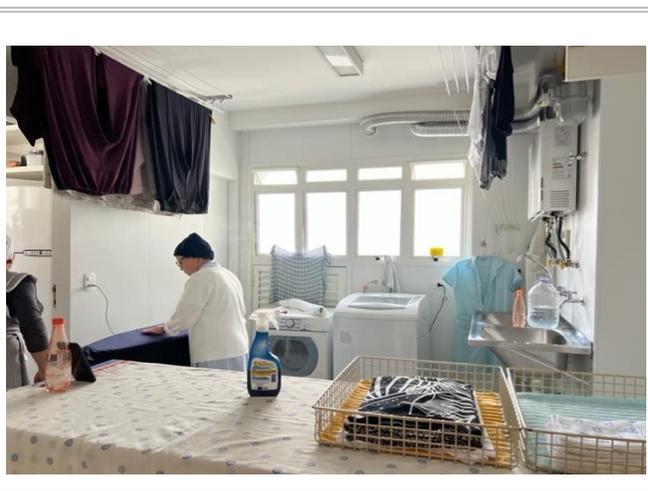
**BANHEIRO SERVIÇO**



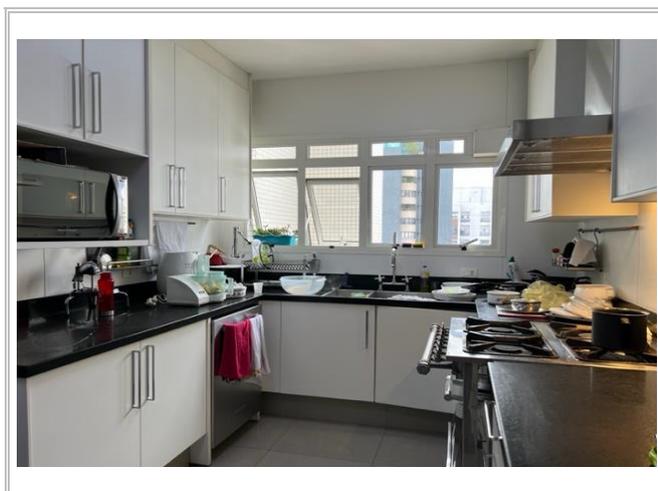
**DORMITÓRIO SERVIÇO**



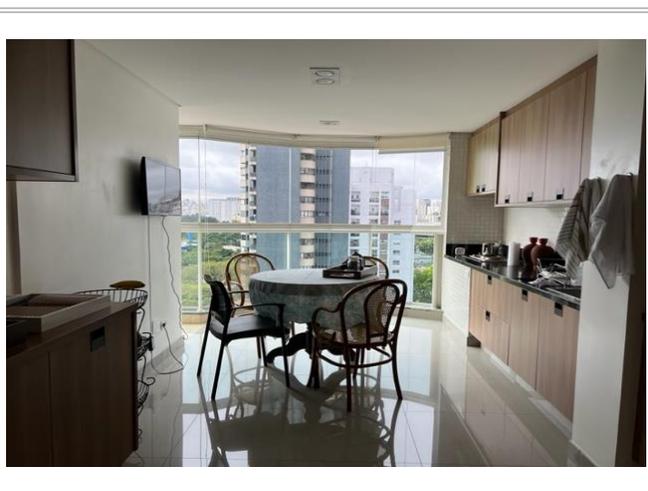
**DORMITÓRIO SERVIÇO**



**ÁREA DE SERVIÇO**



**COZINHA**



**COPA**

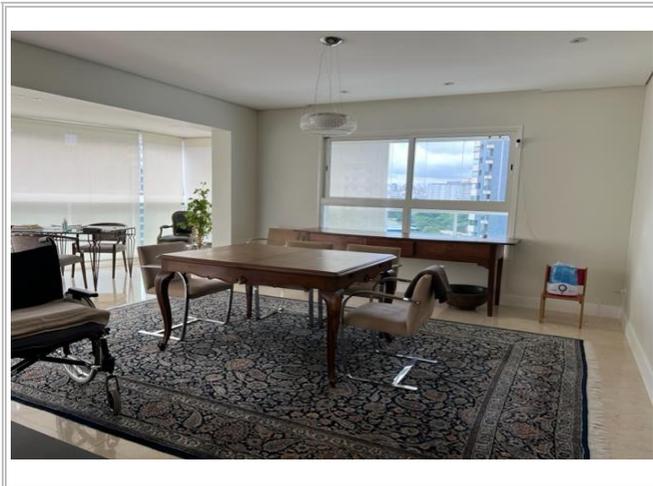
**ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



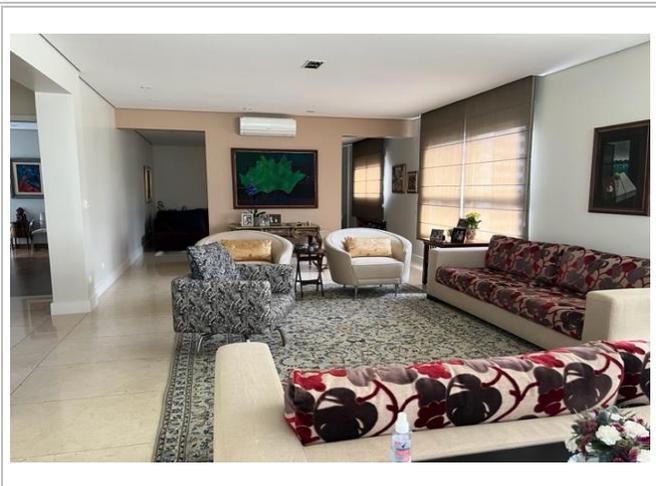
**COPA**



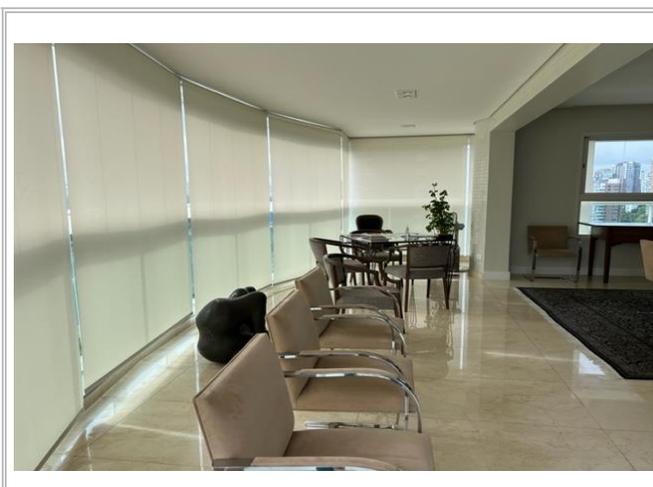
**VARANDA**



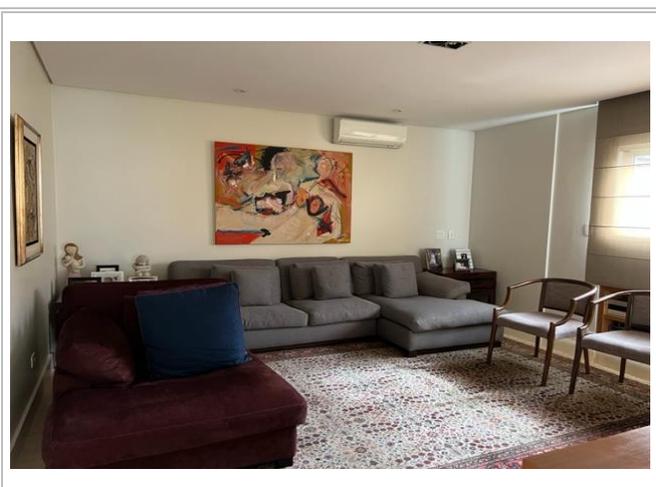
**SALA DE JANTAR**



**SALA DE ESTAR**

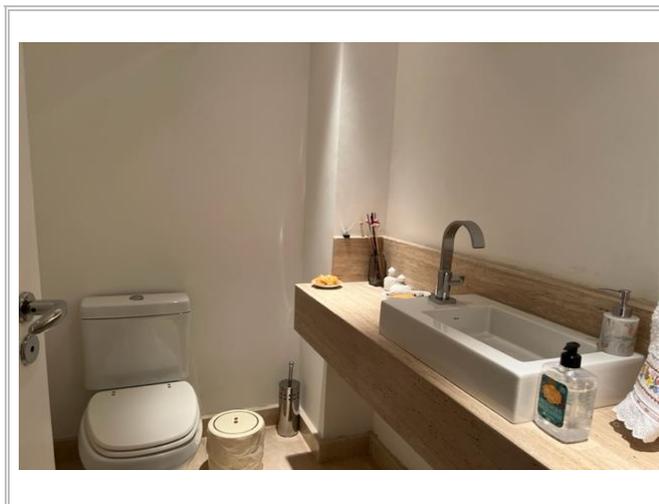


**SALA DE ESTAR**

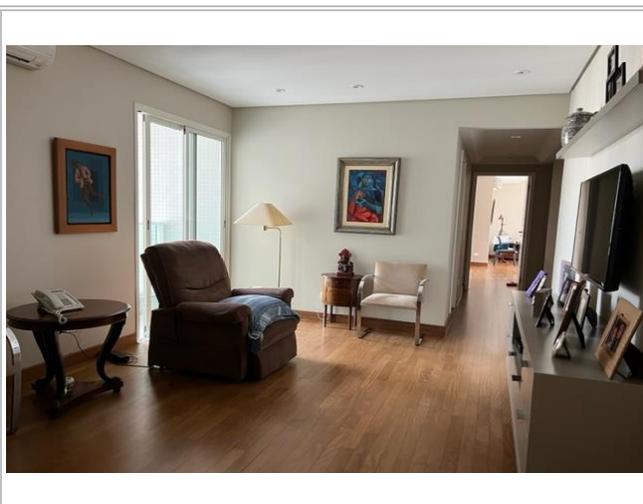


**SALA DE TV**

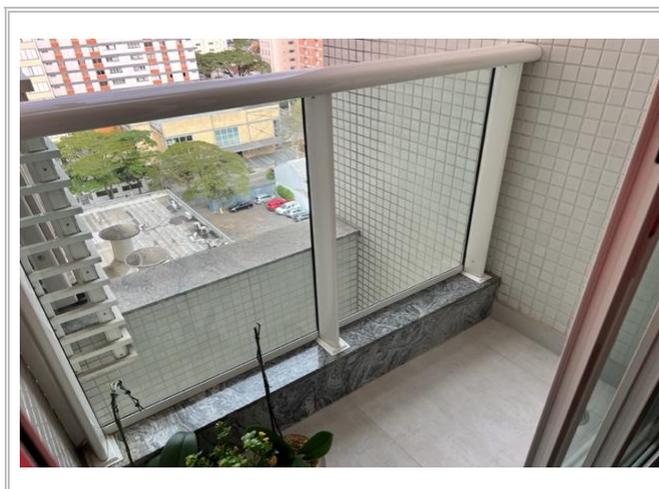
**ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



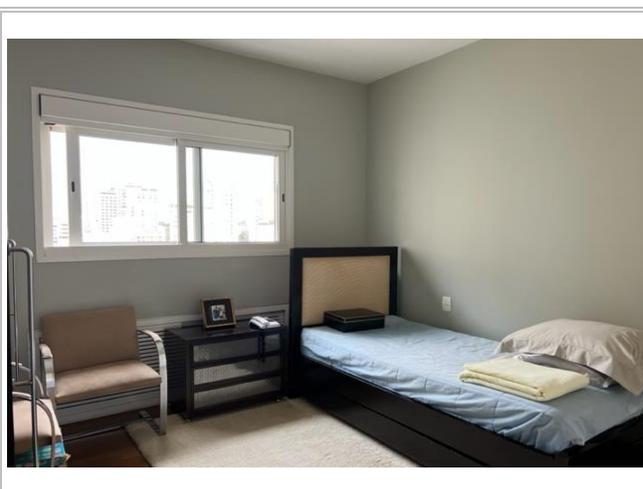
**LAVABO**



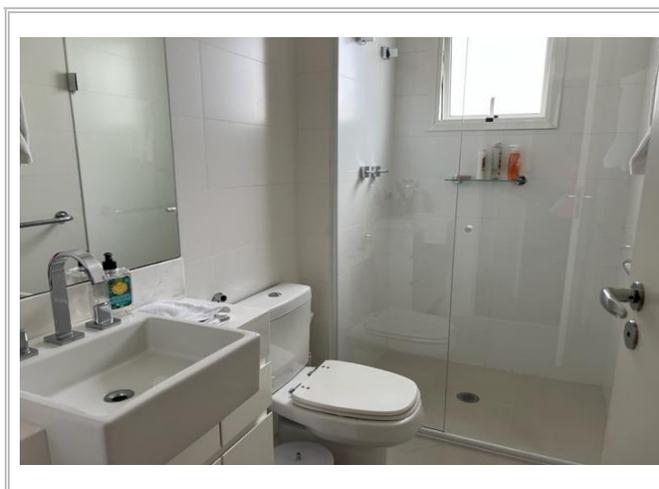
**SALA ÍNTIMA**



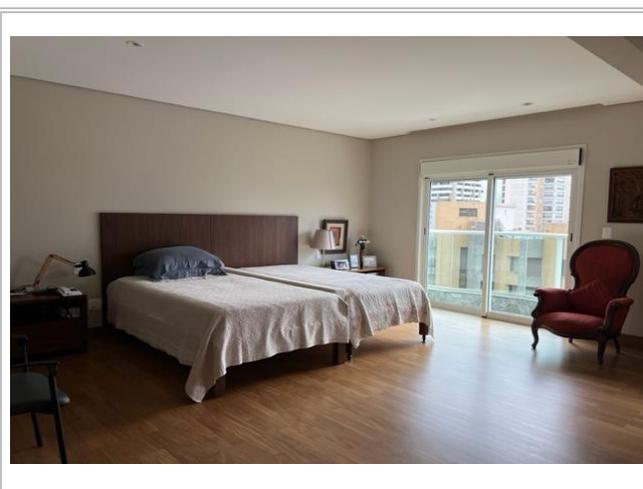
**VARANDA**



**SUÍTE 1**



**BANHEIRO SUÍTE 1**



**SUÍTE MASTER**

**ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



**CLOSET SUÍTE MASTER**



**VARANDA SUÍTE MASTER**



**BANHEIRO 1 SUÍTE MASTER**



**BANHEIRO 2 SUÍTE MASTER**



**BANHEIRO SOCIAL**



**GARAGEM**

**ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



**GARAGEM**



**DEPÓSITO**



**DEPÓSITO**

**ENGEBANC** ELEMENTOS COMPARATIVOS

	<b>INFORMANTE</b>						<b>1</b>
	CONTATO	Escodelar Imóveis - 11 - 2476-1887					
	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>						
	ENDEREÇO	Alameda dos Jurupis, 323					
	BAIRRO	Indianópolis	MUNICIPIO	São Paulo	UF	SP	
	<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>						
	ÁREA ÚTIL	324,60 m <sup>2</sup>	VAGAS	6,00 vaga(s)	ANDAR	Alto	
	CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Médio Alto	
	IDADE	9 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	
	FOC	0,945	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	4
<b>VALOR DE VENDA</b>							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 9.600.000,00				

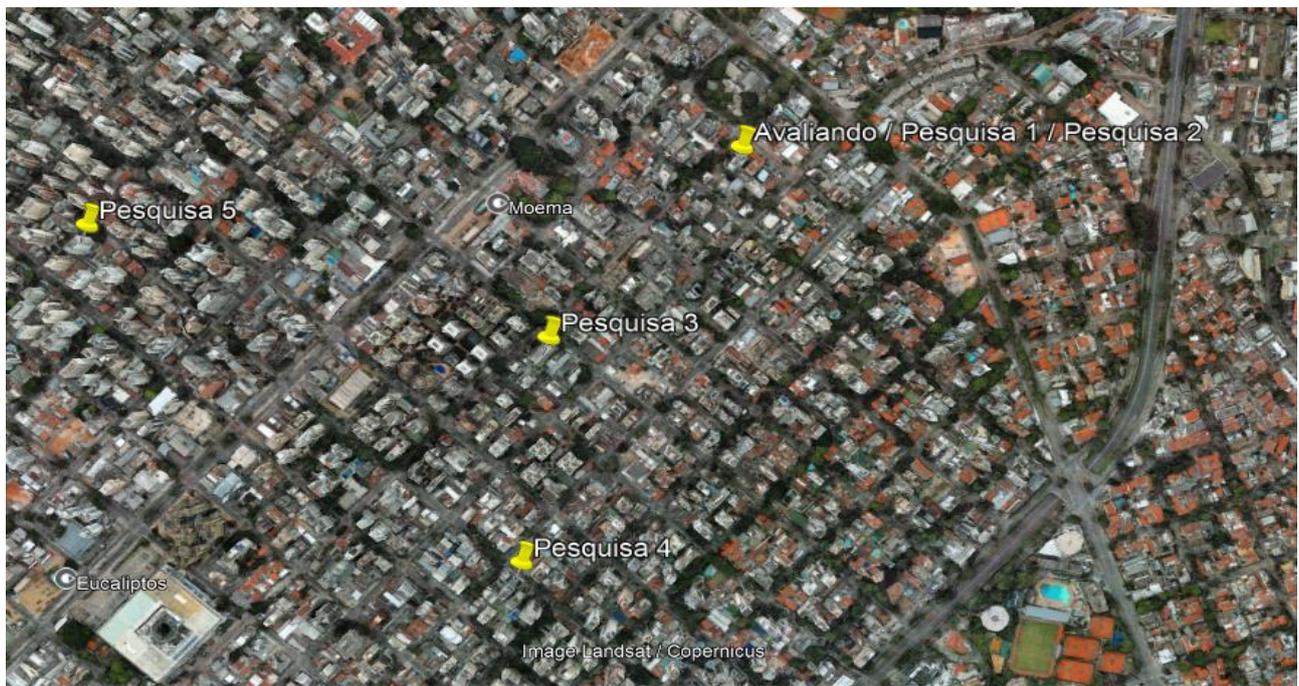
	<b>INFORMANTE</b>						<b>2</b>
	CONTATO	Viscardi's Negócios e Empreendimentos - 11 - 3384-0399					
	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>						
	ENDEREÇO	Alameda dos Jurupis, 323					
	BAIRRO	Indianópolis	MUNICIPIO	São Paulo	UF	SP	
	<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>						
	ÁREA ÚTIL	324,60 m <sup>2</sup>	VAGAS	6,00 vaga(s)	ANDAR	Médio	
	CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Médio Alto	
	IDADE	9 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	
	FOC	0,945	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	4
<b>VALOR DE VENDA</b>							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 8.800.000,00				

	<b>INFORMANTE</b>						<b>3</b>
	CONTATO	Ax7 Imob - 11 - 98989-0921					
	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>						
	ENDEREÇO	Alameda dos Jurupis, 777					
	BAIRRO	Indianópolis	MUNICIPIO	São Paulo	UF	SP	
	<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>						
	ÁREA ÚTIL	204,00 m <sup>2</sup>	VAGAS	4,00 vaga(s)	ANDAR	Baixo	
	CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Médio Alto	
	IDADE	15 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	
	FOC	0,894	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	4
<b>VALOR DE VENDA</b>							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 4.750.000,00				

	<b>INFORMANTE</b>						<b>4</b>
	CONTATO	Remax Urban - 11 - 4210-1616					
	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>						
	ENDEREÇO	Avenida Jurucê, 506					
	BAIRRO	Indianópolis	MUNICIPIO	São Paulo	UF	SP	
	<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>						
	ÁREA ÚTIL	278,00 m <sup>2</sup>	VAGAS	4,00 vaga(s)	ANDAR	Baixo	
	CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Médio Alto	
	IDADE	7 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	
	FOC	0,957	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	4
<b>VALOR DE VENDA</b>							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 7.000.000,00				

	<b>INFORMANTE</b>						<b>5</b>
	CONTATO	BEG Imóveis - 11 - 4302-7899					
	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>						
	ENDEREÇO	Rua Gaivotas, 979					
	BAIRRO	Indianópolis	MUNICIPIO	São Paulo	UF	SP	
	<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>						
	ÁREA ÚTIL	182,00 m <sup>2</sup>	VAGAS	4,00 vaga(s)	ANDAR	Médio	
	CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Médio Alto	
	IDADE	5 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	
	FOC	0,968	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	4
<b>VALOR DE VENDA</b>							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 5.800.000,00				

## ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS





SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS			
ENDEREÇO	Alameda Dos Jurupis, 323 - Edifício Spendid - Apto 111		
BAIRRO	Indianópolis	MUNICIPIO	São Paulo UF SP
CLASSE	Residencial	TIPO	Apto PADRÃO Médio Alto
INFORMAÇÕES GERAIS			
ÁREA ÚTIL	324,60 m²	VAGAS	6,00 vaga(s)
ANDAR	Médio	IDADE	9 anos
CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	IDADE REFERENCIAL	80 anos
INDICE LOCAL	100,00	FOC	0,945

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Área Útil	R\$ / m²	Fpc	F vagas	Ftr	Foc	Farea	F andar	Homog
1	R\$ 9.600.000,00	0,90	R\$ 8.640.000,00	324,60	R\$ 26.617,38	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	R\$ 25.349,88
2	R\$ 8.800.000,00	0,90	R\$ 7.920.000,00	324,60	R\$ 24.399,26	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 24.399,26
3	R\$ 4.750.000,00	0,90	R\$ 4.275.000,00	204,00	R\$ 20.955,88	1,00	1,00	1,00	1,06	0,94	1,05	R\$ 21.959,62
4	R\$ 7.000.000,00	0,90	R\$ 6.300.000,00	278,00	R\$ 22.661,87	1,00	1,01	1,00	0,99	0,96	1,05	R\$ 22.787,86
5	R\$ 5.800.000,00	0,90	R\$ 5.220.000,00	182,00	R\$ 28.681,32	1,00	1,00	1,00	0,98	0,93	1,00	R\$ 25.945,55

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA			
GRAU III	GRAU II	GRAU I	
<= 30%	<= 40%	<= 50%	
Intervalo de confiabilidade		11,31%	
Grau de Precisão		III	
Grau de Fundamentação		GRAU II	

CÁLCULOS

Média Aritmética	R\$	24.088,44
Limite superior	R\$	31.314,97
Limite inferior	R\$	16.861,90
Média Sanada	R\$	24.088,44
Desvio Padrão	R\$	1.685,24
Coefficiente de variação		7,00%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	5,35%	R\$ 25.377,64
Inferior	-5,35%	R\$ 22.799,23
<b>Valor Total do Imóvel</b>		<b>R\$ 7.819.106,11</b>

FATORES

Fpc	Fator Padrão Construtivo	Corrige os diferentes padrões construtivos das amostras (Médio - Médio Baixo - Baixo - Alto - Luxo)
Fvagas	Fator Vagas	Corrige a diferença do número de vagas entre as amostras e o imóvel avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Foc	Fator Obsolescência e Conservação	Corrige pelo método Ross Reidecke a idade aparente e estado de conservação dos elementos amostrais
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
F andar	Fator Andar	Corrige a variação dos andares

**TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)**

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* 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 desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
<b>SOMATÓRIA</b>					<b>8</b>

**TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES**

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU II**

**TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES**

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

**INTERVALO DE CONFIANÇA 11,31%**

**QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU III**

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**
**DATA DA VISITA:**

20/07/2023

**1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL**

1.1	Identificação do imóvel: <b>Apartamento</b>
1.2	Endereço: <b>Alameda dos Jurupis, 323 - Apto. 111</b>
	Cidade: <b>São Paulo</b> UF: <b>SP</b>
1.3	Uso Atual do Imóvel: <b>Residencial</b> Uso Pretendido: <b>Residencial</b>
1.4	Existe indústria no local? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
	Nome da indústria:
	Ramo de atividade:
1.5	Coordenadas Geográficas: <b>23°36'10.1"S 46°39'28.9"W</b>
1.6	Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
1.7	Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no <b>Anexo I.</b>

**2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO**

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial atualizada de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).

Não  Sim  Não existe lista pública de áreas contaminadas

**Citar as fontes consultadas:**

Órgão Ambiental Estadual: **Cetesb - SP**

Órgão Ambiental Municipal:

Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas favor indicar "sim" na pergunta 6.1.

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

Não  Sim Que tipo? Quando?

2.3. Os logradouros que perfazem o entorno\* onde está localizado o imóvel avaliado estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).

Não  Sim Qual endereço do imóvel na vizinhança?

Não existe lista pública de áreas contaminadas

**Citar as fontes consultadas:**

Órgão Ambiental Estadual: **Cetesb - SP**

Órgão Ambiental Municipal:

**Nota:** Caso seja identificado algum imóvel no entorno do imóvel que esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas, favor indicar "sim" na pergunta 6.6.2.

\* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**

<b>3.</b>	<b>ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL</b>		
	<b>3.1. Identificação de potenciais fontes de contaminação.</b> Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:		
	<b>Ocorrências no imóvel</b>	<b>Passado</b>	<b>Presente</b>
	Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Manchas de óleo ou outros produtos químicos no solo ou piso do imóvel, odores de combustíveis, gás e/ou outras substâncias químicas.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Histórico de explosão, incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Fonte de Informação:		
	Observações e/ou justificativas:		
	<b>Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar "sim" na pergunta 6.1.</b>		

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**

<b>3.2. Infraestrutura:</b>			
<b>Imóvel Avaliado</b>	<b>Existe</b>	<b>Não Existe</b>	<b>Não identificado visualmente</b>
Possui caixa separadora de água e óleo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui reservatório de água subterrâneo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui espaços subterrâneos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Espacos subterrâneos possuem sistema de ventilação?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>3.3. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:</b>			
<b>Uso do Imóvel</b>	<b>Passado</b>	<b>Presente</b>	
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Comércio. Que tipo:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fontes de Informação:			
Informações e/ou justificativa:			
<b>3.4. Informações ou observações complementares:</b>			

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**
**4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO ENTORNO DO IMÓVEL**

**4.1.** Nos logradouros que perfazem o **entorno** onde está localizado o imóvel avaliando foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo ou piso, odores de substâncias químicas (combustíveis, gás e/ou outros), vazamento ou derramamento de substâncias químicas, entre outras?

Não  Sim

Em caso afirmativo, indicar:

**4.2** No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não acessível
Indústrias? Quais?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mineradora? Qual?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever os tipos de resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, descreva no campo abaixo 'Observações e/ou justificativa'.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros: Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fonte de Informação:

Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno?

Observações e/ou justificativas:

**Nota:** Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Índícios de Contaminação, na opinião do avaliador, favor apontar "sim" na pergunta 6.3.

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS****5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES**

**5.1** O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que subsidiará o Banco para a realização de Diagnósticos e solicitação de Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

**5.2** O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

**5.3** Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

**6. RESUMO**

**6.1** Indícios de Contaminação no Imóvel:  Não  Sim

**6.2** No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

Não  Sim - Indique o local:

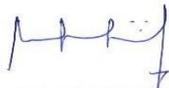
Não existe lista pública de áreas contaminadas

**6.3** No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

Não  Sim - Indique o local:

Arqta. Fernanda Borges dos Santos Martins

Nome do Responsável pelo preenchimento



Assinatura do responsável pelo preenchimento

**Engebanc Engenharia e Serviços Ltda**

Nome da Empresa representada

**69.026.144/0001-13**

CNPJ da empresa representada

**Normativo SARB 14/2014**

**Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015.**

**Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.**

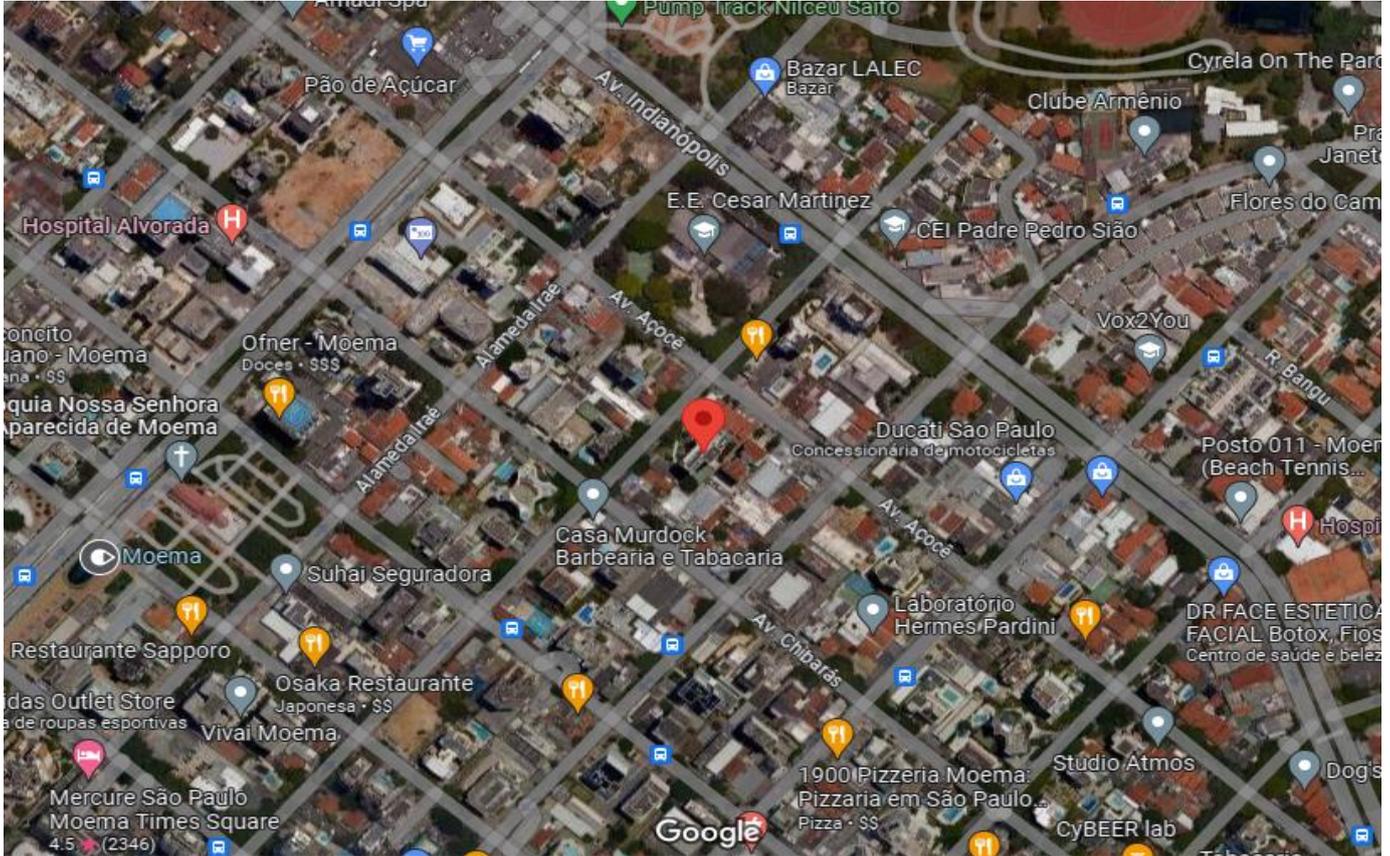
**Atualizado pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020.**

LIC - f. 5

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.





# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0502 / 2023

**ENGEBANC - ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
RUA CARLOS RATH, 29 – ALTO DE PINHEIROS – SÃO PAULO / SP - CEP. 05462-030 – TEL. 0xx 11 3039-3500

OS:  
PJ-08374-0723-AV-SPM

Certificação Digital - QR Code:



**SOLICITANTE****Sopetra Rolamentos e Peças Ltda****INTERESSADO****Sopetra Rolamentos e Peças Ltda****ENDEREÇO DO IMÓVEL**

ENDEREÇO

**Rua Lopes Chaves, 137**

BAIRRO

**Barra Funda**

CIDADE

**São Paulo**

CEP

**01154-010**

UF

**SP****ÁREAS**

Terreno	572,00 m <sup>2</sup>
---------	-----------------------

Construção	1.300,00 m <sup>2</sup>
------------	-------------------------

**VALOR DE AVALIAÇÃO****VALOR DE MERCADO****R\$ 8.470.000,00****(Oito Milhões Quatrocentos e Setenta Mil Reais)****VALOR DE LIQUIDEZ****R\$ 5.930.000,00****(Cinco Milhões Novecentos e Trinta Mil Reais)**

## 01. DATA DA VISITA

20/07/2023

## 02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rua Lopes Chaves, 137

CEP

01154-010

BAIRRO

Barra Funda

CIDADE

São Paulo

UF

SP

## 03. FINALIDADE

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

*“Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

*(NBR 14653-1, item 3.44)*

## 04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação mista (comercial/residencial), predominando ainda edificações residenciais de padrão médio e médio alto.

O Bairro da Barra Funda está situado na região oeste da cidade de São Paulo, distante a 4,40 km do centro da cidade.

A região possui fácil acesso por diversas ruas como a própria Rua Lopes Chaves, Avenida Pacaembu, Avenida Doutor Abraão Ribeiro, Rua Barra Funda, Rua Doutor Sergio Meira, entre outras; dispendo de toda infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefonia, sistema de abastecimento de água e esgoto, coleta de lixo, gás encanado, sistema de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, transporte coletivo, correios, comércios diversos, hospitais, escolas e colégios, igrejas.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro	Antigo
	Ocupação Principal	Misto
	Padrão Predominante	Médio
	Tráfego Local	Moderado

## 04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

SERVIÇOS PÚBLICOS	x	Água Tratada	x	Gás Encanado
	x	Esgoto Sanitário	x	Coleta de Lixo
	x	Energia Elétrica	x	Transporte Coletivo
	x	Iluminação Pública	x	Lazer
	x	Pavimentação Asfáltica	x	Comércio
	x	Rede de Telefonia	x	Arborização

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	Tipo / Distância	Até 500 m	De 500 a 1000 m	Acima de 1000m
	Transporte coletivo	X		
	Comércio	X		
	Rede bancária	X		
	Escola	X		
	Saúde			X
	Segurança			X
	Lazer			X

## 05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	ZC - Zona Centralidade
TAXA DE OCUPAÇÃO	0,70
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	Básico - 1,00 / Máximo - 2,00

## 06. TERRENO

### DADOS GERAIS DO TERRENO

Trata-se de um terreno plano em formato irregular com frente para a Rua Lopes Chaves, medindo 12,20m de frente, do lado esquerdo mede 42,00m, do lado direito mede 30,20m e nos fundos mede 11,80m encerrando uma área de terreno de 572,00m<sup>2</sup>.

FORMATO	Irregular	
TOPOGRAFIA	Plano	
DIMENSÕES	FRENTE	12,20 m
	LATERAL DIREITA	30,20 m
	LATERAL ESQUERDA	42,00 m
	FUNDOS	11,80 m
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	572,00 m <sup>2</sup>

## 07. CONSTRUÇÃO

IDADE APARENTE	20 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio
ESTADO DE OCUPAÇÃO	Ocupado

### 07.01 ÁREA DE CONSTRUÇÃO

TIPO	ÁREA (m <sup>2</sup> )
CONSTRUÇÃO PRINCIPAL	1.300,00 m <sup>2</sup>
TOTAL	1.300,00 m <sup>2</sup>

### 07.02 DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

#### DESCRIÇÃO GERAL

Trata-se de um prédio comercial composto por 01 subsolo, térreo, mezanino, 1º e 2º pavimentos, com 01 elevador e 20 vagas de garagem, sendo 06 vagas da frente do imóvel e 14 vagas no subsolo.

### 07.03 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - COMPARTIMENTOS PRINCIPAIS

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
<b>Subsolo</b>					
Garagem	14	Massa Corrida	Cimentado	Massa Corrida	Latex
Banheiro	1	ABT / Massa Corrida	Cerâmico	Massa Corrida	ABT / Latex
Área de serviço	1	ABT / Massa Corrida	Cerâmico	Massa Corrida	ABT / Latex
<b>Pavimento Térreo</b>					
Garagem	6	Textura	Cimentado	Descoberto	Latex
Salão escritório	1	Massa Corrida	Laminado	Massa Corrida	Latex
Banheiro	2	ABT / Massa Corrida	Cerâmico	Massa Corrida	ABT / Latex
Sala com banheiro	2	Massa Corrida / Tijolo aparente / ABT	Cerâmico	Massa Corrida	Latex / ABT
<b>Mezanino</b>					
Sala de reunião	1	Massa Corrida / Divisórias	Laminado	Forro Gesso	Latex
Sala TI	1	Massa Corrida / Divisórias	Laminado	Forro Gesso	Latex
Banheiro	2	ADT	Cerâmico	Massa Corrida	ADT
<b>1º Pavimento</b>					
Salão estoque	1	Massa Corrida	Laminado	Massa Corrida	Latex
Banheiro	2	Trancado no momento da vistoria			
Sala almoxarifado	1	Trancado no momento da vistoria			
<b>2º Pavimento</b>					
Refeitório	1	Massa Corrida / Porcelanato	Cerâmico	Forro Gesso	Latex / Porcelanato
Cozinha	1	Massa Corrida	Porcelanato	Forro Gesso	Latex
Banheiro	3	ABT / Massa Corrida	Cerâmico	Massa Corrida	ABT / Latex
Sala escritório	1	Massa Corrida	Laminado	Massa Corrida	Latex
Sala almoxarifado	1	Massa Corrida	Cerâmico	Telha Metálica	Latex
Varanda com churrasqueira	1	Textura	Cerâmico	Descoberto	Latex
Vagas	20	06 vagas frente / 14 vagas subsolo			

## 08. AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Comparativo de Dados do Mercado, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho. Para a determinação do valor do imóvel em estudo, procedemos uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.

### 08.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área Construída	1.300,00 m <sup>2</sup>	
Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 6.512,74 /m <sup>2</sup>	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 8.466.559,70	

Valor de Mercado:

**R\$ 8.470.000,00** (Oito Milhões Quatrocentos e Setenta Mil Reais)

### 08.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

Valor de Mercado	R\$ 8.470.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 5.929.000,00

Valor de Liquidez:

**R\$ 5.930.000,00** (Cinco Milhões Novecentos e Trinta Mil Reais)

## 09. COMENTÁRIOS

<b>Nº da Matrícula</b>	<b>Cartório</b>		
16.059	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo / SP.		
<b>Outra documentação</b>			
IPTU	Contribuinte nº 020.025.0098-3 - exercício 2023		
<b>Comercialização</b>			
<input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Lenta	<input type="checkbox"/> Ruim
<b>Localização</b>			
<input type="checkbox"/> Ótima	<input checked="" type="checkbox"/> Boa	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Ruim
<b>Coordenadas Geográficas</b>			
23°31'41.7"S 46°39'25.7"W			
<b>Outros comentários</b>			
A documentação fornecida e utilizada na elaboração deste Laudo de Avaliação é por premissa considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo.			
Avaliação considerando-se o imóvel livre de ônus e/ou dívidas de quaisquer natureza.			
Dentro das perspectivas atuais do mercado imobiliário, entendemos como regular sua comercialização			

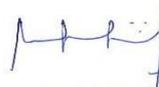
## 10. ANEXOS

- I. Croqui de Localização
- II. Documentação Fotográfica
- III. Elementos Comparativos
- IV. Croqui de Localização das Pesquisas
- V. Situação Paradigma e Homogeneização
- VI. Fundamentação
- VII. LIC

## 11. ENCERRAMENTO

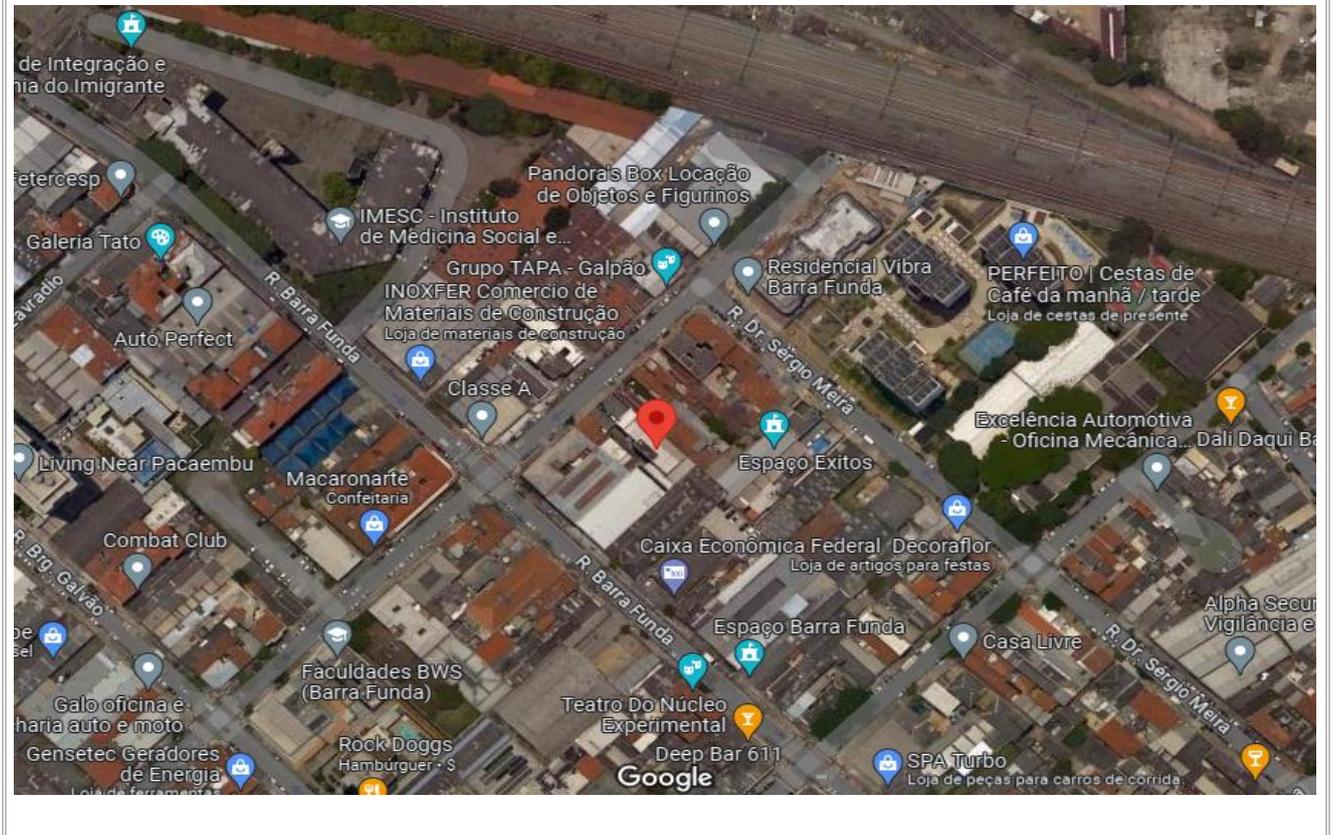
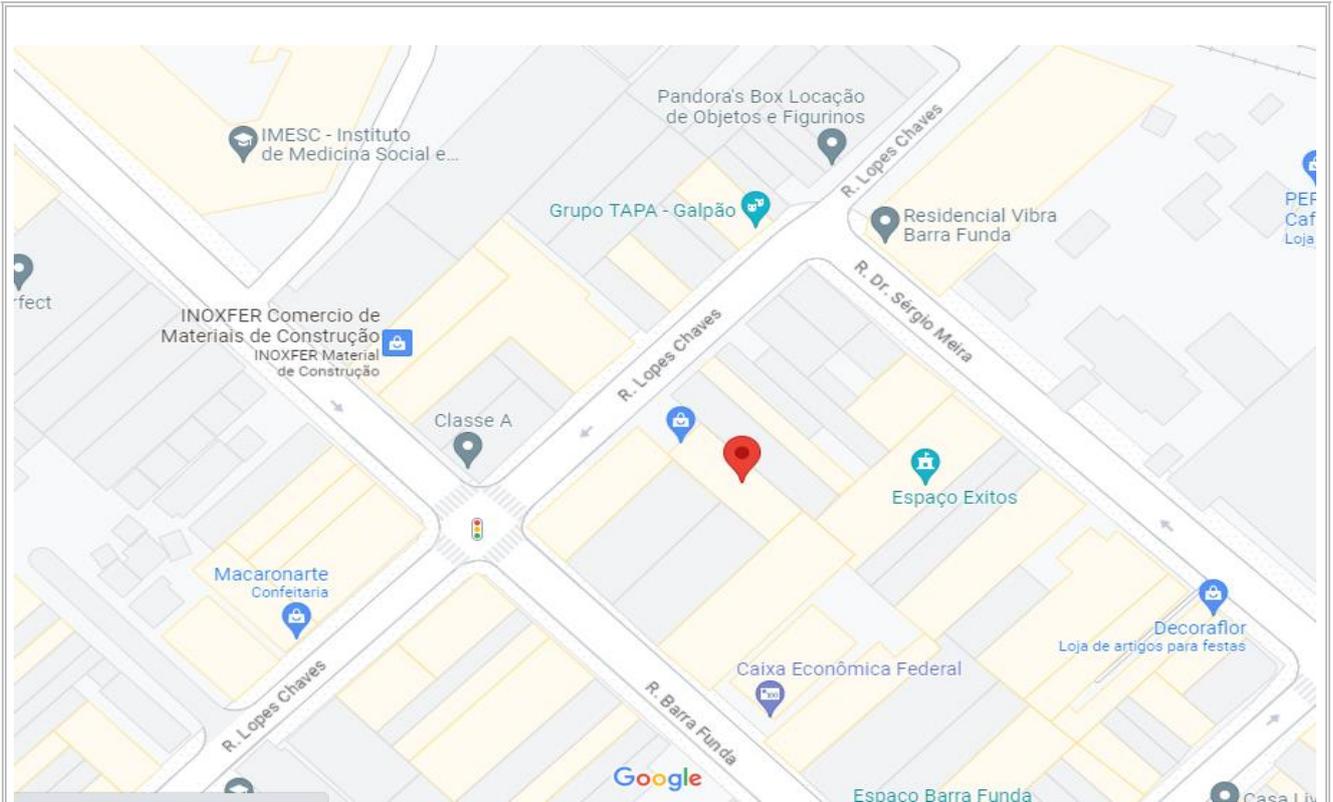
Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

São Paulo, 25 de julho de 2023.



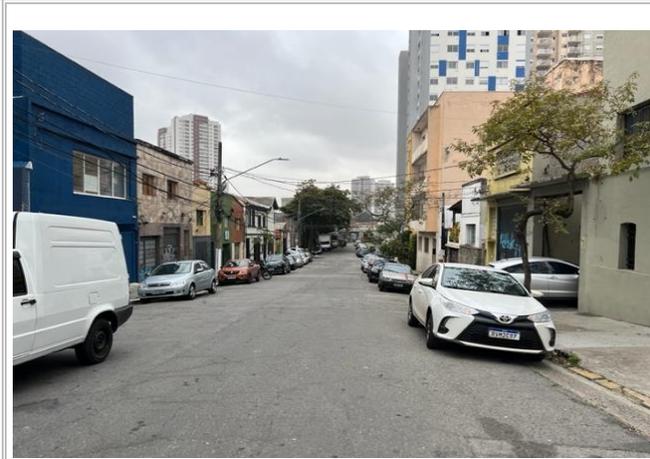
Arqta. Fernanda Borges dos Santos Martins  
Cau: A39986-8

### ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Lauda Nº 0502 / 2023 - Croqui de Localização

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



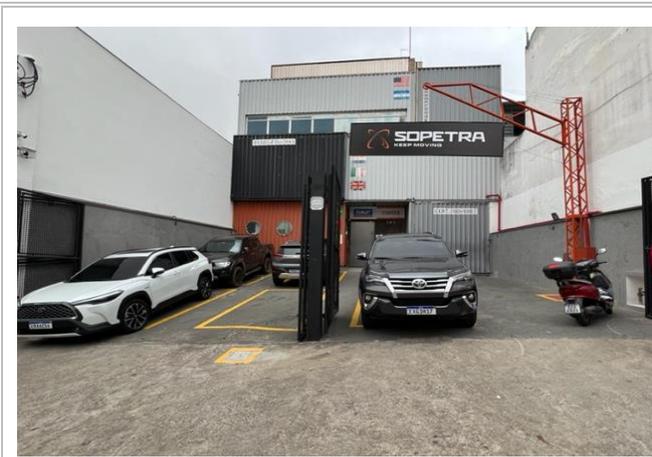
LOGRADOURO



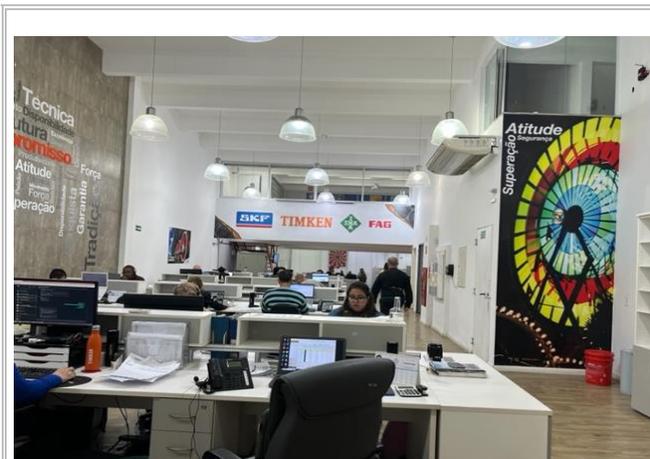
FACHADA DO IMÓVEL



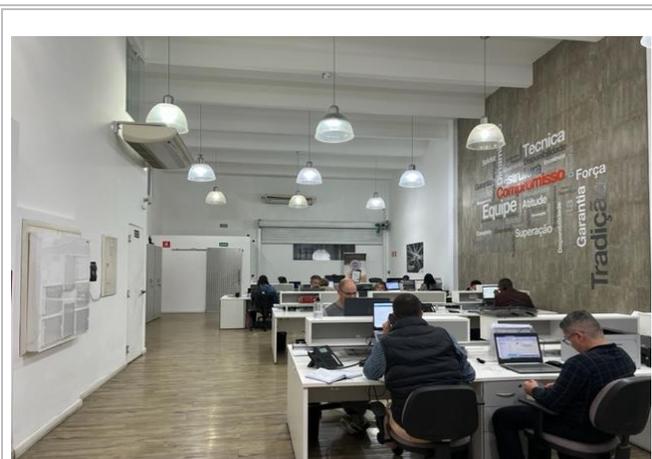
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



GARAGEM FRENTE



SALÃO ESCRITÓRIO



SALÃO ESCRITÓRIO

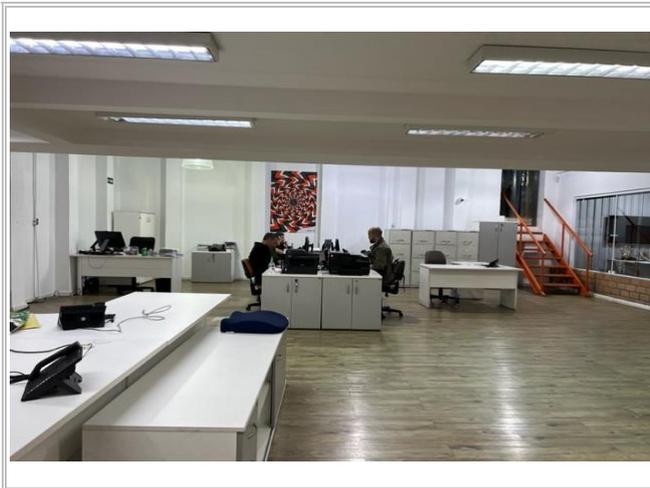
**ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



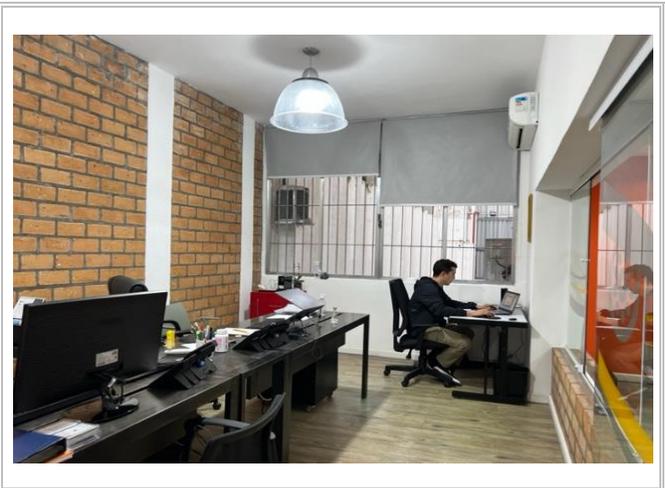
**BANHEIRO**



**BANHEIRO**



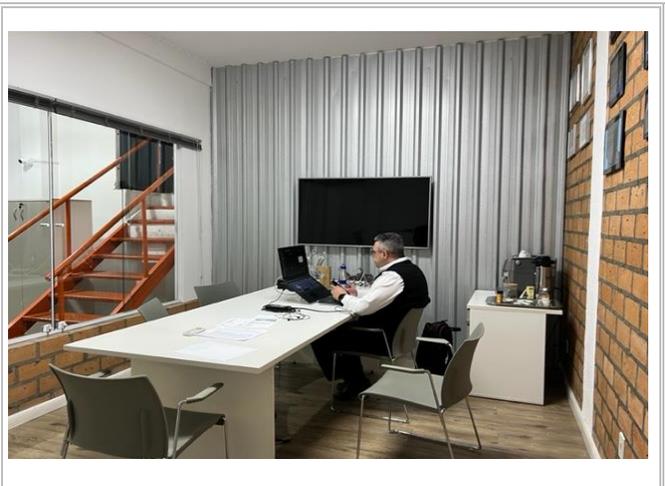
**SALÃO ESCRITÓRIO**



**SALA**



**BANHEIRO**

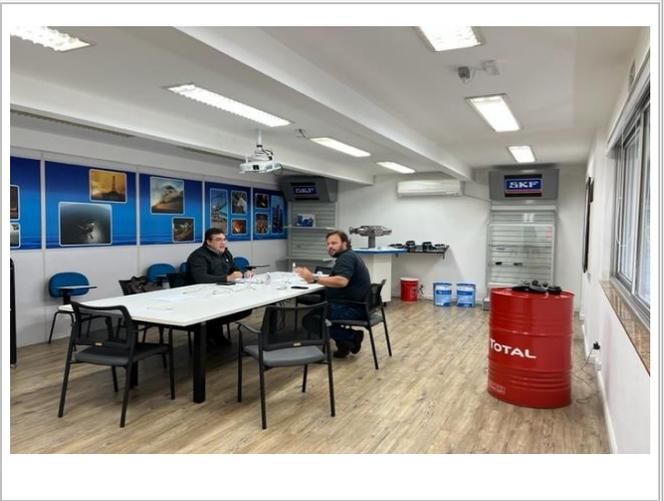


**SALA**

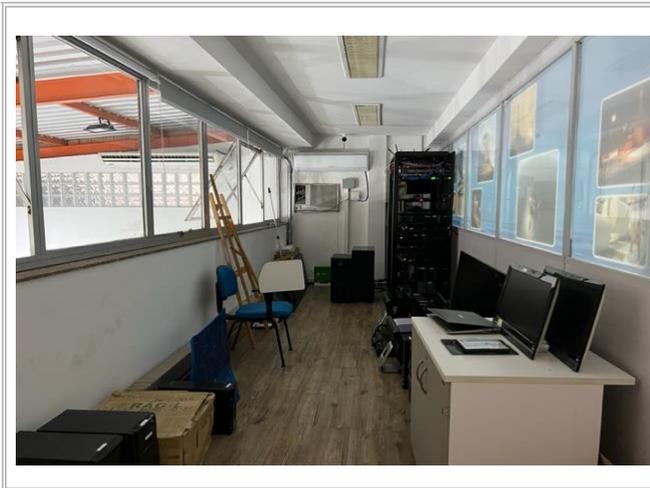
**ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



**BANHEIRO**



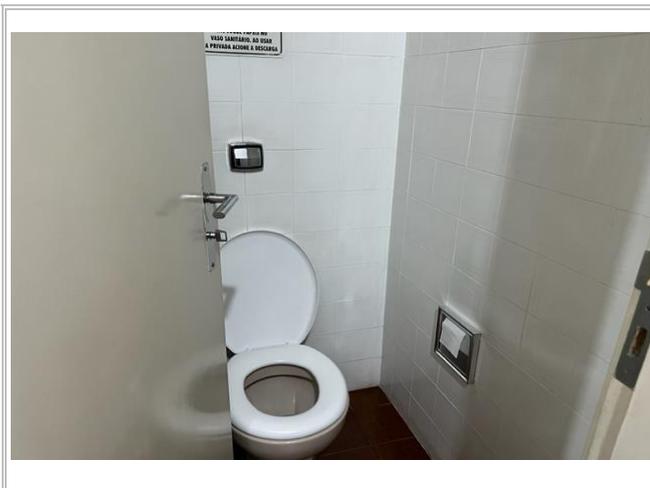
**SALA REUNIÃO**



**SALA TI**



**BANHEIRO**

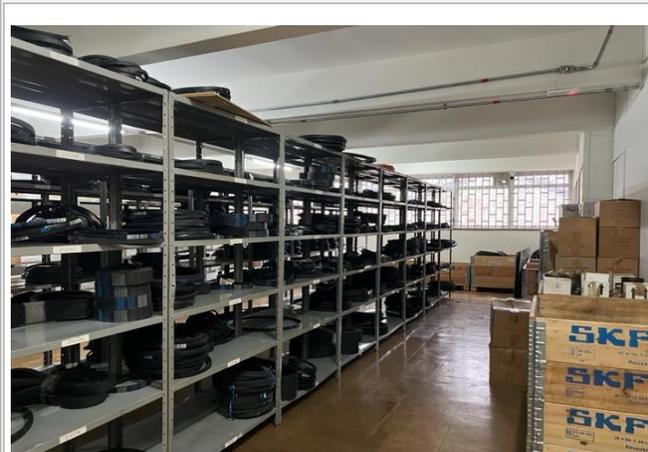


**BANHEIRO**



**SALÃO ESTOQUE**

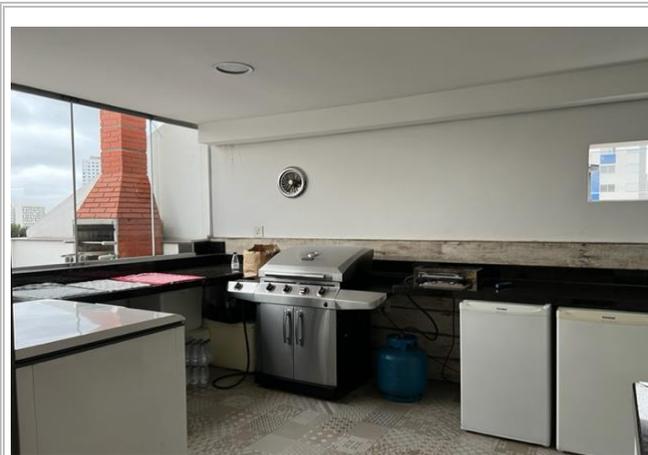
**ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



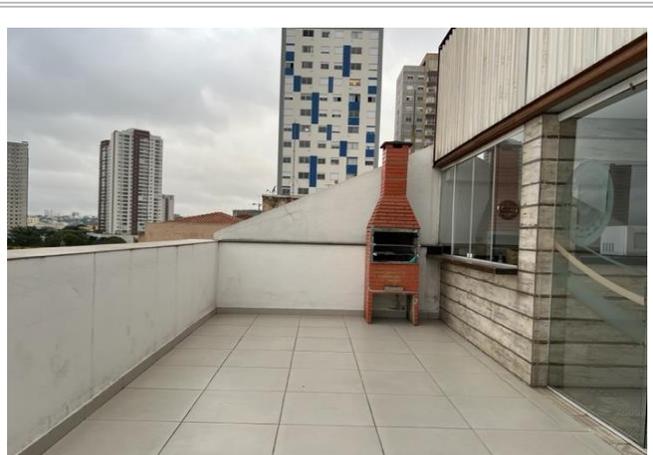
**SALÃO ESTOQUE**



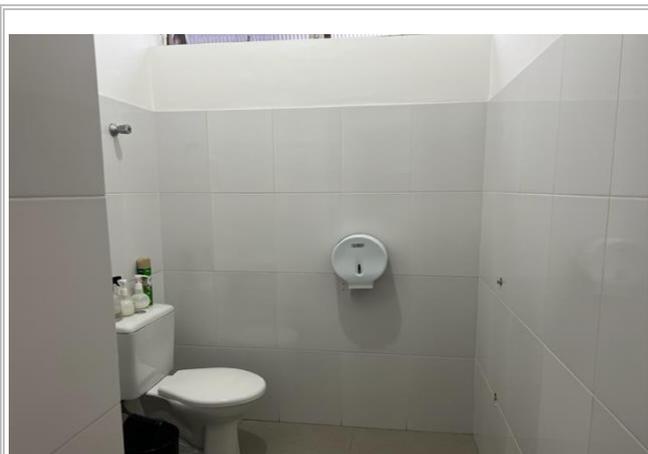
**REFEITÓRIO**



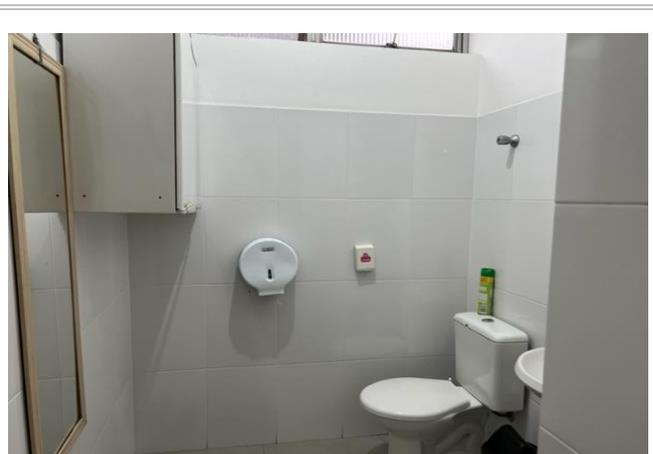
**COZINHA**



**VARANDA - CHURRASQUEIRA**



**BANHEIRO**



**BANHEIRO**

**ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



**SALA ESCRITÓRIO**



**SALA ALMOXARIFADO**



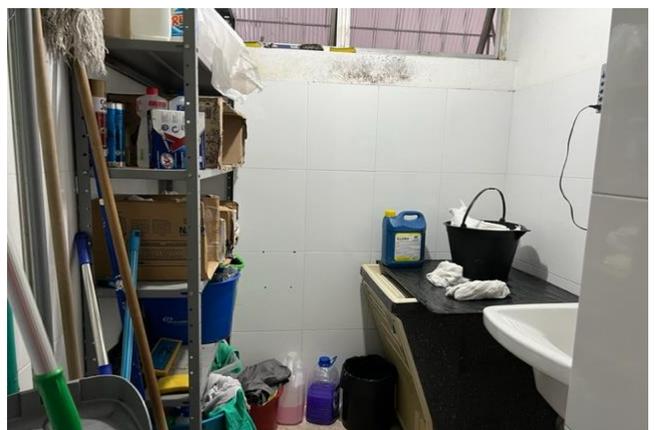
**GARAGEM**



**GARAGEM**



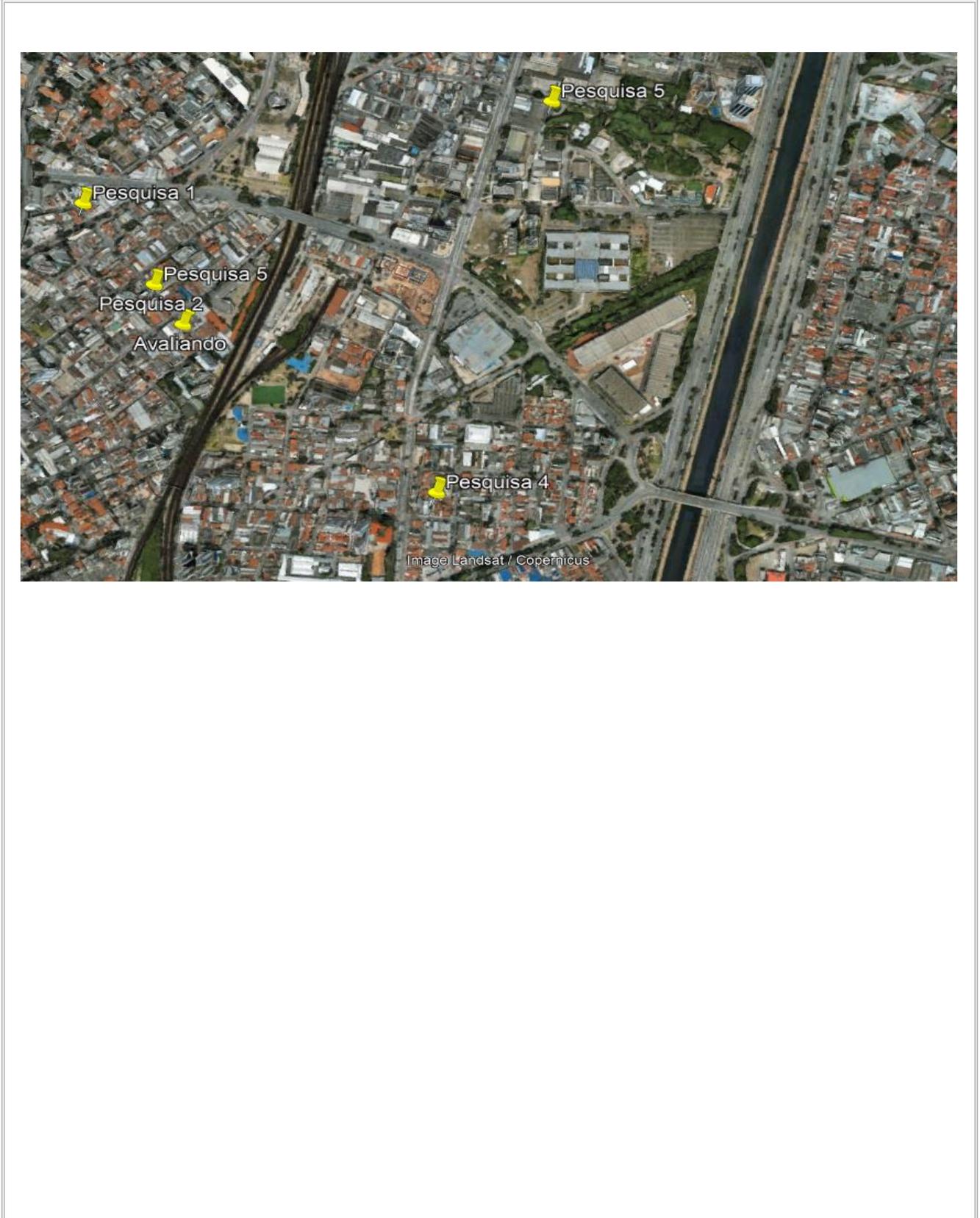
**BANHEIRO**



**ÁREA DE SERVIÇO**

 <b>ELEMENTOS COMPARATIVOS</b>		
<b>INFORMANTE</b>		<b>1</b>
CONTATO	Coelho da Fonseca Imóveis - 11 - 4302-7989	
<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>		
ENDEREÇO	Rua Lopes Chaves, 273	
BAIRRO	Barra Funda	MUNICIPIO São Paulo UF Sp
<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>		
ÁREA CONSTRUÍDA	2.161,00 m <sup>2</sup>	ÁREA TERRENO 500,00 m <sup>2</sup>
CLASSE	Comercial	TIPO Prédio PADRÃO Médio
IDADE	10 ano(s)	IDADE REFERENCIAL 80 anos CONSERVAÇÃO Entre regular e novo
FOC	0,933	INDICE LOCAL 100,00
COMENTÁRIOS		
<b>VALOR DE VENDA</b>		
FATOR OFERTA	0,90	VALOR R\$ 14.500.000,00
<b>INFORMANTE</b>		<b>2</b>
CONTATO	Lopes Prime - 11 - 3894-1000	
<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>		
ENDEREÇO	Rua Lopes Chaves, 531	
BAIRRO	Barra Funda	MUNICIPIO São Paulo UF Sp
<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>		
ÁREA CONSTRUÍDA	746,00 m <sup>2</sup>	ÁREA TERRENO 343,00 m <sup>2</sup>
CLASSE	Comercial	TIPO Prédio PADRÃO Médio
IDADE	30 ano(s)	IDADE REFERENCIAL 80 anos CONSERVAÇÃO Regular
FOC	0,736	INDICE LOCAL 100,00
COMENTÁRIOS		
<b>VALOR DE VENDA</b>		
FATOR OFERTA	0,90	VALOR R\$ 4.000.000,00
<b>INFORMANTE</b>		<b>3</b>
CONTATO	Espaço Corp - 11 - 4323-0934	
<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>		
ENDEREÇO	Rua Lopes Chaves, 261	
BAIRRO	Barra Funda	MUNICIPIO São Paulo UF Sp
<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>		
ÁREA CONSTRUÍDA	489,00 m <sup>2</sup>	ÁREA TERRENO 872,00 m <sup>2</sup>
CLASSE	Comercial	TIPO Prédio PADRÃO Médio
IDADE	30 ano(s)	IDADE REFERENCIAL 80 anos CONSERVAÇÃO Regular
FOC	0,736	INDICE LOCAL 100,00
COMENTÁRIOS		
<b>VALOR DE VENDA</b>		
FATOR OFERTA	0,90	VALOR R\$ 5.524.000,00
<b>INFORMANTE</b>		<b>4</b>
CONTATO	Mediz imóveis - 11 - 3902-7180	
<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>		
ENDEREÇO	Rua Anhanguera, 601	
BAIRRO	Barra Funda	MUNICIPIO São Paulo UF Sp
<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>		
ÁREA CONSTRUÍDA	1.015,00 m <sup>2</sup>	ÁREA TERRENO 500,00 m <sup>2</sup>
CLASSE	Comercial	TIPO Prédio PADRÃO Médio
IDADE	5 ano(s)	IDADE REFERENCIAL 80 anos CONSERVAÇÃO Entre regular e novo
FOC	0,968	INDICE LOCAL 100,00
COMENTÁRIOS		
<b>VALOR DE VENDA</b>		
FATOR OFERTA	0,90	VALOR R\$ 10.000.000,00
<b>INFORMANTE</b>		<b>5</b>
CONTATO	Concept Imóveis - 11 - 4748-1110	
<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>		
ENDEREÇO	Rua Quirino dos Santos, 410	
BAIRRO	Barra Funda	MUNICIPIO São Paulo UF Sp
<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>		
ÁREA CONSTRUÍDA	870,00 m <sup>2</sup>	ÁREA TERRENO 721,00 m <sup>2</sup>
CLASSE	Comercial	TIPO Prédio PADRÃO Médio
IDADE	30 ano(s)	IDADE REFERENCIAL 80 anos CONSERVAÇÃO Regular
FOC	0,736	INDICE LOCAL 80,00
COMENTÁRIOS		
<b>VALOR DE VENDA</b>		
FATOR OFERTA	0,90	VALOR R\$ 4.500.000,00

**ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS**



Laudo Nº 0502 / 2023 - Croqui de Localização das Pesquisas



SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS			
ENDEREÇO	Rua Lopes Chaves, 137		
BAIRRO	Barra Funda	MUNICIPIO	São Paulo UF SP
CLASSE	Comercial	TIPO	Prédio PADRÃO Médio
INFORMAÇÕES GERAIS			
ÁREA CONSTRUÍDA	1.300,00 m <sup>2</sup>	ÁREA DE TERRENO	572,00 m <sup>2</sup>
SITUAÇÃO	Isolado	IDADE	20 anos
CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	IDADE REFERENCIAL	80 anos
ÍNDICE LOCAL	100,00	FOC	0,851

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Construção	Terreno	R\$ / m <sup>2</sup>	Fpc	F terr	Ftr	Foc	Fa	F extra	Homog
1	R\$ 14.500.000,00	0,90	R\$ 13.050.000,00	2.161,00	500,00	R\$ 6.038,87	1,00	1,03	1,00	0,91	1,07	1,00	R\$ 6.041,36
2	R\$ 4.000.000,00	0,90	R\$ 3.600.000,00	746,00	343,00	R\$ 4.825,74	1,00	1,26	1,00	1,16	0,93	1,00	R\$ 6.584,41
3	R\$ 5.524.000,00	0,90	R\$ 4.971.600,00	489,00	872,00	R\$ 10.166,87	1,00	0,69	1,00	1,16	0,88	1,00	R\$ 7.132,00
4	R\$ 10.000.000,00	0,90	R\$ 9.000.000,00	1.015,00	500,00	R\$ 8.867,00	1,00	1,04	1,00	0,88	0,94	1,00	R\$ 7.633,84
5	R\$ 4.500.000,00	0,90	R\$ 4.050.000,00	870,00	721,00	R\$ 4.655,17	1,00	0,81	1,25	1,16	0,95	1,00	R\$ 5.172,08

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES			
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA			
GRAU III		GRAU II	GRAU I
< = 30%		< = 40%	< = 50%
Intervalo de confiabilidade			25,34%
Grau de Precisão			III
Grau de Fundamentação			GRAU II

CÁLCULOS	
Média Aritmética	R\$ 6.512,74
Limite superior	R\$ 8.466,56
Limite inferior	R\$ 4.558,92
Média Sanada	R\$ 6.512,74
Desvio Padrão	R\$ 957,22
Coefficiente de variação	14,70%
Total de elementos saneados	5
t de Student	1,53
Intervalo de confiança	
Superior	11,24% R\$ 7.245,01
Inferior	-11,24% R\$ 5.780,47
<b>Valor Total do Imóvel R\$ 8.470.000,00</b>	

FATORES

Fpc	Fator Padrão Construtivo	Corrige os diferentes padrões construtivos das amostras (Médio - Médio Baixo - Baixo - Alto - Luxo)
Fterr	Fator Terreno	Corrige a diferença da metragem dos terrenos das amostras relativamente ao terreno avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Foc	Fator Obsolescência e Conservação	Corrige pelo método Ross Reidecke a idade e conservação das amostras
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
Fextra	Fator Extra	

**TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)**

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* 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 desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
<b>SOMATÓRIA</b>					<b>8</b>

**TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES**

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU II**

**TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES**

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de	<=30%	<=40%	<=50%

**INTERVALO DE CONFIANÇA 25,34%**

**QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU III**

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**
**DATA DA VISITA:**

20/07/2023

**1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL**

1.1	Identificação do imóvel: <b>Prédio Comercial</b>
1.2	Endereço: <b>Rua Lopes Chaves, 137</b>
	Cidade: <b>São Paulo</b> UF: <b>SP</b>
1.3	Uso Atual do Imóvel: <b>Comercial</b> Uso Pretendido: <b>Comercial</b>
1.4	Existe indústria no local? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
	Nome da indústria:
	Ramo de atividade:
1.5	Coordenadas Geográficas: <b>23°31'41.7"S 46°39'25.7"W</b>
1.6	Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
1.7	Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no <b>Anexo I.</b>

**2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO**

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial atualizada de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).

Não  Sim  Não existe lista pública de áreas contaminadas

**Citar as fontes consultadas:**

Órgão Ambiental Estadual: **Cetesb - SP**

Órgão Ambiental Municipal:

Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas favor indicar "sim" na pergunta 6.1.

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

Não  Sim Que tipo? Quando?

2.3. Os logradouros que perfazem o entorno\* onde está localizado o imóvel avaliado estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).

Não  Sim Qual endereço do imóvel na vizinhança?

Não existe lista pública de áreas contaminadas

**Citar as fontes consultadas:**

Órgão Ambiental Estadual: **Cetesb - SP**

Órgão Ambiental Municipal:

**Nota:** Caso seja identificado algum imóvel no entorno do imóvel que esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas, favor indicar "sim" na pergunta 6.6.2.

\* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**

<b>3.</b>	<b>ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL</b>		
	<b>3.1. Identificação de potenciais fontes de contaminação.</b> Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:		
	<b>Ocorrências no imóvel</b>	<b>Passado</b>	<b>Presente</b>
	Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Manchas de óleo ou outros produtos químicos no solo ou piso do imóvel, odores de combustíveis, gás e/ou outras substâncias químicas.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Histórico de explosão, incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Fonte de Informação:		
	Observações e/ou justificativas:		
	<b>Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar "sim" na pergunta 6.1.</b>		

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**

<b>3.2. Infraestrutura:</b>			
<b>Imóvel Avaliado</b>	<b>Existe</b>	<b>Não Existe</b>	<b>Não identificado visualmente</b>
Possui caixa separadora de água e óleo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui reservatório de água subterrâneo?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui espaços subterrâneos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Espaços subterrâneos possuem sistema de ventilação?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>3.3. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:</b>			
<b>Uso do Imóvel</b>	<b>Passado</b>	<b>Presente</b>	
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Comércio. Que tipo:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fontes de Informação:			
Informações e/ou justificativa:			
<b>3.4. Informações ou observações complementares:</b>			

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**
**4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO ENTORNO DO IMÓVEL**

**4.1.** Nos logradouros que perfazem o **entorno** onde está localizado o imóvel avaliando foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo ou piso, odores de substâncias químicas (combustíveis, gás e/ou outros), vazamento ou derramamento de substâncias químicas, entre outras?

Não  Sim

Em caso afirmativo, indicar:

**4.2** No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não acessível
Indústrias? Quais?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mineradora? Qual?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever os tipos de resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, descreva no campo abaixo 'Observações e/ou justificativa'.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros: Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fonte de Informação:

Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno?

Observações e/ou justificativas:

**Nota:** Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Índícios de Contaminação, na opinião do avaliador, favor apontar "sim" na pergunta 6.3.

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS****5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES**

**5.1** O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que subsidiará o Banco para a realização de Diagnósticos e solicitação de Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

**5.2** O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

**5.3** Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

**6. RESUMO**

**6.1** Indícios de Contaminação no Imóvel:  Não  Sim

**6.2** No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

Não  Sim - Indique o local:

Não existe lista pública de áreas contaminadas

**6.3** No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

Não  Sim - Indique o local:

Arqta. Fernanda Borges dos Santos Martins

Nome do Responsável pelo preenchimento



Assinatura do responsável pelo preenchimento

**Engebanc Engenharia e Serviços Ltda**

Nome da Empresa representada

**69.026.144/0001-13**

CNPJ da empresa representada

**Normativo SARB 14/2014**

**Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015.**

**Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.**

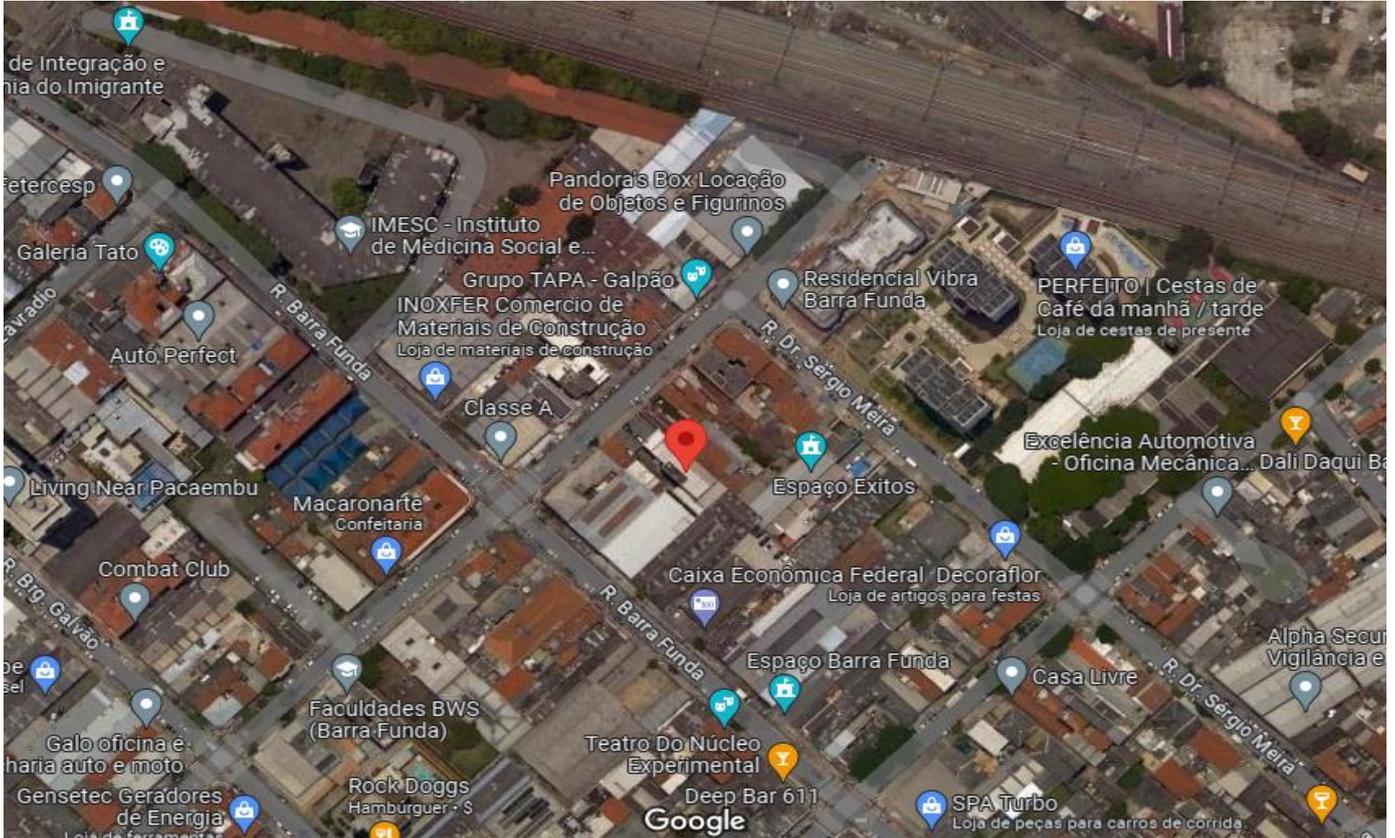
**Atualizado pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020.**

LIC - f. 5

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.





# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1927/ 2023

**ENGEBANC - ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
RUA CARLOS RATH, 29 – ALTO DE PINHEIROS – SÃO PAULO / SP - CEP. 05462-030 – TEL. 0xx 11 3039-3500

OS:  
PJ-08372-0723-AV-RJ

Certificação Digital - QR Code:



## SOLICITANTE

Sopetra Rolamentos e Peças Ltda

## INTERESSADO

Sopetra Rolamentos e Peças Ltda

## ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rua Sargento Silva Nunes, 178

BAIRRO

Ramos

CIDADE

Rio de Janeiro

CEP

21040-232

UF

RJ

## ÁREAS

Terreno	550,00 m <sup>2</sup>
---------	-----------------------

Construção	1.250,00 m <sup>2</sup>
------------	-------------------------

## VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO

**R\$ 1.250.000,00**  
(Hum Milhão, Duzentos e Cinquenta Mil Reais)

VALOR DE LIQUIDEZ

**R\$ 880.000,00**  
(Oitocentos e Oitenta Mil Reais)

## 01. DATA DA VISITA

18/07/2023

## 02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rua Sargento Silva Nunes, 178

CEP

21040-232

BAIRRO

Ramos

CIDADE

Rio De Janeiro

UF

RJ

## 03. FINALIDADE

### DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

*"Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."*

(NBR 14653-1, item 3.44)

## 04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação mista (comercial/residencial), sendo o padrão predominante das edificações entre médio e médio baixo.

O bairro "Ramos", localizado na zona norte da cidade do Rio de Janeiro, onde fica o avaliando, é desenvolvido, sendo procurado para fins habitacionais coletivos e individuais. A localização específica onde situa-se o avaliando, atualmente, é considerada de alta periculosidade, pois, concentra muitos usuários de drogas e fica às margens da Av. Brasil, mais, precisamente, de frente para o Complexo de favelas da Maré, que é considerada uma das áreas mais violentas da cidade do Rio de Janeiro. Nas proximidades do avaliando, notamos que há uma diversidade de imóveis, tipo galpão, além de prédios comerciais, indústrias, entre outros. O bairro também é composto por residências de padrão entre médio e médio baixo. O avaliando dista cerca de 100 m da Avenida Brasil, sendo esta, a principal via de interligação do bairro ao Centro do Rio de Janeiro e à outras regiões do Município.

A região possui fácil acesso por via pavimentada, com boas condições de tráfego, dispondo de toda infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefônica, sistema de abastecimento de água, coleta de lixo, sistema de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, transporte coletivo, escolas e igrejas. O Centro da Cidade do Rio de Janeiro fica a aproximadamente 10 Km do avaliando.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro	Antigo
	Ocupação Principal	Misto
	Padrão Predominante	Médio
	Tráfego Local	Reduzido

#### 04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

SERVIÇOS PÚBLICOS	<input checked="" type="checkbox"/>	Água Tratada	<input type="checkbox"/>	Gás Encanado
	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Sanitário	<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de Lixo
	<input checked="" type="checkbox"/>	Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Transporte Coletivo
	<input checked="" type="checkbox"/>	Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/>	Lazer
	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação Asfáltica	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio
	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefonia	<input type="checkbox"/>	Arborização

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	Tipo / Distância	Até 500 m	De 500 a 1000 m	Acima de 1000m
	Transporte coletivo	<b>X</b>		
	Comércio	<b>X</b>		
	Rede bancária	<b>X</b>		
	Escola		<b>X</b>	
	Saúde			<b>X</b>
	Segurança	<b>X</b>		
	Lazer	<b>X</b>		

#### 05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	<b>Urbano</b>
TAXA DE OCUPAÇÃO	<b>Sob consulta</b>
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	<b>Sob consulta</b>

#### 06. TERRENO

##### DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO

Trata-se de terreno, com topografia plana e formato regular, situado de frente para logradouro (Rua Sargento Silva Nunes). Pelos lados direito e esquerdo, e, também nos fundos, o avaliando faz divisa com construções vizinhas.

FORMATO	<b>Regular</b>	
SITUAÇÃO	<b>Meio de Quadra</b>	
TOPOGRAFIA	<b>Plano</b>	
DIMENSÕES	FRENTE	<b>11,00 m</b>
	LATERAL DIREITA	<b>50,00 m</b>
	LATERAL ESQUERDA	<b>50,00 m</b>
	FUNDOS	<b>11,00 m</b>
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	<b>550,00 m<sup>2</sup></b>

##### COMENTÁRIOS SOBRE O TERRENO

No terreno em questão, encontra-se edificado um galpão com mesanino e 01 prédio administrativo, composto por 03 pavimentos, que, atualmente, encontra-se ocupado pela Empresa "Silk Fabril".

## 07. CONSTRUÇÃO

IDADE APARENTE	40 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio
ESTADO DE OCUPAÇÃO	Ocupado

### 07.01 ÁREA DE CONSTRUÇÃO

TIPO	ÁREA (m <sup>2</sup> )
CONSTRUÇÃO PRINCIPAL	1.250,00 m <sup>2</sup>
TOTAL	1.250,00 m <sup>2</sup>

### 07.02 DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

#### DESCRIÇÃO GERAL

Trata-se de terreno, com topografia plana e formato regular, situado de frente para logradouro. No terreno citado, encontra-se edificado um galpão de médio porte, com mesanino e um prédio administrativo, composto por 03 pavimentos, com recepção, escritórios, copa, cozinha, refeitório e banheiros. No último pavimento do avaliando, fica a área de produção, com maquinários. O prédio possui um elevador de carga. Conforme constatamos durante a vistoria, na frente do terreno há 03 vagas de garagem descobertas e demarcadas.

#### 07.02.01 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - COMPARTIMENTOS PRINCIPAIS

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
GALPÃO	1	MASSA CORRIDA	CIMENTADO	MASSA CORRIDA	LÁTEX
MESANINO	1	MASSA CORRIDA	FERRO	MASSA CORRIDA	LÁTEX
PRÉDIO ADMINISTRATIVO					
RECEPÇÃO	1	MASSA CORRIDA	CERÂMICA	MASSA CORRIDA	LÁTEX
SALAS ADMINISTRATIVAS	12	MASSA CORRIDA	CERÂMICA	MASSA CORRIDA	LÁTEX
BANHEIROS	5	AZ. DECORADO	CERÂMICA	MASSA CORRIDA	LÁTEX
COPA	1	MASSA CORRIDA	CERÂMICA	MASSA CORRIDA	LÁTEX
COZINHA	1	AZ. DECORADO	CERÂMICA	MASSA CORRIDA	LÁTEX
REFEITÓRIO	1	FÓRMICA	CERÂMICA	MASSA CORRIDA	LÁTEX
ÁREA DE PRODUÇÃO	1	MASSA CORRIDA	CIMENTADO	MASSA CORRIDA	LÁTEX
VAGAS	3	MASSA CORRIDA	CIMENTADO	DESCOBERTA	

## 08. AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Evolutivo, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho.

Para a determinação do valor do terreno do imóvel em estudo, procedemos uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.

**Método Evolutivo:** *"Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização."*  
NBR 14.653-1, Item 8.2.3.

**Fator de Comercialização:** *"Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um)."*  
NBR 14.653-1, Item 3.20.

**Fórmula matemática:**  $V_i = (V_t + V_b) * F_c$ , onde:  
 $V_i$  = Valor do Imóvel;  
 $V_t$  = Valor do Terreno;  
 $V_b$  = Valor das Benfeitorias e  
 $F_c$  = Fator de Comercialização.

### 08.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área Terreno	550,00 m <sup>2</sup>	
Área Construída (Homog.)	1.011,00 m <sup>2</sup>	
Valor do Terreno	R\$ 649.617,18	(vide anexo)
Valor da Construção	R\$ 815.118,75	(vide anexo)
Fator de Comercialização:	0,85	
Valor Total	R\$ 1.245.025,54	(vide anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 1.245.000,00	

Valor de Mercado:

**R\$ 1.250.000,00** (Hum Milhão, Duzentos e Cinquenta Mil Reais)

### 08.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

Valor de Mercado	R\$ 1.250.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 875.000,00

Valor de Liquidez:

**R\$ 880.000,00** (Oitocentos e Oitenta Mil Reais)

## 09. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório		
1.699	6º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.		
Outra documentação	Inscrição		
IPTU 2023	0.600.763-7		
Comercialização			
<input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Lenta	<input type="checkbox"/> Ruim
Localização			
<input type="checkbox"/> Ótima	<input type="checkbox"/> Boa	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Ruim
Coordenadas Geográficas			
22º51'20.68"S e 43º15'01.55"O			
Outros comentários			
A documentação fornecida e utilizada na elaboração deste Laudo de Avaliação é por premissa considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo.			
Avaliação considerando-se o imóvel livre de ônus e/ou dívidas de quaisquer natureza.			
- O perímetro do terreno foi extraído da cópia fornecida da Matrícula nº 1699, do 6º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, datada de 17/04/2020 (R-9).			
- Encontramos divergência entre a área privativa informada na cópia fornecida da Guia de IPTU com inscrição nº 0.600.763-7 de (1.014,00 m²), com a área construída levantada / estimada no local de (1.250,00 m²). Para efeito dos cálculos avaliatórios, estaremos adotando a área levantada <i>in loco</i> por ser a real. Ressaltamos que, as áreas do prédio administrativo (720,00 m²) serão consideradas integralmente nos cálculos avaliatórios, enquanto que, a área do galpão de (330,00 m²) será homogeneizada em 70% e a área do mezanino (220,00 m²) será homogeneizada em 30%, face ao padrão inferior e à simplicidade construtiva dos mesmos, totalizando assim, uma área de construção homogeneizada de (1.011,00 m²), que será adotada nos cálculos finais da avaliação.			
- Estamos considerando a comercialização e a localização do imóvel avaliando como regulares, face à tipologia do imóvel, o alto montante envolvido e ao público específico de possíveis compradores, além da proximidade com favelas.			

## 10. ANEXOS

- I. Croqui de Localização
- II. Documentação Fotográfica
- III. Elementos Comparativos
- IV. Croqui de Localização das Pesquisas
- V. Situação Paradigma e Homogeneização
- VI. Fundamentação
- VII. LIC

## 11. ENCERRAMENTO

Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Rio de Janeiro, 25 de Julho de 2023



Engº Ismael Antonio dos Santos  
Crea nº 2011135556



ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DA IDENT. DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO (SENTIDO OPOSTO)



VISTA DA IDENT. NUMÉRICA DO AVALIANDO



VISTA DA FRENTE / FACHADA DO AVALIANDO



VISTA DA FRENTE DO TERRENO COM 03 VAGAS DEMARCADAS

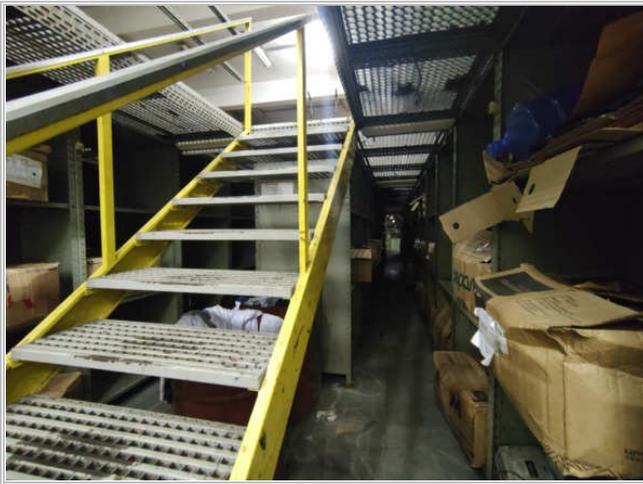
## ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA INTERNA DO GALPÃO COM MEZANINO



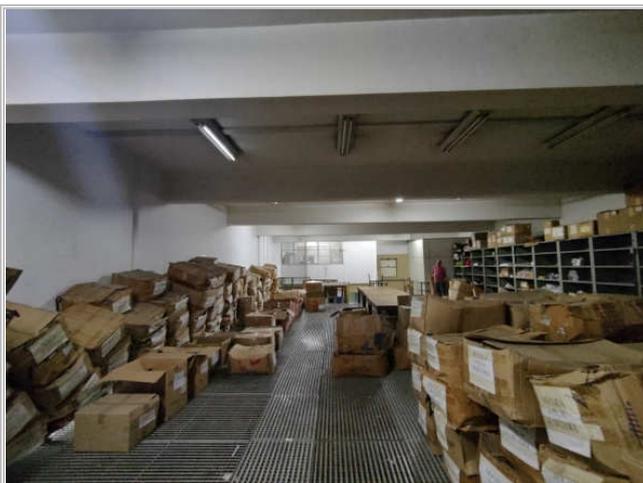
VISTA INTERNA DO GALPÃO COM MEZANINO



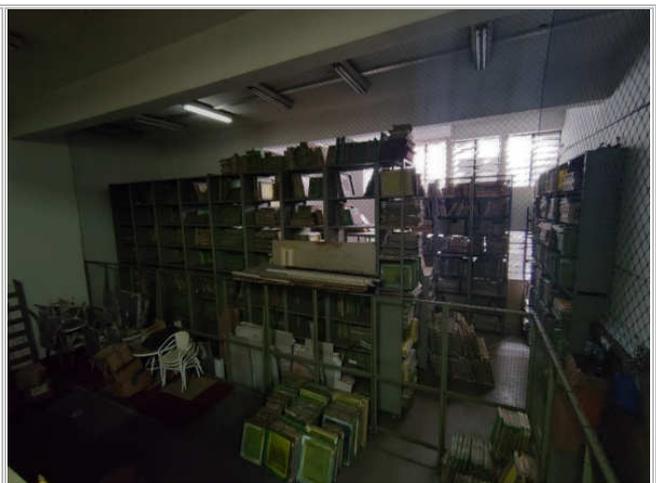
VISTA DO ACESSO AO MEZANINO



VISTA DO MEZANINO



VISTA DO MEZANINO



VISTA DOS FUNDOS / FINAL DO GALPÃO

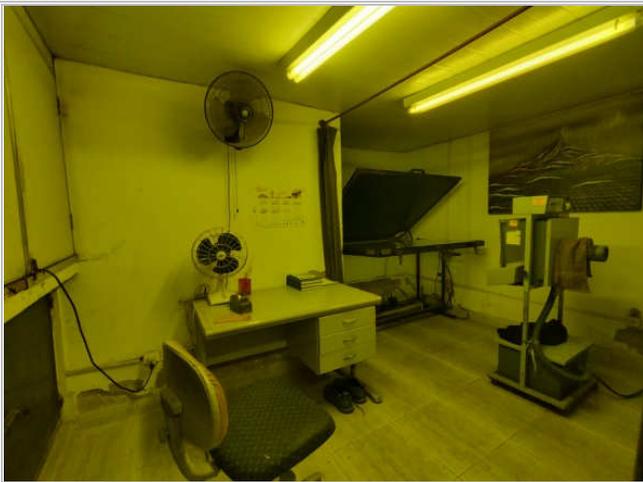
## ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DOS FUNDOS DO TERRENO COM 01 SALA



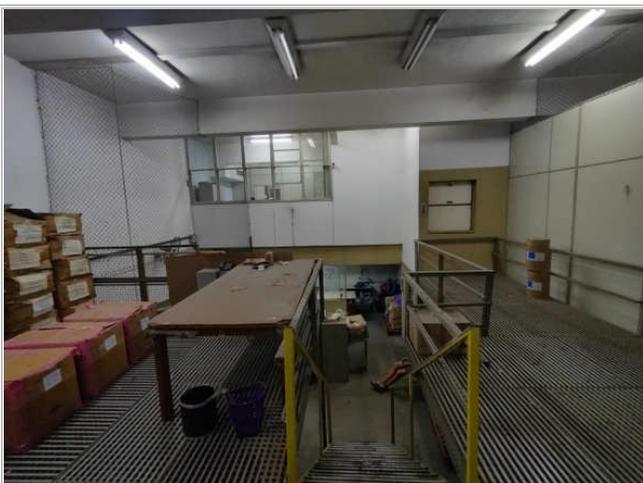
VISTA PARCIAL DA FACHADA DOS FUNDOS DO AVALIANDO



VISTA INTERNA DA SALA QUE FICA NOS FUNDOS DO TERRENO



VISTA DOS FUNDOS DO TERRENO COM 01 TAQUNQUE DE APOIO



VISTA PARCIAL DA FACHADA DO PRÉDIO ADMINISTRATIVO (FRENTE)



ENTRADA / ACESSO AO PRÉDIO ADMINISTRATIVO (TÉRREO)

**ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



VISTA DA RECEPÇÃO DO PRÉDIO ADMINISTRATIVO (TÉRREO)



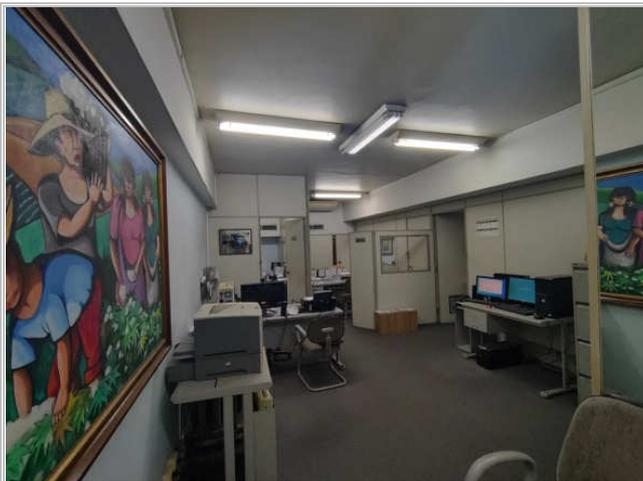
VISTA DA ÁREA ADMINISTRATIVA DO PRÉDIO (TÉRREO)



VISTA DO BANHEIRO DO PRÉDIO ADMINISTRATIVO (TÉRREO)



ESCADARIAS DE ACESSO PARA O 2º PAVIMENTO DO PRÉDIO



VISTA DA ÁREA ADMINISTRATIVA DO PRÉDIO (2º PAVIMENTO)



VISTA DA ÁREA ADMINISTRATIVA DO PRÉDIO (2º PAVIMENTO)

**ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



**UMA DAS SALAS ADMINISTRATIVAS DO PRÉDIO (2º PAVIMENTO)**



**VISTA DA COPA (2º PAVIMENTO PRÉDIO ADMINISTRATIVO)**



**VISTA DO BANHEIRO DO PRÉDIO ADMINISTRATIVO (2º PAVIMENTO)**



**VISTA DO 3º PAVIMENTO DO PRÉDIO (ÁREA DE PRODUÇÃO)**



**VISTA DO 3º PAVIMENTO DO PRÉDIO (ÁREA DE PRODUÇÃO)**



**UMA DAS SALAS ADMINISTRATIVAS DO PRÉDIO (3º PAVIMENTO)**

**ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



**UMA DAS SALAS ADMINISTRATIVAS DO PRÉDIO (3º PAVIMENTO)**



**VISTA DO REFEITÓRIO (3º PAVIMENTO PRÉDIO ADMINISTRATIVO)**



**VISTA DA COZINHA (3º PAVIMENTO PRÉDIO ADMINISTRATIVO)**



**VISTA DO BANHEIRO (3º PAVIMENTO PRÉDIO ADMINISTRATIVO)**



**HALL DAS ESCADARIAS DE ACESSO ENTRE OS PAVIMENTOS**



**VISTA DO ELEVADOR DE CARGA**

**ENGEBANC** ELEMENTOS COMPARATIVOS

	<b>INFORMANTE</b>				<b>1</b>
	<b>CONTATO</b> R SOARES IMOBILIÁRIA_(21) 3802-2602				
	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>				
	<b>ENDEREÇO</b> Rua Felisbela Freire, 441				
	<b>BAIRRO</b> Ramos		<b>MUNICÍPIO</b> Rio de Janeiro		<b>UF</b> RJ
	<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>				
	<b>ÁREA TERRENO</b> 910,00 m <sup>2</sup>		<b>FRENTE</b> 13,00 m		<b>PROFUNDIDADE</b> 70,00 m
	<b>CLASSE</b> Comercial		<b>TIPO</b> Terreno		<b>TOPOGRAFIA</b> Terreno Plano
			<b>ÍNDICE LOCAL</b> 100,00		<b>SITUAÇÃO</b> Meio de Quadra
			<b>MELHORAMENTOS</b> 110,00		
<b>COMENTÁRIOS</b> Terreno plano, murado e com uma construção antiga. Mesma região do avaliando.					
<b>VALOR DE VENDA</b>					
<b>FATOR OFERTA</b> 0,90		<b>VALOR</b> R\$ 1.200.000,00			

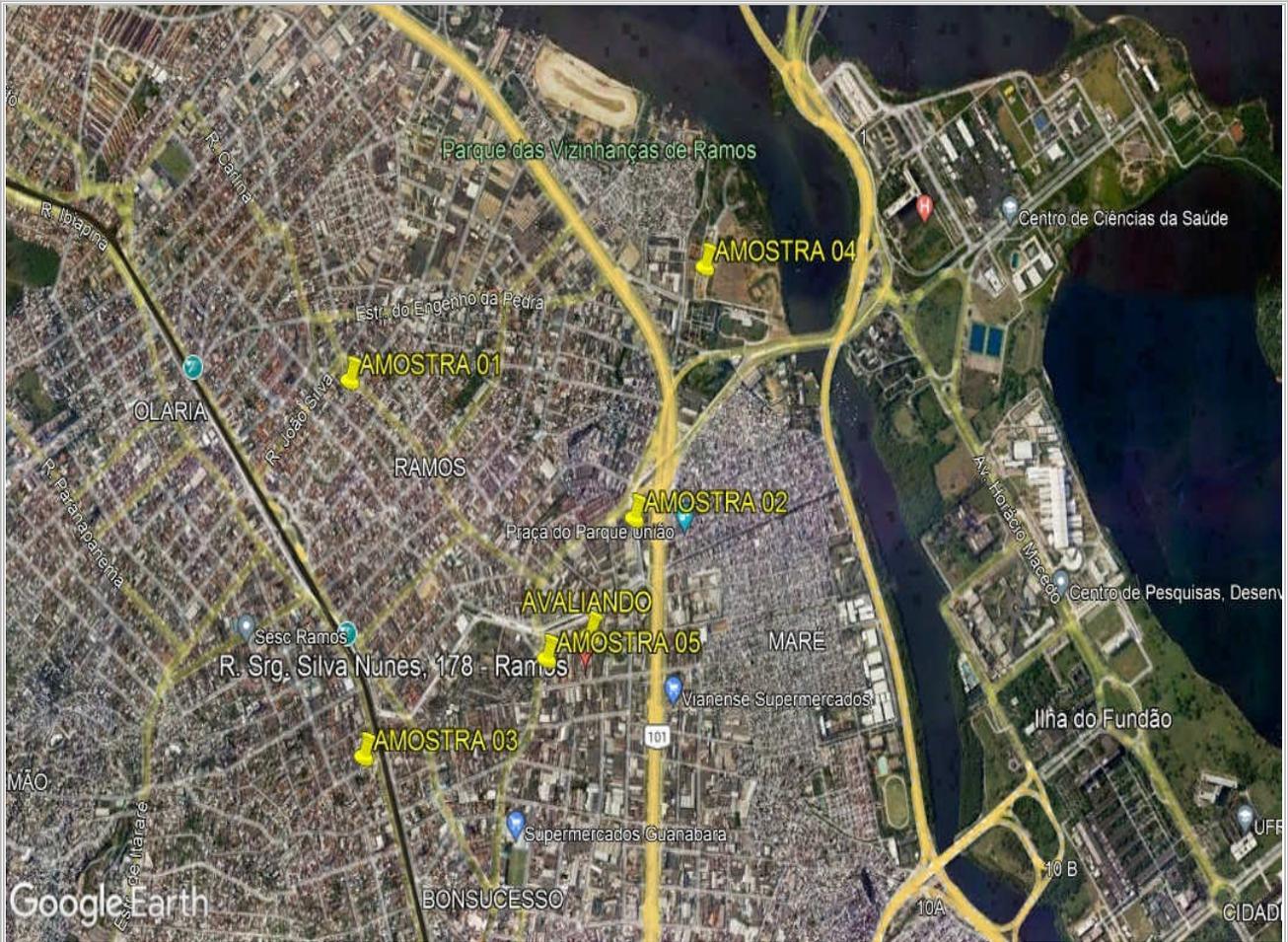
	<b>INFORMANTE</b>				<b>2</b>
	<b>CONTATO</b> ALEX COUTINHO IMÓVEIS_(21) 96417-9902				
	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>				
	<b>ENDEREÇO</b> Avenida Postal				
	<b>BAIRRO</b> Ramos		<b>MUNICÍPIO</b> Rio de Janeiro		<b>UF</b> RJ
	<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>				
	<b>ÁREA TERRENO</b> 6.000,00 m <sup>2</sup>		<b>FRENTE</b> 110,00 m		<b>PROFUNDIDADE</b> 54,55 m
	<b>CLASSE</b> Comercial		<b>TIPO</b> Terreno		<b>TOPOGRAFIA</b> Terreno Plano
			<b>ÍNDICE LOCAL</b> 100,00		<b>SITUAÇÃO</b> Meio de Quadra
			<b>MELHORAMENTOS</b> 120,00		
<b>COMENTÁRIOS</b> Terreno plano, murado e com uma construção antiga. Mesma região do avaliando.					
<b>VALOR DE VENDA</b>					
<b>FATOR OFERTA</b> 0,90		<b>VALOR</b> R\$ 8.000.000,00			

	<b>INFORMANTE</b>				<b>3</b>
	<b>CONTATO</b> LOPES ENJOY IMOBILIÁRIA_(21) 3434-9000				
	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>				
	<b>ENDEREÇO</b> Rua Senador Mourão Vieira, 71				
	<b>BAIRRO</b> Ramos		<b>MUNICÍPIO</b> Rio de Janeiro		<b>UF</b> RJ
	<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>				
	<b>ÁREA TERRENO</b> 1.122,00 m <sup>2</sup>		<b>FRENTE</b> 25,00 m		<b>PROFUNDIDADE</b> 44,88 m
	<b>CLASSE</b> Comercial		<b>TIPO</b> Terreno		<b>TOPOGRAFIA</b> Terreno Plano
			<b>ÍNDICE LOCAL</b> 90,00		<b>SITUAÇÃO</b> Meio de Quadra
			<b>MELHORAMENTOS</b> 100,00		
<b>COMENTÁRIOS</b> Terreno plano, murado e com vegetação. Localização inferior.					
<b>VALOR DE VENDA</b>					
<b>FATOR OFERTA</b> 0,90		<b>VALOR</b> R\$ 1.150.000,00			

	<b>INFORMANTE</b>				<b>4</b>
	<b>CONTATO</b> DICASA IMÓVEIS_(21) 3165-6002				
	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>				
	<b>ENDEREÇO</b> Rua Santo Abelardo, 8				
	<b>BAIRRO</b> Ramos		<b>MUNICÍPIO</b> Rio de Janeiro		<b>UF</b> RJ
	<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>				
	<b>ÁREA TERRENO</b> 3.000,00 m <sup>2</sup>		<b>FRENTE</b> 30,00 m		<b>PROFUNDIDADE</b> 100,00 m
	<b>CLASSE</b> Comercial		<b>TIPO</b> Terreno		<b>TOPOGRAFIA</b> Terreno Plano
			<b>ÍNDICE LOCAL</b> 100,00		<b>SITUAÇÃO</b> Meio de Quadra
			<b>MELHORAMENTOS</b> 100,00		
<b>COMENTÁRIOS</b> Terreno plano, murado e com uma construção antiga. Mesma região do avaliando.					
<b>VALOR DE VENDA</b>					
<b>FATOR OFERTA</b> 0,90		<b>VALOR</b> R\$ 3.200.000,00			

	<b>INFORMANTE</b>				<b>5</b>
	<b>CONTATO</b> ALEX COUTINHO IMÓVEIS_(21) 96417-9902				
	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>				
	<b>ENDEREÇO</b> Avenida Teixeira de Castro				
	<b>BAIRRO</b> Ramos		<b>MUNICÍPIO</b> Rio de Janeiro		<b>UF</b> RJ
	<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>				
	<b>ÁREA TERRENO</b> 300,00 m <sup>2</sup>		<b>FRENTE</b> 10,00 m		<b>PROFUNDIDADE</b> 30,00 m
	<b>CLASSE</b> Comercial		<b>TIPO</b> Terreno		<b>TOPOGRAFIA</b> Terreno Plano
			<b>ÍNDICE LOCAL</b> 100,00		<b>SITUAÇÃO</b> Meio de Quadra
			<b>MELHORAMENTOS</b> 100,00		
<b>COMENTÁRIOS</b> Terreno plano, murado e com uma construção antiga. Mesma região do avaliando.					
<b>VALOR DE VENDA</b>					
<b>FATOR OFERTA</b> 0,90		<b>VALOR</b> R\$ 400.000,00			

**ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS**



Laudo Nº 1927/ 2023 - Croqui de Localização das Pesquisas



SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS			
ENDEREÇO	Rua Sargento Silva Nunes, 178		
BAIRRO	Ramos	MUNICÍPIO	Rio De Janeiro
		UF	RJ
INFORMAÇÕES GERAIS			
ÁREA DE TERRENO	550,00 m <sup>2</sup>	TOPOGRAFIA	Terreno Plano
FRENTE	11,00 m	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
PROF. EQUIVALENTE	50,00 m	ÍNDICE LOCAL	100,00
ÁREA CONSTRUÍDA	1.011,00 m <sup>2</sup>	MELHORAMENTOS	100,00
IDADE APARENTE	40 ano(s)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo
FOC	0,645		

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Terreno	Frente	R\$ / m <sup>2</sup>	Ffrente	Fprofund	Ftopog	Fesq	Farea	Fmelh	Ftransp	Homog
1	R\$ 1.200.000,00	0,90	R\$ 1.080.000,00	910,00	13,00	R\$ 1.186,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	0,91	1,00	R\$ 1.149,01
2	R\$ 8.000.000,00	0,90	R\$ 7.200.000,00	6.000,00	110,00	R\$ 1.200,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,35	0,83	1,00	R\$ 1.348,10
3	R\$ 1.150.000,00	0,90	R\$ 1.035.000,00	1.122,00	25,00	R\$ 922,46	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	1,00	1,10	R\$ 1.109,29
4	R\$ 3.200.000,00	0,90	R\$ 2.880.000,00	3.000,00	30,00	R\$ 960,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,24	1,00	1,00	R\$ 1.186,77
5	R\$ 400.000,00	0,90	R\$ 360.000,00	300,00	10,00	R\$ 1.200,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	R\$ 1.112,44

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES			
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA			
	GRAU III	GRAU II	GRAU I
	<= 30%	<= 40%	<= 50%
Intervalo de confiabilidade			13,63%
Grau de Precisão			III
Grau de Fundamentação			II

CÁLCULOS		
Média Aritmética		R\$ 1.181,12
Limite superior		R\$ 1.535,46
Limite inferior		R\$ 826,79
Média Sanada		R\$ 1.181,12
Desvio Padrão		R\$ 98,52
Coefficiente de variação		8,34%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	6,38%	R\$ 1.256,49
Inferior	-6,38%	R\$ 1.105,76
<b>Valor Total do Terreno</b>		<b>R\$ 649.617,18</b>

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA CONSTRUÍDA	1.011,00 m <sup>2</sup>	VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 815.118,75
ÁREA TERRENO	550,00 m <sup>2</sup>	VALOR DO TERRENO	R\$ 649.617,18
FATOR OBSOLECÊNCIA	0,645	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	0,85
CUSTO/m <sup>2</sup>	R\$ 1.250,00 /m <sup>2</sup>	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 1.245.025,54
<b>VALOR ADOTADO:</b>	<b>R\$ 1.250.000,00</b>	<b>(Hum Milhão, Duzentos e Cinquenta Mil Reais)</b>	

FATORES

Ffrente	Fator Frente	Corrige a diferença entre as frentes efetiva entre as amostras e o avaliando
Fprofund	Fator Profundidade	Corrige a diferença entre as profundidades equivalentes entre as amostras e o avaliando
Ftopog	Fator Topografia	Corrige a influência da topografia das amostras e o avaliando
Fesq	Fator Esquina	Corrige a influência de frentes múltiplas das amostras e o avaliando
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
Fmelhor	Fator Melhoramento	Corrige a influência das melhorias urbanas existentes entre as amostras e o avaliando
Ftransp	Fator Transposição	Corrige a diferença de índice local ou fiscal entre as amostras e o avaliando

**TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)**

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* 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 desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
<b>SOMATÓRIA</b>					<b>8</b>

**TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES**

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

**QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU II**

**TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES**

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

**INTERVALO DE CONFIANÇA 13,63%**

**QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU III**

**TABELA 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (ABNT NBR 14653-2:2011)**

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
<b>SOMATÓRIA</b>					<b>6</b>

**TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO**

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**

		DATA DA VISITA:	18/07/2023	
<b>1.</b>	<b>DADOS GERAIS DO IMÓVEL</b>			
1.1	Identificação do imóvel: <b>Sopetra Rolamentos e Peças Ltda</b>			
1.2	Endereço: <b>Rua Sargento Silva Nunes, 178</b>			
	Cidade: <b>Rio de Janeiro</b>			UF:
1.3	Uso Atual do Imóvel: <b>Comercial</b>	Uso Pretendido: <b>Comercial</b>		
1.4	Existe indústria no local? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não			
	Nome da indústria:			
	Ramo de atividade:			
1.5	Coordenadas Geográficas: <b>22°51'20.68"S e 43°15'01.55"O</b>			
1.6	Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não			
1.7	Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no <b>Anexo I.</b>			

<b>2.</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO</b>			
2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial atualizada de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).				
<input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não existe lista pública de áreas contaminadas				
<b>Citar as fontes consultadas:</b>				
Órgão Ambiental Estadual:		<b>INEA/RJ</b>		
Órgão Ambiental Municipal:				
Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas favor indicar "sim" na pergunta 6.1.				
2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.				
<input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim                 Que tipo?                 Quando?				
2.3. Os logradouros que perfazem o entorno* onde está localizado o imóvel avaliado estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).				
<input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim                 Qual endereço do imóvel na vizinhança?				
<input checked="" type="checkbox"/> Não existe lista pública de áreas contaminadas				
<b>Citar as fontes consultadas:</b>				
Órgão Ambiental Estadual:		<b>INEA/RJ</b>		
Órgão Ambiental Municipal:				
<b>Nota:</b> Caso seja identificado algum imóvel no entorno do imóvel que esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas, favor indicar "sim" na pergunta 6.6.2.				
<b>* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.</b>				

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**

<b>3.</b>	<b>ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL</b>		
	<b>3.1. Identificação de potenciais fontes de contaminação.</b> Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:		
	<b>Ocorrências no imóvel</b>	<b>Passado</b>	<b>Presente</b>
	Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Manchas de óleo ou outros produtos químicos no solo ou piso do imóvel, odores de combustíveis, gás e/ou outras substâncias químicas.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Histórico de explosão, incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Fonte de Informação: Vistoria no local.		
	Observações e/ou justificativas:		
	<b>Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar "sim" na pergunta 6.1.</b>		

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**
**3.2. Infraestrutura:**

Imóvel Avaliado	Existe	Não Existe	Não identificado visualmente
Possui caixa separadora de água e óleo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Possui reservatório de água subterrâneo?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Possui espaços subterrâneos?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Espacos subterrâneos possuem sistema de ventilação?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**3.3. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:**

Uso do Imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comércio. Que tipo:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fontes de Informação: Vistoria no local.

Informações e/ou justificativa:

**3.4. Informações ou observações complementares:**

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**
**4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO ENTORNO DO IMÓVEL**

**4.1.** Nos logradouros que perfazem o **entorno** onde está localizado o imóvel avaliando foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo ou piso, odores de substâncias químicas (combustíveis, gás e/ou outros), vazamento ou derramamento de substâncias químicas, entre outras?

Não  Sim

Em caso afirmativo, indicar:

**4.2** No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não acessível
Indústrias? Quais?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mineradora? Qual?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever os tipos de resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, descreva no campo abaixo 'Observações e/ou justificativa'.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Outros: Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fonte de Informação: Vistoria no local.

Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno? Não.

Observações e/ou justificativas:

**Nota:** Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Índícios de Contaminação, na opinião do avaliador, favor apontar "sim" na pergunta 6.3.

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS****5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES**

**5.1** O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que subsidiará o Banco para a realização de Diagnósticos e solicitação de Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

**5.2** O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

**5.3** Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

**6. RESUMO**

**6.1** Indícios de Contaminação no Imóvel:  Não  Sim

**6.2** No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

Não  Sim - Indique o local:

Não existe lista pública de áreas contaminadas

**6.3** No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

Não  Sim - Indique o local:

Engº Ismael Antonio dos Santos  
Crea nº 2011135556

Nome do Responsável pelo preenchimento



Assinatura do responsável pelo preenchimento

**Engebanc Engenharia e Serviços Ltda**

Nome da Empresa representada

**69.026.144/0001-13**

CNPJ da empresa representada

**Normativo SARB 14/2014**

Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015.

Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

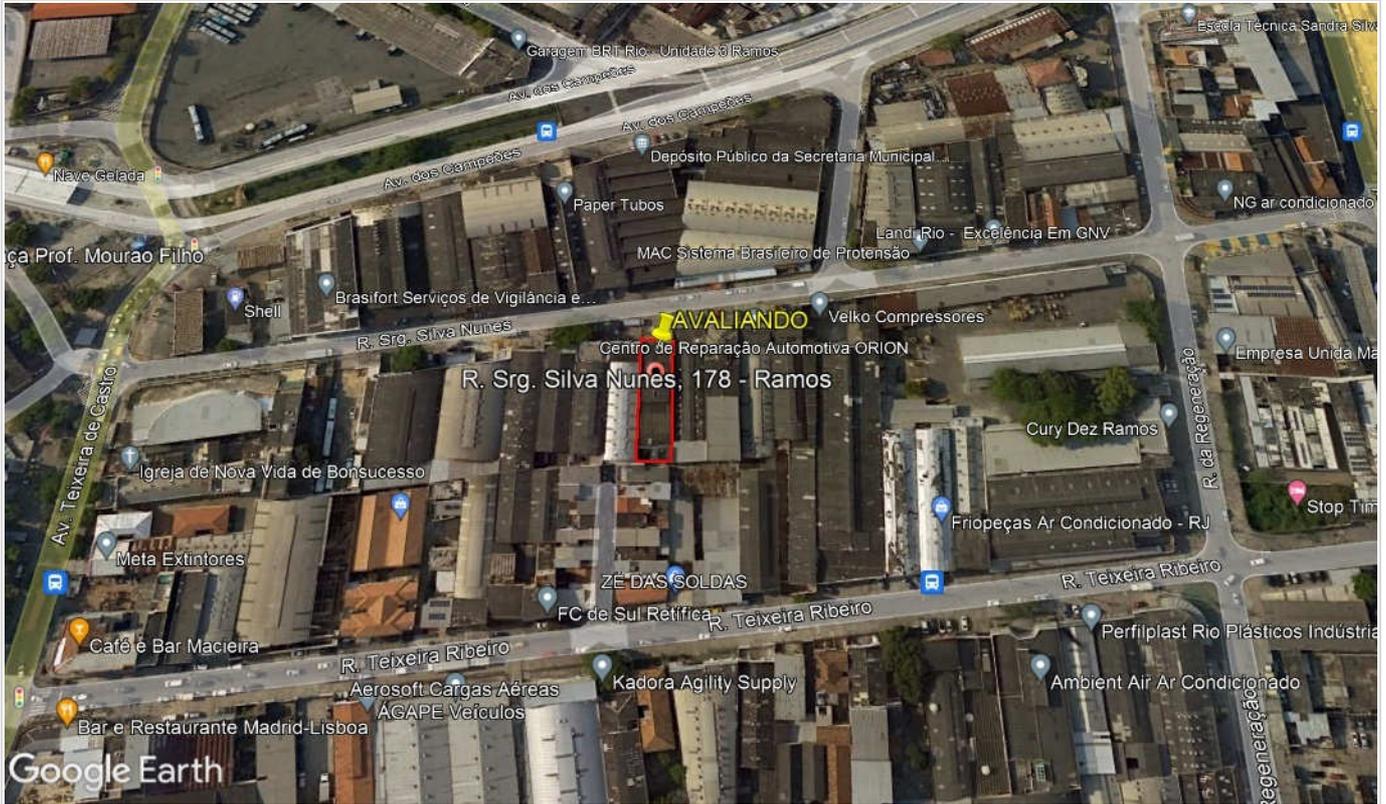
Atualizado pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020.

LIC - f. 5

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I

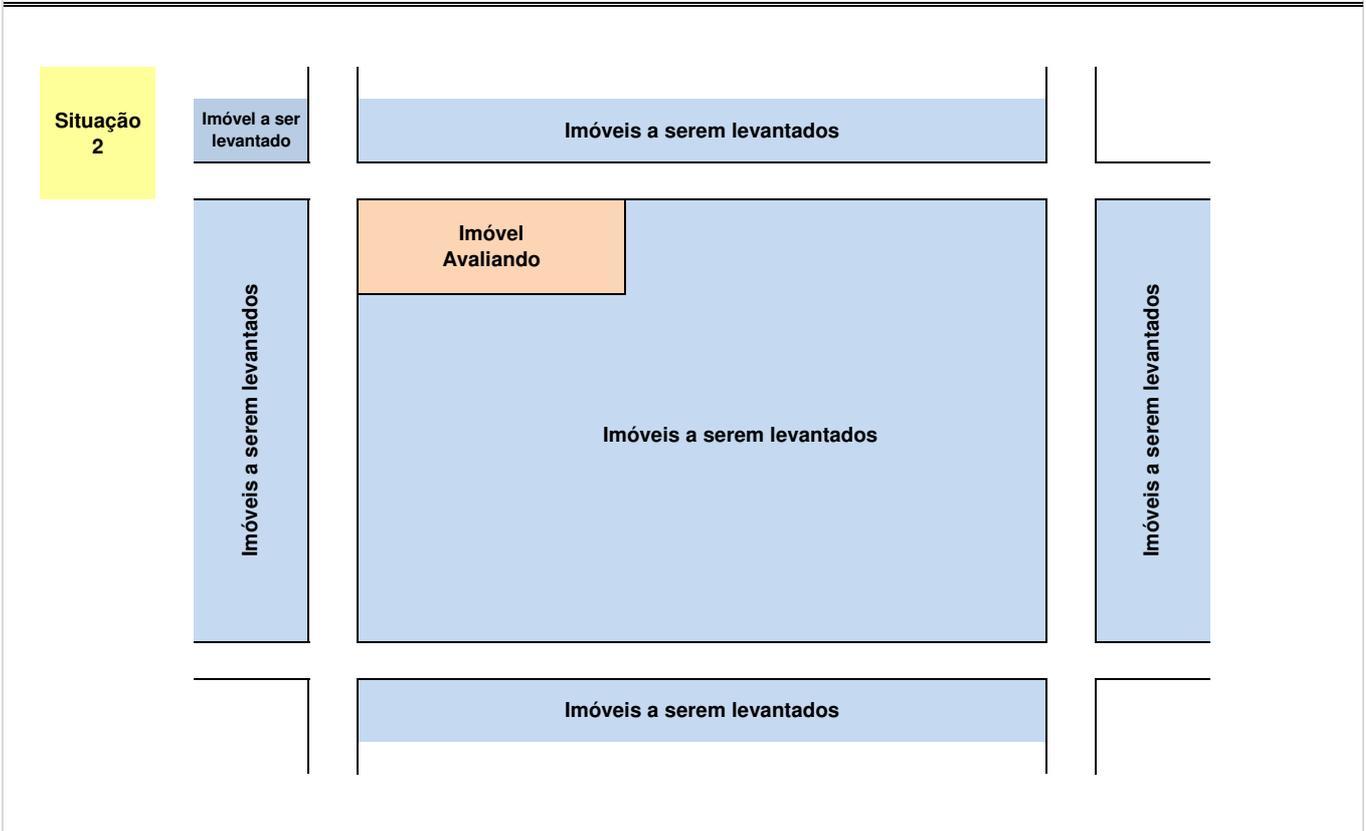
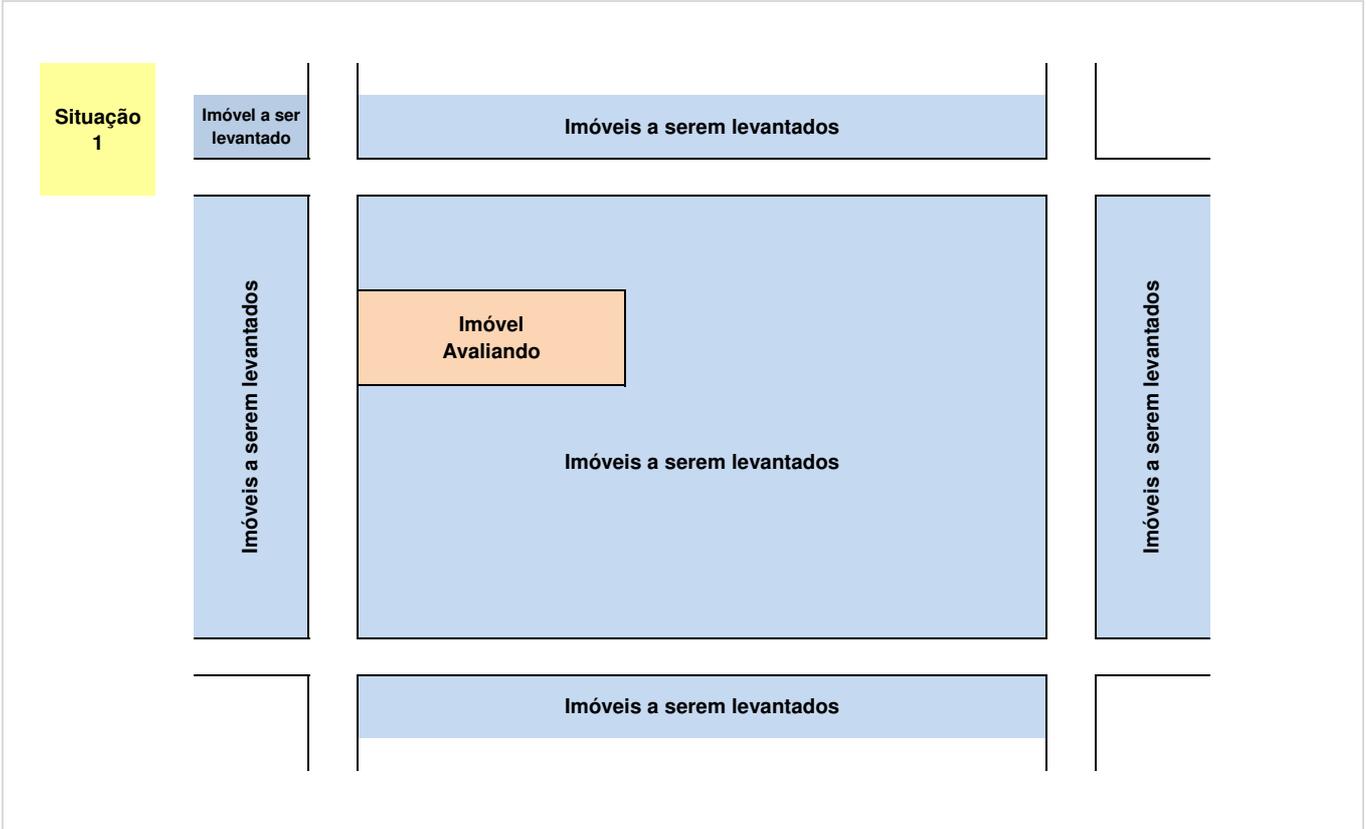
Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.



**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**

**ANEXO II**

(Não há necessidade de inserir esse anexo no Laudo de Avaliação)



**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**

**ANEXO II**

(Não há necessidade de inserir esse anexo no Laudo de Avaliação)

