

**PLANO  
DE RECUPERAÇÃO  
JUDICIAL**

INTRODUÇÃO.....	3
1.1 TERMOS E DEFINIÇÕES.....	3
1.2 CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	3
2 HISTORICO DA EMPRESA.....	5
3 RAZÕES E ASPECTOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	7
4 ESTRUTURADO ENDIVIDAMENTO.....	9
4.1. CREDORES CONCURSAIS.....	9
4.1.1. CLASSE I – CREDORES TRABALHISTAS.....	9
4.1.2. CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFARIOS .....	10
4.1.3. CLASSE IV – CREDORES EPP e ME .....	10
5. PLANO DE RECUPERAÇÃO.....	11
5.1. DOS MEIOS EMPREGADOS NA RECUPERAÇÃO.....	11
5.1.1. OPORTUNIDADE DE NEGÓCIOS DESTINADOS A READEQUAÇÃO DE SUAS ATIVIDADES .....	11
5.1.2. EMISSÃO DE COTAS E ALTERAÇÕES DO CONTROLE SOCIETÁRIO .....	11
5.1.3. ALIENAÇÃO DE ATIVOS.....	11
5.1.4. NOVAÇÃO DA DÍVIDAS DO PASSIVO E EQUALIZAÇÃO DE ENCARGOS FINANCEIROS E OUTRAS AVENÇAS.....	13
6. PLANO DE PAGAMENTO .....	14
6.1. PROPOSTA DE PAGAMENTO .....	14
6.1.1. DISPOSIÇÕES GERAIS .....	14
6.1.1.1 DA ALIENAÇÃO JUDICIAL DOIMÓVEL .....	15
6.1.2. REGRA DE PAGAMENTO AOS CREDORES .....	16
6.1.3. CREDORES TRABALHISTAS .....	16
6.1.4. CREDORES QUIROGRAFÁRIOS .....	17
6.1.5. CREDORES EPP e ME .....	17
6.1.6. CREDORES EXTRACONCURSAIS .....	17
7. COMPENSAÇÃO .....	18
8. DISPOSIÇÕES FINAIS .....	19

## INTRODUÇÃO

### 1.1. TERMOS E DEFINIÇÕES

Os termos e as expressões abaixo, sempre que utilizados neste Plano, terão os significados que lhes são atribuídos neste item. As definições serão aplicadas no singular e no plural, no masculino ou feminino, sem alteração do significado.

“**AGG**”: Assembleia Geral de Credores, convocada e instalada na forma prevista no artigo 35 da LFR;

“**Credores**”: Significam todas as pessoas, físicas ou jurídicas, que se encontram classificadas como detentoras de créditos concursal na lista de credores apresentada pelo Administrador judicial, com as alterações decorrentes de decisões judiciais ou ajustadas entre as partes, bem como os credores Não-Sujeitos à Recuperação Judicial;

“**Credores com Garantia Real**”: Credores titulares de créditos assegurados por garantia real (tais como penhor, hipoteca ou caução);

“**Credores Trabalhistas**”: Titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho;

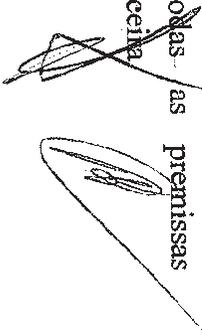
“**Credores Quirografários**”: Titulares de créditos quirografários, com privilégio geral, com privilégio especial e subordinados;

“**Data do Pedido de Recuperação Judicial**”: 16 de dezembro de 2014;

“**Juízo da Recuperação**”: O juízo da 7ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, em que se processa a Recuperação Judicial da **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**;

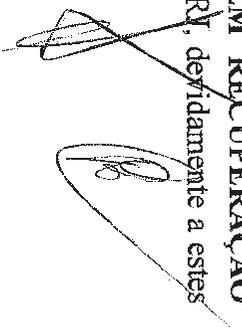
### 1.2 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente Plano de Recuperação Judicial (“**PRJ**”) visa demonstrar de forma pormenorizada os meios de recuperação a serem empregados pela empresa **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**., contendo todas as premissas desenvolvidas para viabilizar a sua reestruturação econômico-financeira



Atendendo as exigências da LFR, o presente PRJ, tempestivamente apresentado, foi elaborado com o auxílio do Sr. Renato Perinhez Campos, pessoa física assessor e consultor em reestruturação empresarial, o qual amparou a **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** no planejamento estratégico e financeiro.

A seguir, são demonstradas as ações corretivas planejadas e entendidas como necessárias, de forma que a responsabilidades para que as propostas sejam colocadas em práticas não é apenas da **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, mas de todos os credores sujeitos aos efeitos do PRJ, devidamente a estes submetidos.



## 2. HISTÓRICO DA EMPRESA

A impetrante foi fundada em 1959 com o nome de Alberto Ribeiro de Magalhães, em 26 de dezembro de 1962, foi devidamente constituída perante a Junta Comercial de São Paulo, sob a denominação social de “NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL” tendo como finalidade o tratamento térmico e químico de metais e serviços de galvanotécnica.

**A NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** é uma empresa que atua no ramo de tratamento de metais, dando vida as peças com aplicações de banhos.

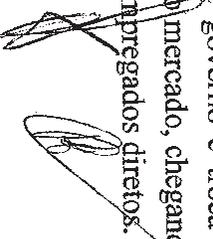
Especializada em serviços de acabamento em aço inoxidável, cromação, cromo duro, decapagem em metais, jateamento, oxidação preta, pintura industrial, retificação e polimento, revestimento de zinco, revestimento eletrolítico, tratamento de superfícies, cobreação e fosfatização, proporcionando soluções diferentes para todos os clientes.

**A NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** atende uma grande variedade de produtos e serviços que se aplicam em materiais como ferro, latão, zamack, alumínio, geralmente utilizadas em peças de carro, motores, móveis, utilidades domésticas, aramados e tubulares em geral.

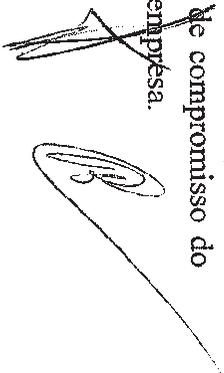
Apesar da dificuldade em ingressar num mercado com grande quantidade de concorrentes diretos, com bons relacionamentos e principalmente pela política de atividade apresentada pela “NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL”, conquistou seu espaço devido sua idoneidade, qualidade de serviço e presteza em atender os mais exigentes dos clientes.

Por ser uma empresa com mais de meio século, manteve sempre uma preocupação em acompanhar as tecnologias de mercado, contando hoje em equipamentos e processos de ultima geração visando assegurar cada vez mais o acabamento e aprimoramento dos serviços oferecidos aos clientes.

Mesmo em meio as grandes crises econômicas enfrentadas no País, a “NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL” com mudanças de governo e troca de moedas, manteve-se operando e superando todas as diversidades do mercado, chegando, inclusive, a compor um quadro de funcionários com mais de 100 empregados diretos.



Entretanto, apesar da exigência de novos contratos, com projeções futuras de um faturamento elevado, os constantes inadimplementos por partes dos clientes, abertura livre de importação e principalmente pela falta de compromisso do investidor principal, ocasionou os primeiros problemas de caixa na empresa.



### 3. RAZÕES E ASPECTOS DA RECUPERAÇÃO JUDIAL

No auge de seu crescimento a “NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL” chegou a ter dezenas de empregados, incluindo os indiretos, possuindo diversos contratos, além de um invejável cadastro de clientes.

Contudo, essa atividade é hipersensível às flutuações de mercado, que afetam diretamente suas finanças. O quadro recessivo mundial em especial a crise econômica, prejudicaram e debilitaram em demasia a impetrante.

Para agravar a situação, no período anterior ao “Plano Real” a “NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL.” investiu em máquinas e equipamentos para aumentar sua produção.

Esse investimento coincidiu com a época que o governo permitiu a abertura da livre importação, quando os clientes optaram por importar todo serviço oferecido pela impetrante, tendo em vista que o custo final chegava ao patamar de 30% (trinta por cento) de diferença aos preços adotados pelas empresas nacionais.

Sob esse reflexo acumulado com a falta de nova injeção de capital deu-se o início da perda de mercado com o conseqüente atraso de entrega dos serviços.

A impetrante não conseguia honrar os compromissos assumidos, inclusive manutenção da empresa e salários de funcionários.

Uma das práticas adotadas pela impetrante foi a dispensa de funcionários, que, mesmo com o pagamento da rescisão contratual, ingressaram com diversas ações trabalhistas visando obter maiores vantagens na demanda trabalhista.

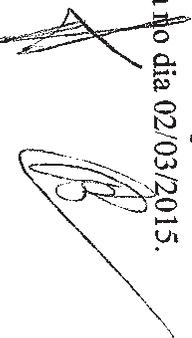
Outra tentativa realizada pela empresa foi a busca de recursos financeiros externos, através de bancos públicos e privados o que foi negado tendo em vista que existiam restrições em nome da requerente, principalmente no âmbito fiscal, agravando imensuravelmente a situação dos problemas.

No início de 2008 foi firmado com a empresa Remar Agenciamento e Assessoria, com sede no Rio de Janeiro, um empréstimo, mediante garantia de bem imóvel, para a reestruturação da impetrante. Após devidamente registrado a transferência do bem, avaliado em R\$ 10 milhões de reais, a Remar deixou de honrar com suas obrigações contratuais, principalmente na esfera trabalhistas, sendo certo que o imóvel foi levado a leilão e arrematado, paralisando a produção da empresa.

Com muitas dificuldades a impetrante trabalhou arduamente para retomar as atividades, sendo certo que hoje conta com alguns clientes fiéis que permitem um serviço contínuo e periódico.

Dessa forma, pelas razões expostas, ante a dificuldade de equalizar seu passivo junto a todos seus credores, não restou alternativa a NIQUELAÇÃO senão ajuizar o pedido de recuperação judicial distribuído ao juízo da 7ª vara cível da comarca de São Bernardo do Campo – SP, autos 1028638-95.2014.8.26.0564, no dia 16/12/2014.

O pedido de recuperação judicial foi distribuído e apresentado com as informações contábeis, financeiras e históricas disponibilizadas pela NIQUELAÇÃO, sob sua inteira e exclusiva responsabilidade, em observância estrita ao disposto no art. 51 da Lei 11.101/2005 (LFR). O pedido de recuperação judicial teve seu processamento deferido no dia 20/02/2015, sendo que tal decisão foi publicada no dia 02/03/2015.



#### 4. ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO.

Conforme art. 49 da LFR, a estrutura do endividamento da **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** condiona ao Plano de Recuperação Judicial as pessoas físicas e jurídicas, que compõem a lista de credores apresentada pela **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**. São consideradas todas as dividas e obrigações existentes, vencidas e/ou vincendas, até o momento do ajuizamento do pedido de Recuperação Judicial, inclusive as decorrentes de obrigações de dar e fazer (que poderão ser convertidas em obrigações pecuniárias) pela **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** e de ações civis públicas ou coletivas, relativas a fatos ocorridos até o momento da distribuição do pedido.

##### 4.1. CREDORES CONCURSAIS

A **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** possui, neste momento 95 credores concursais divididos em duas classes, cujos créditos totalizam o valor de R\$ 4.806.971,85 (quatro milhões, oitocentos e seis mil novecentos e setenta e um reais e oitenta e cinco centavos).

Para aplicações contidas neste plano, será considerada a relação de credores apresentada pelo Administrador Judicial através de edital (2ª lista de credores), nos termos descritos no § 2º do art. 7º da LFR.

Havendo créditos não relacionados pela **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** ou pelo Administrador Judicial, em razão de esses eventuais créditos não estarem revestidos de liquidez e certeza, em discussão judicial ou não, uma vez revestindo-se de tais atributos, sujeitar-se-ão aos efeitos do PRL, em todos os aspectos e premissas.

##### 4.1.1. CLASSE I – CREDORES TRABALHISTAS

Os titulares dos créditos trabalhistas estão representados por 71 (setenta e um) credores, que somam a dívida de R\$ 3.157.125,50 (três milhões, cento e

cinquenta e sete mil e cento e vinte e cinco reais e cinquenta centavos) e estão divididos em duas subclasses:

- **Credores Trabalhistas Confessos: 15** (quinze) credores com crédito líquido, totalizando R\$ 152.942,85 (cento e cinquenta e dois mil, novecentos e quarenta e dois reais e oitenta e cinco centavos);
- **Credores Trabalhistas com Ações Judiciais: 56** (cinquenta e seis) credores que somam R\$ 3.004.182,65 (três milhões, quatro mil, cento e oitenta e dois reais e sessenta e cinco centavos); cujos créditos ainda são em grande parte ilíquidos, pois em litígio na Justiça do Trabalho.

#### 4.1.2. CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

Os titulares de créditos quirografários estão representados por 19 (dezenove) credores, que somam a dívida no montante de R\$ 1.643.415,54 (um milhão, seiscentos e quarenta e três mil, quatrocentos e quinze reais e cinquenta e quatro centavos).

#### 4.1.3. CLASSE IV – CREDORES EPP e ME

Os titulares de créditos EPP e ME estão representados por 05 (cinco) credores, que somam a dívida no montante de R\$ 6.430,81 (seis mil, quatrocentos e trinta reais e oitenta e um centavos).

## 5. PLANO DE RECUPERAÇÃO

### 5.1. DOS MEIOS EMPREGADOS NA RECUPERAÇÃO

O presente PRJ estabelece os seguintes meios de recuperação econômica e financeira da **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, conforme prevê o art. 50 da LFR.

#### 5.1.1. OPORTUNIDADES DE NEGÓCIOS DESTINADOS A READEQUAÇÃO DE SUAS ATIVIDADES

Considerando a estrutura atual da empresa **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, bem como a expectativas presente e futura que deverão advir da reestruturação econômica e financeira que este PRJ propõe, a empresa poderá alienar bens móveis e imóveis ou negócios relacionados às suas atividades, buscando sempre o incremento de suas operações e o cumprimento do presente PRJ.

#### 5.1.2. EMISSÃO DE COTAS E ALTERAÇÕES DO CONTROLE SOCIETÁRIO

A **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** poderá tomar medidas, respeitando as regras previstas no código civil e legislação vigente a época, que resultem na alteração parcial ou total do controle societário, a fim de que possa emitir cotas e/ou alterar o controle societário. Através de cessão ou emissão de cotas, alteração esta que poderá ser acompanhada de medida de revitalização, aumento de capital e mudança nos órgãos societários.

#### 5.1.3. ALIENAÇÃO DE ATIVOS

A **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** poderá realizar qualquer tipo de alteração extraordinária, inclusive nos moldes do artigo 145 da LFR, dispensando os tipos e formalidades do art. 142, incisos de I a III, §§ 1º a 7º, podendo para tanto alienar diretamente, locar, arrendar, remover, onerar ou oferecer em garantia,

inclusive por meio de renovação de contrato já existentes, no todo ou em partes, quaisquer bens de seu ativo, inclusive bens particulares, relacionados na petição inicial deste processo, pertencentes aos sócios, que poderá a seu critério, ser objeto das operações supramencionadas por valores de liquidação forçada de mercado, buscando sempre adequar a estrutura da empresa às necessidades dos negócios e ao cumprimento do PRJ.

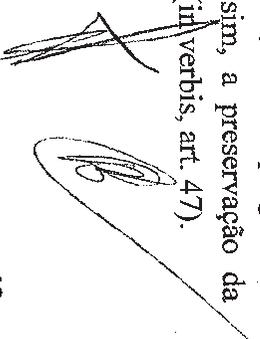
Caso ocorra alguma das operações anteriormente relacionadas, os negócios obtidos serão investidos nas operações da **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** e/ou direcionadas para pagamento aos credores e deverão respeitar as disposições da LFR.

Em nenhuma hipótese haverá sucessão do adquirente dos bens em qualquer das dividas e obrigações da **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, inclusive as tributárias e trabalhistas, com exceção das dividas expressamente assumidas pelo adquirente na forma do contrato que vier a ser celebrado.

Todas as garantias reais sobre bens móveis e imóveis realizados serão suprimidas, conforme previsto no item 5.1.5., não havendo, portanto qualquer impedimento quanto a esta transação mais favorável ao efetivo cumprimento do PRJ..

Caso a deliberação da **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** seja pela alienação direta dos bens, poderá haver a transferência dos bens alienados a uma terceira sociedade, pré-existente ou criada para este fim, e a transferência de seu controle societário a seu adquirente. Esses bens poderão ser alienados diretamente a qualquer tempo após a homologação do PRJ. A critério da **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, tais bens poderão ser alienados à vista ou em parcelas, com ou sem a transferência de contrato relativo ao bem alienado e com ou sem a assunção da dívida para com terceiros.

Tais ações trarão a **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** “folego” para a reestruturação das atividades, aumento das operações, e consequentemente geração de fluxo de caixa, permitindo “a superação da crise econômica-financeira, a manutenção da fonte das operações, de emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo á atividade econômica” (in verbis, art. 47).



#### 5.1.4. NOVAÇÃO DA DÍVIDA DO PASSIVO E EQUALIZAÇÃO DE ENCARGOS FINANCEIROS E OUTRAS AVENÇAS

Este PRJ opera a novação de todos os créditos e obrigações a ele sujeitos. A homologação judicial do PRJ acarretará a automática, irrevogável e irretratável liberação de todas as garantias reais (bens móveis e anticrese) e fidejussórias (pessoas), inclusive avais e fianças, que tenham sido prestadas pelo empresário administrador e/ou sociedades ligadas ou afiliadas, aos credores para satisfazer quaisquer obrigações assumidas pela **Niquelação e Cromação Brasil Indústria e Comércio Ltda – (em Recuperação Judicial)** até o ajuizamento do pedido de recuperação judicial, desde que os credores concordem expressamente com essa cláusula.

Sobre os valores dos créditos não incidirão quaisquer acréscimo moratórios, seja a título de correção monetária, juros ou qualquer outro encargo, independente de sua natureza, exceto se previsto de forma diversa no PRJ.

## 6. PLANO DE PAGAMENTO

O presente Plano de Recuperação Judicial foi elaborado em consonância aos artigos 53 e 54 da LFR, no intuito de liquidar os débitos da **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** junto aos seus credores.

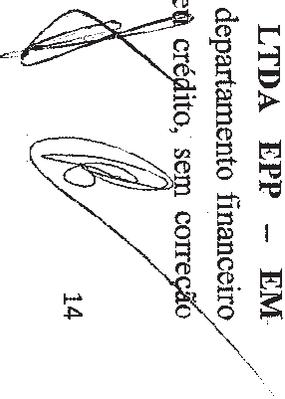
Com os pagamentos dos credores na forma aqui estabelecida, haverá a quitação automática, plena, geral, irrestrita, irrevogável e irretirável de toda dívida da **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, incluindo juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações, de forma que os credores nada mais poderão reclamar com a **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** e seus diretores, cotistas, sócios, administradores, garantidores, representantes legais, funcionários, sucessores ecessionários.

### 6.1.PROPOSTA DE PAGAMENTO

#### 6.1.1. DISPOSIÇÕES GERAIS

Os valores devidos aos credores serão pagos por meio de transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo credor. Os credores deverão indicar uma conta corrente bancária no Brasil de sua titularidade para esse fim em até 15 (quinze) dias antes da data de início dos pagamentos, para que sejam efetuados os créditos devidos. Na hipótese da inexistência de conta bancária no Brasil de titularidade do credor, este deverá indicar todos os dados necessários à realização do pagamento, através de remessa internacional.

Não havendo a indicação desta conta, os valores ficarão disponíveis no departamento administrativo-financeiro da **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** na cidade de São Bernardo do Campo – SP, pelo prazo de até 90 (noventa) dias da data prevista para o pagamento. Os valores não resgatados pelo credor, no prazo estipulado, por qualquer motivo não serão considerados vencidos para fins de descumprimento do PRJ e serão redirecionados ao fluxo de caixa da **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, devendo o credor procurar o departamento financeiro para o agendamento de uma nova data de recebimento do seu crédito, sem correção monetária, juros monetários ou quaisquer encargos.



Os depósitos recursais e eventuais bloqueios judiciais, até o limite de valor devido ao credor, lhe serão convertidos, sendo que os excedentes serão creditados à **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**. Caso haja crédito remanescente devido ao credor, este será liquidado de acordo com o disposto nos itens posteriores.

Não haverá incidência de quaisquer encargos financeiros sobre os créditos de qualquer classe, salvo se previsto de forma diversa no P.R.I.

Todos os créditos que forem alvos de impugnação serão pagos somente o transitio em julgado do incidente.

#### **6.1.1.1.DA ALIENAÇÃO JUDICIAL DO IMÓVEL**

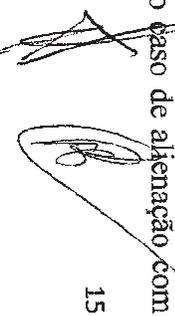
Para pagamento do plano de recuperação da **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, será realizada alienação judicial do ativo, já devidamente avaliado, conforme anexo. Trata-se do imóvel da fábrica da **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, abaixo descritos.

O imóvel da fábrica da **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** compõe-se de uma matrícula cuja cópia está no anexo III:

- Matrícula 54.916 – Prédio da Rua Oneda, 981 – Vila Planalto – com área de 5.133.14 m<sup>2</sup>, registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, de propriedade de **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, detentora do imóvel.

Desta forma, considerando a avaliação anexa, feita por perito avaliador devidamente credenciado, no valor de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) deste valor será direcionado para o pagamento da dívida da **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, na forma específica nos próximos itens.

O ativo aqui listado poderá ser alienado ordinariamente, nos termos do artigo 140, 141 e 142 da LRF, ou extraordinariamente, nos termos do artigo 145 da LRF, sendo que em qualquer das hipóteses os bens serão transferidos ao comprador livre de ônus que eventualmente incidam sobre os imóveis. No caso de alienação com



base nos artigos 140, 141 e 142 da LRF, o leilão dos bens será realizado por leiloeiro indicado pelo administrador judicial ou pelo Juízo. Havendo alienação dos ativos, será expedida carta de arrematação para transferência deste.

### 6.1.2 REGRA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES

O produto da alienação judicial do imóvel descrito no item 6.1.1.1 será revertido aos credores das classes I, III e IV. Todos os credores de todas as classes terão seus créditos pagos após aplicação da tabela de deságio abaixo colacionada, dando quitação integral pelo valor recebido.

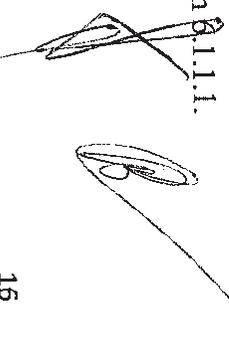
VALORES		DESAGIO
DE	ATÉ	%
R\$	R\$ 50.000,00	0%
R\$	50.000,01	40%
R\$	100.000,01	80%
ACIMA DE	R\$ 200.000,01	90%

Ainda que o produto da alienação do imóvel não seja suficiente para quitar 100% do valor devido, os credores darão quitação do crédito pelo valor recebido.

Poderá também ser realizado o pagamento por meio de dação em pagamento do imóvel, sendo que cada credor das classes I, III e IV, terão a si transferidos e devidamente averbados em matrículas os direitos sobre o imóvel, na exata proporção de seus créditos, após aplicação da tabela de deságio supra.

### 6.1.3. CREDITORES TRABALHISTAS

O pagamento dos **Credores Trabalhistas Confessos** indicados no quadro geral de credores será feito na forma do item 6.1.2. supra, em uma única parcela, após a efetivação da alienação judicial do imóvel descrito no item 6.1.1.1.



O pagamento dos **Credores Trabalhistas com Ações Judiciais**, cujos créditos serão apurados judicialmente, será realizado apenas depois da decisão homologatória dos cálculos.

O valor devido em liquidação após o trânsito em julgado será feito na forma do item 6.1.2. supra, em uma única parcela, após a efetivação da alienação judicial do imóvel descrito no item 6.1.1.1.

#### **6.1.4. CREDORES QUIROGRAFÁRIOS**

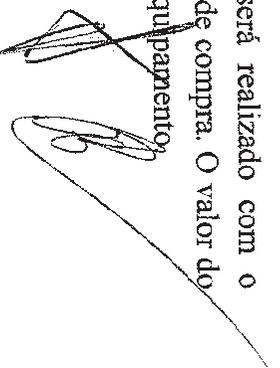
Para o pagamento dos credores quirografários, também será usado o produto das alienações judiciais dos imóveis descritos no item 6.1.1.1. de forma proporcional, conforme o item 6.1.2.

#### **6.1.5. CREDORES EPP e ME**

Para o pagamento dos credores EPP e ME, também será usado o produto das alienações judiciais dos imóveis descritos no item 6.1.1.1. de forma proporcional, conforme o item 6.1.2.

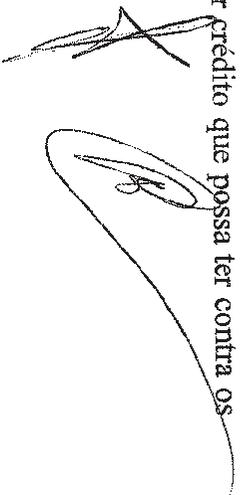
#### **6.1.6. CREDORES EXTRACONCURSAIS**

O pagamento dos credores extraconcursais será realizado com o produto do contrato de arrendamento de bens móveis com opção de compra. O valor do arrendamento deve ser fixado de 3% a 5% do valor de venda do equipamento.



## 7. COMPENSAÇÃO

**A NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** poderá a seu critério, utilizar créditos de qualquer natureza que detenha contra os credores para que, por meio de compensação, extinga ambas as obrigações até o limite do menor valor. A não realização da compensação ora prevista não acarretará a renúncia ou liberação por parte da **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** de qualquer crédito que possa ter contra os credores.



## 8. DISPOSIÇÕES FINAIS

O objetivo do PRJ, previsto na LRF, é permitir que as empresas em dificuldades financeiras mantenham seus postos de trabalho, gerando empregos e renda, retornado sua participação competitiva e produtiva na economia. Os benefícios a serem atingidos não serão de exclusividade dos administradores, credores e funcionários, mas principalmente da sociedade na qual a **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** está inserida.

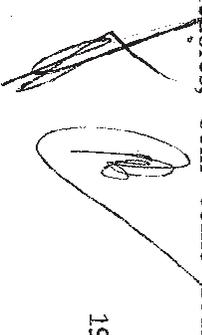
Analisando o histórico da empresa **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** e as causas que a levaram à crise, chegamos à conclusão que o PRJ seria inócuo sem a aplicação das medidas elencadas e, mais, sem a adoção das múltiplas vertentes sugeridas, haja vista que, não fosse assim, a **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** estaria fadada a sucumbir.

Salutar lembrar que o PRJ é embasado em perspectiva futuras e, muito embora partam de premissas realistas, não é possível garantir que ocorrerão. Assim se porventura as projeções efetuadas se mostrarem realidade do momento e dos respectivos pagamentos propostos mediante recursos da Reserva para Amortização da Dívida.

De início, este adiamento ao plano determina a introdução de um regime custo baixo a ser seguido e implantado por toda a organização, onde serão explicitadas medidas de contenção de custos viáveis no âmbito das atividades da **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, visando o restabelecimento de crescimento diante da situação em que se encontra.

Como solução à premente necessidade de composição do caixa da **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** e do alongamento do perfil da dívida, propõe-se a carência supramencionada, para o início dos pagamentos, prazo para liquidação e não incidência de multa e juros da dívida apresentada na Recuperação Judicial, exceto se previsto de forma diversa neste Plano de Recuperação Judicial.

Assim, as diversas medidas de recuperação aqui explicitadas têm o duplo objetivo de viabilizar economicamente a empresa e permitir o pagamento dos credores nas condições mencionadas e, uma vez homologado, obriga a **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, seus controladores e credores, bem como seus respectivoscessionários e sucessores a qualquer título.



Com a homologação do PRJ, haverá a suspensão de todas as ações e execuções movidas contra a **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** e seus garantidores que tenham por objeto créditos anteriores ao pedido de Recuperação Judicial, incluindo vez cumpridas as propostas ora apresentadas, liquidando-se as obrigações assumidas, estas serão extintas.

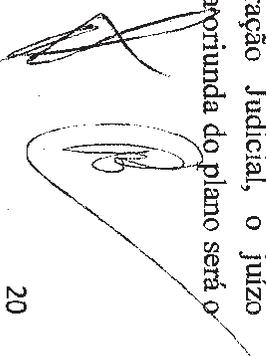
O PRJ poderá ser alterado a qualquer tempo após sua homologação judicial e antes de seu integral cumprimento, por iniciativa da **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** e mediante a convocação de Assembleia Geral de Credores, mediante a obtenção do quórum mencionado no art. 45, c/c o art. 58, caput e § 1º, da LFR.

Na hipótese de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no PRJ, não será decretada a falência da empresa **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, sem que haja a convocação prévia de uma nova Assembleia geral de Credores, requerida pelo Juízo no prazo de 30 (trinta) dias a contar do descumprimento, para deliberar quanto à solução a ser adotada, observado o procedimento para alteração do PRJ.

Decorridos dois anos da homologação judicial do presente PRJ sem que haja o descumprimento de quaisquer de suas disposições vencidas até então, a **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** poderá requerer ao juízo ao encerramento do processo de recuperação judicial. Se os credores não requererem em juízo, no prazo de 05 (cinco) dias, a convocação de uma nova Assembleia Geral de Credores, ter-se-á que concordam com a extinção do processo.

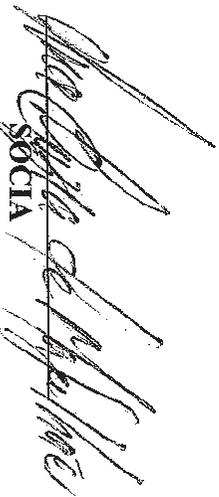
Este PRJ e todas as obrigações nele previstas reger-se-ão e deverão ser interpretados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que os contratos que deram origem aos créditos contra a **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** sejam regidos pelas leis de outro país.

O juízo da Recuperação Judicial será o foro competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda do PRJ, até o encerramento do processo. Após o encerramento do processo de Recuperação Judicial, o juízo competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda do plano será o da Comarca de São Bernardo do Campo – SP.



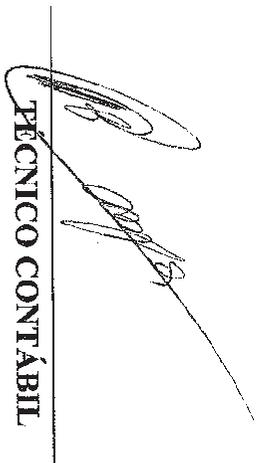
Sem prejuízo ao cumprimento do PRJ aprovado, a **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, poderá buscar soluções junto a parceiros estratégicos.

Por fim, através deste Plano de Recuperação Judicial a administração da **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, busca reestruturar suas operações de modo a permitir a sua preservação, como fonte de geração de riqueza, tributos, empregos, bem como a preservação e efetiva melhora do seu valor econômico, seus ativos tangíveis e intangíveis e, finalmente, o pagamento dos seus credores, nos termos e condições ora apresentados.



**SÓCIA**

Ana Luzia de Magalhães  
CPF nº 008.625.558-41



**TÉCNICO CONTÁBIL**

Renato Perinhez Campos  
CPF nº 144.303.168-21

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

---

**Imóvel situado na R. Oneda, 981, Vila Armando Bondioli, São Bernardo do Campo, São Paulo.**



**Finalidade:** Determinação do valor de venda

**Data de referência:** março de 2015

---

**23/02/2015**



## SÍNTESE DO TRABALHO

---

- Endereço:** Imóvel situado na R. Oneda, 981, Vila Armando Bondioli, São Bernardo do Campo, São Paulo.
- Finalidade:** Determinação do valor de venda
- Especificações:** Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II
- Data:** 04.03.2015

VALORES DE MERCADO PARA ALIENAÇÃO (R\$)		
Mínimo	Médio (adotado)	Máximo
8.100.000,00	<b>9.000.000,00</b>	9.900.000,00



## **ÍNDICE**

- 1. OBJETO DA AVALIAÇÃO.**
- 2. FINALIDADE.**
- 3. VISTORIA.**
- 4. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.**
- 5. METODOLOGIAS EMPREGADAS.**
- 6. TRATAMENTO DE DADOS.**
- 7. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.**
- 8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM.**
- 9. CONCLUSÃO.**
- 10. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.**
- 11. ENCERRAMENTO.**

- 1.1.** O imóvel avaliando está classificado como sendo “Imóvel industrial”. Trata se de um imóvel situado na R. Oneda, 981, Vila Armando Bondioli, São Bernardo do Campo, São Paulo.
- 1.2.** O roteiro de trabalho a ser realizado no presente Laudo de Avaliação pela empresa é o seguinte:
- 1.2.1.** Vistoria do imóvel avaliando, bem como de suas circunvizinhanças, colhendo os elementos e pesquisas necessárias para a sua elaboração.
- 1.2.2.** Avaliação do imóvel em estudo, determinando o seu valor de venda mediante as aplicações da NBR 14653 – Avaliação de bens – Parte 2 vigente até esta data, apresentando os resultados através do presente Laudo Técnico.
- 1.3.** A empresa efetuou o seu trabalho com minuciosa vistoria ao imóvel avaliando, bem como procedeu às necessárias diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o seu justo valor.
- 1.4.** Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.
- 1.5.** Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida à empresa estão corretas, que os títulos



de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.

- 1.6.** A empresa não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecido em lei, código ou regulamento.
- 1.7.** Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.
- 1.8.** Não faz parte do escopo do presente trabalho a realização de estudos ou investigações relacionadas à existência de contaminações do solo ou outros passivos ambientais.

Segundo informações prestadas pelo interessado. Trata-se de uma avaliação com a finalidade de determinação do valor de "venda".

**3.1.** Ao signatário foi fornecida a seguinte documentação referente ao imóvel avaliando (todas anexas no presente trabalho):

- Matrícula nº 54.916 do 2º CRI de São Bernardo do Campo – Onde consta registrado área de terreno de 5.133,14m<sup>2</sup> (ao qual adotamos para efeito de cálculo);



- IPTU (cópia) – Onde consta registrado área construída de 1.535,86m<sup>2</sup> (que aparentemente coincide com o existente no local e adotamos para efeito de cálculo).

- Planta do imóvel

**3.2.** O imóvel objeto deste estudo e da presente avaliação foi vistoriado em 03/03/2015, e apresenta acesso pela R. Oneda, 981, Vila Armando Bondioli, São Bernardo do Campo, São Paulo.

**3.3.** Trata-se de local dotado dos seguintes melhoramentos públicos: redes de água e esgoto, rede pluvial, energia elétrica iluminação pública, rede de telefone, pavimentação, coleta de lixo e transporte coletivo.

**3.4.** O imóvel em estudo está situado em frente a R. Oneda, 981, Vila Armando Bondioli, São Bernardo do Campo, São Paulo. O bairro onde se situa o imóvel em estudo possui uso predominantemente residencial e industrial, possuindo comércio de âmbito local.

**4.1.** O imóvel avaliando está localizado no município de São Bernardo do Campo, no ABC paulista, região metropolitana de São Paulo, e possui atualmente aproximadamente 810 mil habitantes, distribuídos em seus 408,45 km<sup>2</sup>.



- 4.2.** Embora existam vários ramos de atividade econômica na cidade, Logística, Metalurgia, automobilística e Indústrias Químicas, o município de São Bernardo do Campo tem sua economia baseada na indústria automobilística sede das primeiras montadoras de veículos do Brasil, tais como Volkswagen, Ford, Scania, Toyota, Mercedes-Benz, Karmann Ghia e Willys-Overland - além das indústrias de autopeças.
- 4.3.** A Av. José Odorizzi, Av. Robert Kennedy e a Rodovia Anchieta são as principais vias da microrregião. Nela constatamos variado comércio e prestadores de serviços, em geral indústrias de grande porte e empreendimentos residenciais.
- 4.4.** O imóvel está localizado na Rua Oneda, onde constatamos predominância de galpões industriais e fácil acesso para à Rod. Anchieta (Saída 21A) conforme imagem abaixo:



**4.5.** Constatamos alta oferta e média procura por imóveis no segmento de mercado do imóvel avaliando, resultando em média sua liquidez.

**4.7.** No imóvel em estudo funcionava empresa de Niquelação e Cromação (atualmente estão inativos). Ambos os processos são de Galvanização, este que consta na lista de atividades potencialmente contaminadoras da CETESB (anexo ao presente trabalho). Não podemos descartar a hipótese de contaminação ambiental. Na presente avaliação não realizamos nenhum tipo de investigação relativo à existência de contaminação ambiental.

Pelo exposto é recomendável a realização de estudos específicos, bem como sondagens e inspeção ambiental no sentido de detectar se há algum tipo de contaminação de solo.



O valor por nós determinado refere-se à área visitada, considerando-se exclusivamente sua localização perante a microrregião, seu porte e a situação hipotética de que esta não apresente nenhum tipo de contaminação ambiental (situação que deve ser obrigatoriamente verificada em estudos específicos para que seja ratificado o valor apresentado na presente estimativa de valor, previamente a qualquer tipo de operação que envolva a propriedade).

Como pode ser observado na ilustração fotográfica nº 10, ao lado do imóvel em estudo há propriedade sobre a qual estão armazenadas algumas bombonas azuis aparentemente de produtos químicos diretamente no piso, mais um fato relevante que por si só se traduz em possível passivo ambiental para o imóvel em estudo.

**5.1.** Para a determinação do justo, real e atual valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como das Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

**5.2.** Nas avaliações existem, fundamentalmente, três métodos básicos de avaliação:

- o comparativo de dados de mercado.
- o do custo.
- o da capitalização da renda.



- 5.3.** O método comparativo de dados de mercado consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de profundidade, de testada, de depreciação e outros.
- 5.4.** O método do custo – substituição ou reprodução, baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados visando à obtenção do preço da construção para o terreno, lança mão dos métodos comparativos e da previsão de encargos.
- 5.5.** O método da capitalização da renda apura o valor do imóvel pela capitalização da renda real ou prevista líquida, como se fosse aplicada no mercado normal, mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação. Dada a sua grande sensibilidade, posto que pequenas oscilações das taxas empregadas apresentam grande variação dos valores obtidos, este método é particularmente indicado para controle dos demais.
- 5.6.** No caso vertente, o método mais recomendável é:
- 5.6.1.** O comparativo de dados de mercado, para a apuração do valor básico unitário de metro quadrado de terreno, cuja avaliação foi feita segundo o critério do metro quadrado



médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Para tanto procedeu-se uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias desta região.

**5.6.2.** O método do custo – substituição ou reprodução, baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados visando à obtenção do preço da construção constatada sobre o terreno, lança mão dos métodos comparativos e da previsão de encargos.

**5.7.** As próprias peculiaridades do imóvel avaliando, desaconselham o emprego de quaisquer outros métodos avaliatórios, ainda que só a título de verificação.

**6.1.** A pesquisa abrangeu 06 elementos comparativos que participaram efetivamente do cálculo do valor do metro quadrado de terreno, constantes da tabela do ANEXO 01, coletados entre os dias 02/03/2015 e 04/03/2015.

**Especificações:** Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II

**8.1.** A seguir procederemos à determinação do valor de venda. Determinaremos os valores a partir dos dados fornecidos pelo contratante, informações obtidas na pesquisa de mercado e com base em hipótese adotadas e justificadas.

**8.2.** Após esta homogeneização, utilizamos à média simples dos valores dos comparativos e definimos o valor de venda do imóvel em estudo.

**8.3.** Sobre a maior parte da propriedade constatamos cobertura vegetal (estimamos em medição realizada via Google Earth 2.800,00m<sup>2</sup>), sendo que somente após a realização de inventário florestal, estudos específicos e consultas a órgãos governamentais será possível verificar se esta pode ser ou não suprimida. Visto o exposto atribuímos para esta parcela do terreno com cobertura vegetal o fator desvalorizante de (0,80) do valor unitário de metro quadrado calculado (ver anexo I, na tabela do cálculo).

QUADRO RESUMO				valor total (R\$)	valor total imóvel (R\$)
AT (m <sup>2</sup> ) - Com edificações	2.333,14	Vu terr (R\$/m <sup>2</sup> )	1.756,13	4.097.300,11	9.019.585,74
AT (m <sup>2</sup> ) - Com mata - atribuímos 0,8 do valor da área útil	2.800,00	Vu terr (R\$/m <sup>2</sup> )	1.404,91	3.933.734,05	
AC (m <sup>2</sup> )	1.535,86	Vu constr (R\$/m <sup>2</sup> )	643,65	988.551,59	

**8.3.** O valor total do imóvel será o correspondente ao somatório das parcelas de terreno e benfeitorias.

Será utilizada a seguinte fórmula básica:



**$V_i = V_t + V_b$ , onde:**

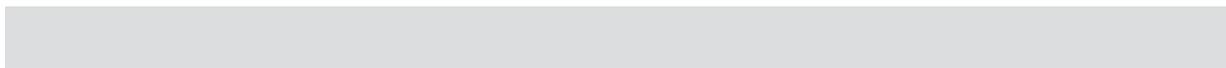
$V_i$  = Valor total do imóvel (procurado);

$V_t$  = Valor do terreno = R\$8.031.034,16;

$V_b$  = Valor das benfeitorias = R\$988.551,59.

Substituindo, temos:

**$V_i = R\$8.031.034,16 + R\$988.551,59=$**



**9.1.** Face a todas as considerações expostas nos itens anteriores e as características do imóvel avaliando, temos:

**Valor total:**

**$V_i = R\$9.000.000,00$**   
***(Nove milhões de reais)***

**Valor válido para a data da presente avaliação – março/15**



- 10.1.** Na presente avaliação utilizaremos o valor central do intervalo de confiança.
- 10.2.** A empresa atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais:
- 10.2.1.** O avaliador inspecionou pessoalmente o imóvel objeto do presente trabalho.
- 10.2.2.** Os honorários profissionais da empresa, não estão sujeitos às conclusões deste Laudo de Avaliação.
- 10.2.3.** A empresa não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum ao bem objeto desta avaliação.
- 10.2.4.** A empresa não tem nenhum interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo de Avaliação.
- 10.2.5.** No melhor conhecimento e crédito da empresa, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- 10.2.6.** A presente avaliação e o respectivo Parecer Técnico foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de



Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP (Resolução 205 de 20 de setembro de 1.971).

**10.2.7.** O presente Laudo de Avaliação foi elaborado pelo signatário e ninguém a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e conclusões.

**11.1.** Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação que é composto por 16 (dezesesseis) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada, mais 4 (quatro) anexos, também rubricados pelo signatário.

**11.2.** A empresa coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Senhoria para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

#### A N E X O S

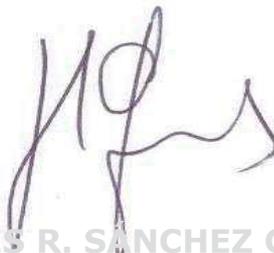
1. Quadro de elementos comparativos e memória de cálculo.
2. Descrição fotográfica do imóvel avaliando.
3. Croqui de localização do imóvel avaliando.
4. Documentação do imóvel.

Santo André, 04 de março de 2.015.

**GALACHE ENGENHARIA LTDA.**

**CGC n.º 02.358.652/0001-28**

**CREA 1009817**



**ENG. º TALES R. SÁNCHEZ GALACHE**  
Diretor-Técnico  
**CREA n.º 5060563873/D**



## **ANEXO 01**

### **1. Quadro de elementos comparativos e memória de cálculo.**

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS																	
N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	VIA	Nº	COMPL.	FONTE	FONE	CONTATO			IDADE	VIDA	Conserv.	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (m²)	ÁREA (m²)		
1	R. Oneda	Ao lado do imóvel avaliando		Proprietário	(11) 7819-7370	Sr. Juliano		1,00	25	60	3,00	20%	0,728			04/03/15	3.000,00
2	R. Oneda	Ao lado do imóvel avaliando		Antarico Imóveis	(11) 4330-3086	Sr. Fernando		1,00								04/03/15	1.500,00
3	R. João Augusto de Sousa			Corazza Imóveis	(11) 4122-0700	Sra. Angela		0,75								04/03/15	1.200,00
4	Rod. Anchieta	Frete à Volkswagen	Km. 24	Grandes áreas Negócios	(13) 3017-8820 / 99745-3433	Sr. Talto		1,05								04/03/15	2.000,00
5	R. Max Mangels Senior	1420		Grupo Guimarães Silva Imóveis	(11) 3932-4414 / (11) 4777-9190	Sr. Aluisio		1,00	25	60	3,00	20%	0,972			04/03/15	1.763,35
6	Rv. Alvaro Guimarães	1317		Di Castro Imóveis	(11) 4122-0066	Sr. Marcos		1,05	25	70	3,50	20%	0,972			04/03/15	2.916,67

**DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA**

N	VALOR DO	V. Unit.	VALOR	VALOR	PLANTA GENEÉRICA			
	IMÓVEL (R\$)				A. Constr. (m²)	BENF (R\$/m²)	BENF (R\$)	TERRENO (R\$)
1		1.400,00	564,37	790.121,94	4.609.878,06			2.512,2704
2		0,00	0,00	0,00	7.500.000,00			1.500,0000
3		0,00	0,00	0,00	93.600.000,00			1.200,0000
4		0,00	0,00	0,00	23.400.000,00			2.000,0000
5		14.700,00	755,61	11.107.416,76	27.892.583,24			1.205,3364
6		1.700,00	690,60	1.174.026,08	2.325.973,92			1.829,6055

**HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA**

N	FATORES						Vun (R\$)		
	F. oferta	F. localização	F. frente	F. profundidade	F. Pavimentação do terreno	F. Grandeza			
1		1,00	1,000	1,000			2.147,99	2.147,99	2.147,99
2		1,00	1,000	1,000			1.350,00	1.350,00	1.350,00
3		1,33	1,000	1,000			2.160,00	2.160,00	2.160,00
4		0,95	1,000	1,000			2.057,14	2.057,14	2.057,14
5		1,00	1,000	1,000			1.410,24	1.410,24	1.410,24
6		0,95	1,000	1,000			1.411,41	1.411,41	1.411,41

**SANEAMENTO DA AMOSTRA**

TESTE	ITERAÇÃO		
	I	II	III
MÉDIA	1.756,13	1.756,13	1.756,13
+25 %	2282,970651	2.282,97	2.282,97
-25%	1229,291889	1.229,29	1.229,29

MÉDIA ADOTADA = R\$ 1.756,13

			valor total (R\$)	valor total imóvel (R\$)
	2.333,14	1.756,13	4.097.300,11	9.019.585,74
	2.800,00	1.404,91	3.933.734,05	
	1.535,86	643,65	988.551,59	

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%
	MUITO BOM	1,5	0,032%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%
	DEFICIENTE	3,5	33,200%
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%
	MUITO MAU	4,5	75,200%
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%

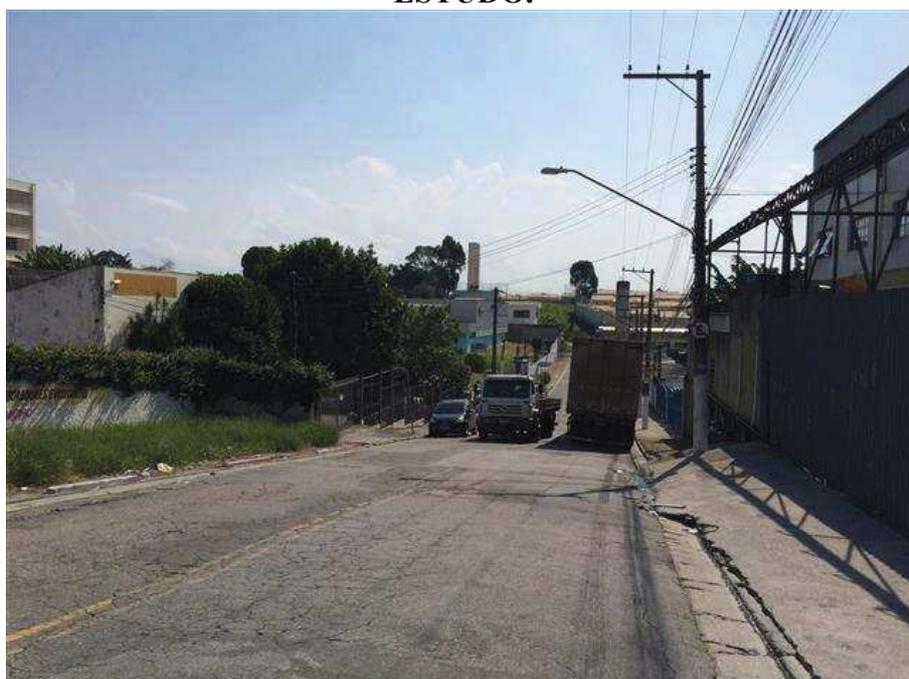
R&N 1.174,59

Item	Endereço	Idade (anos)	Vida(anos)	Estado	Residual	Área constr. (m²)	Padrão	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	Valor unit. Depreciado (R\$/m²)
comparativo 01		25	60	3,0	20%	1.400,00	0,726	852,75	1.193.853,28	66,2%	790.121,94	
comparativo 02												
comparativo 03												
comparativo 04												
comparativo 05		25	60	3,0	20%	14.700,00	0,972	1.141,70	16.783.011,76	66,2%	11.107.416,76	
comparativo 06		25	70	3,5	20%	1.700,00	0,972	1.141,70	1.940.892,52	60,5%	1.174.026,08	

## **ANEXO 02**

### **2. Descrição fotográfica do imóvel avaliando.**

Av. Padre Anchieta, 642 – CEP 09090-710 – Bairro Jardim – Santo André/SP  
Fones (11) 4990-1515 / 4990-9068 – Fax (11) 4438-3262 – [www.galache.com.br](http://www.galache.com.br)

**FOTO 01****VISTA PARCIAL DA TESTADA DO IMÓVEL AVALIANDO.****FOTO 02****VISTA PARCIAL DA RUA ONEDA, NO TRECHO ONDE SE SITUA O IMÓVEL EM ESTUDO.**

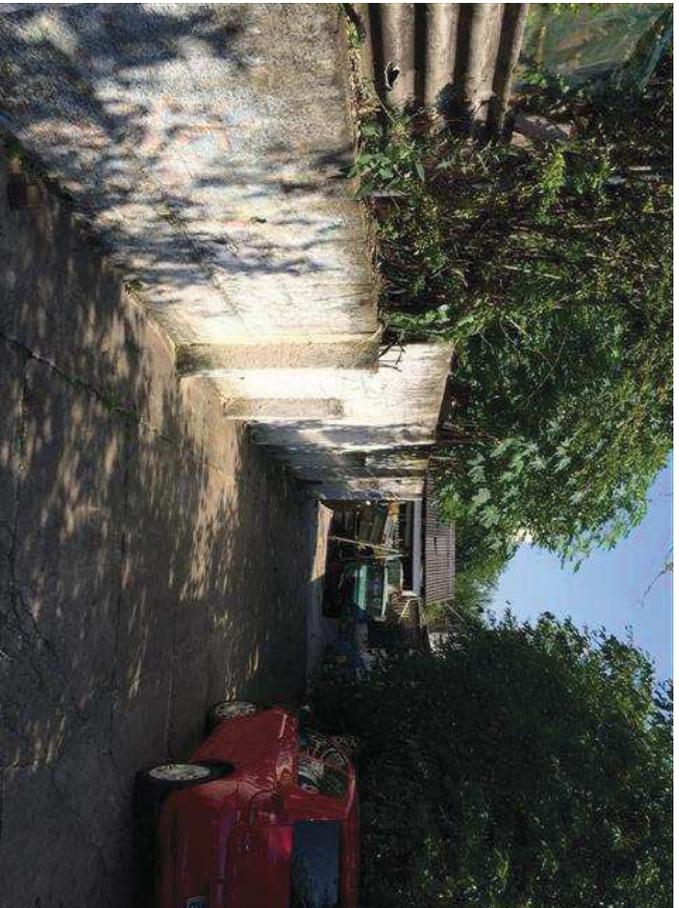
**FOTO 03**

**VISTA PARCIAL DA TESTADA DO IMÓVEL AVALIANDO.**



**FOTO 04**

**VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL.**



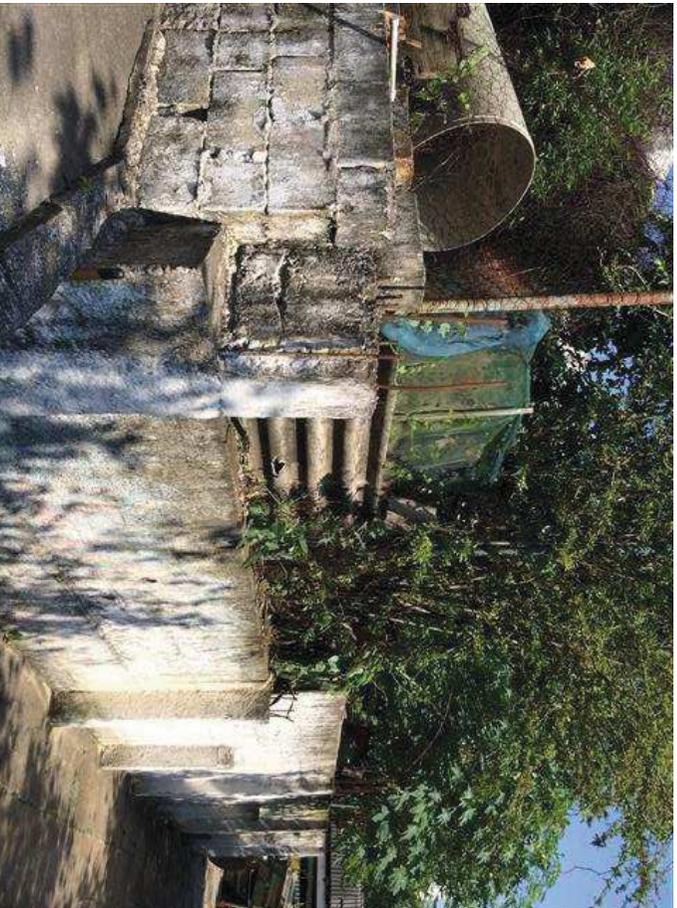
**FOTO 05**

**OUTRA VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL.**



**FOTO 06**

**MAIS UMA VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL.**



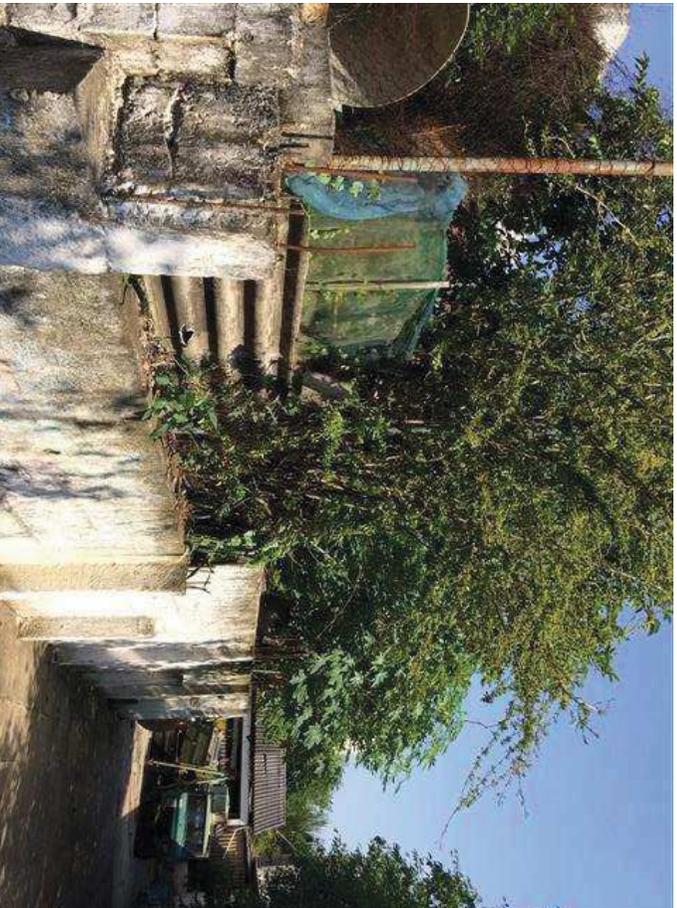
**FOTO 07**

**OUTRA VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL.**



**FOTO 08**

**MAIS UMA VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL.**



**FOTO 09**

**OUTRA VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL.**



**FOTO 10**

**VISTA PARCIAL EXTERNA DA EDIFICAÇÃO.**



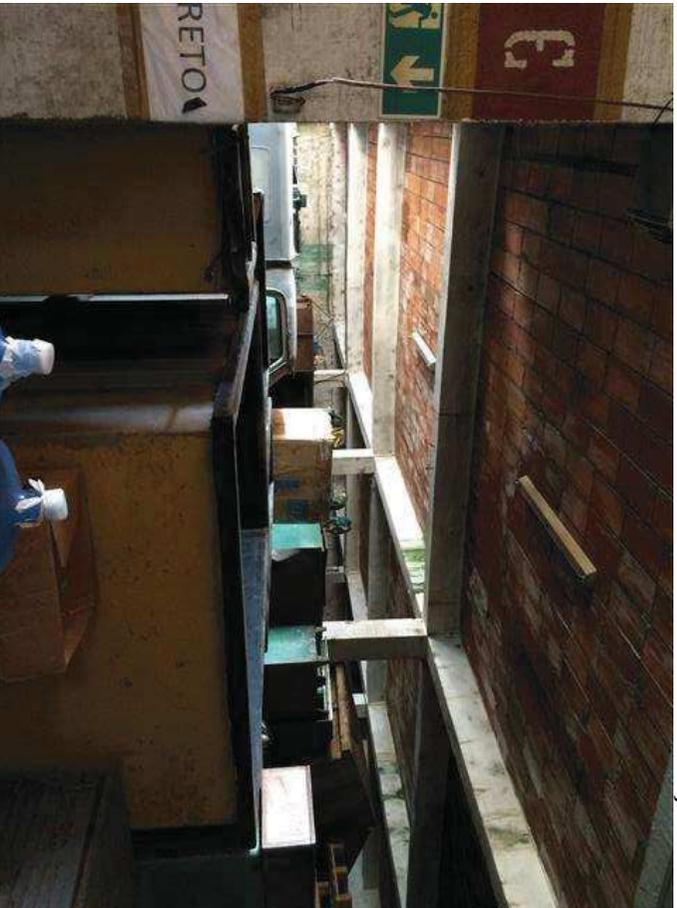
**FOTO 11**

**VISTA PARCIAL INTERNA DA EDIFICAÇÃO.**



**FOTO 12**

**OUTRA VISTA PARCIAL INTERNA DA EDIFICAÇÃO.**



**FOTO 13****MAIS UMA VISTA PARCIAL INTERNA DA EDIFICAÇÃO.****FOTO 14****OUTRA VISTA PARCIAL INTERNA DA EDIFICAÇÃO.**

**FOTO 15****MAIS UMA VISTA PARCIAL INTERNA DA EDIFICAÇÃO.****FOTO 16****OUTRA VISTA PARCIAL INTERNA DA EDIFICAÇÃO.**

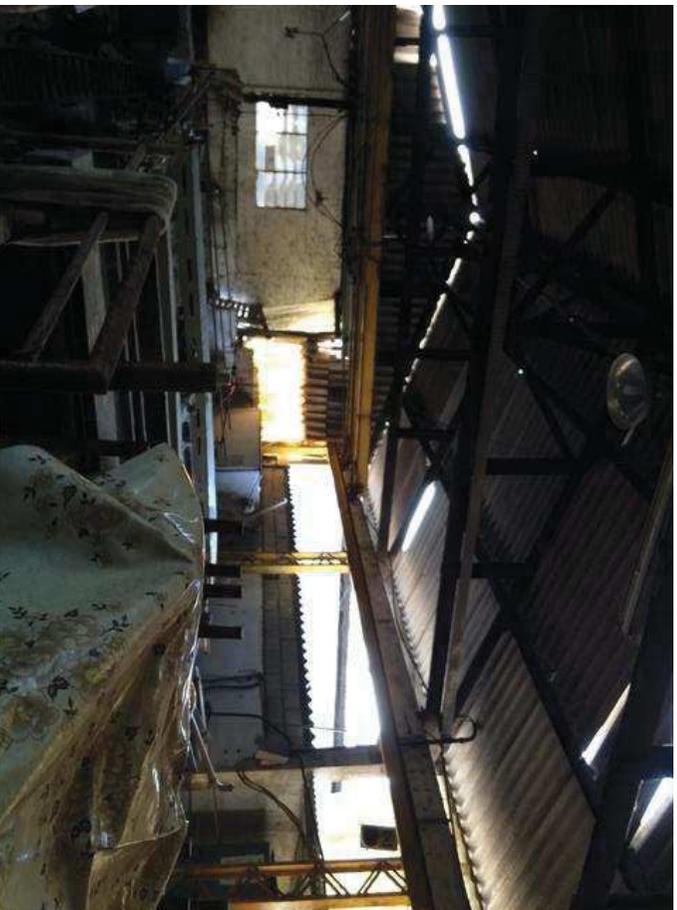
**FOTO 17**

**VISTA PARCIAL INTERNA DE UMA DAS SALAS.**



**FOTO 18**

**VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPÃO.**



**FOTO 19**

**OUTRA VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPÃO.**



**FOTO 20**

**MAIS UMA VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPÃO.**



**FOTO 21**

**OUTRA VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPÃO.**



**FOTO 22**

**VISTA PARCIAL INTERNA DO TERRENO.**



**FOTO 23**

**OUTRA VISTA PARCIAL INTERNA DO TERRENO.**



**FOTO 24**

**VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPÃO.**



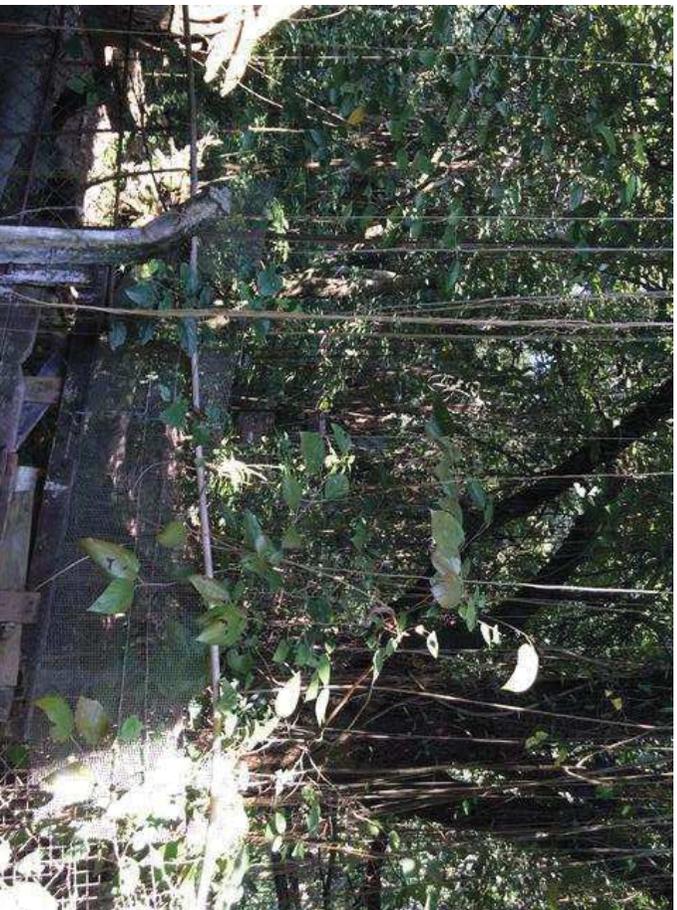
**FOTO 25**

**VISTA PARCIAL INTERNA DO TERRENO.**



**FOTO 26**

**OUTRA VISTA PARCIAL INTERNA DO TERRENO.**



**FOTO 27**

**MAIS UMA VISTA PARCIAL INTERNA DO TERRENO.**



**FOTO 28**

**OUTRA VISTA PARCIAL INTERNA DO TERRENO.**



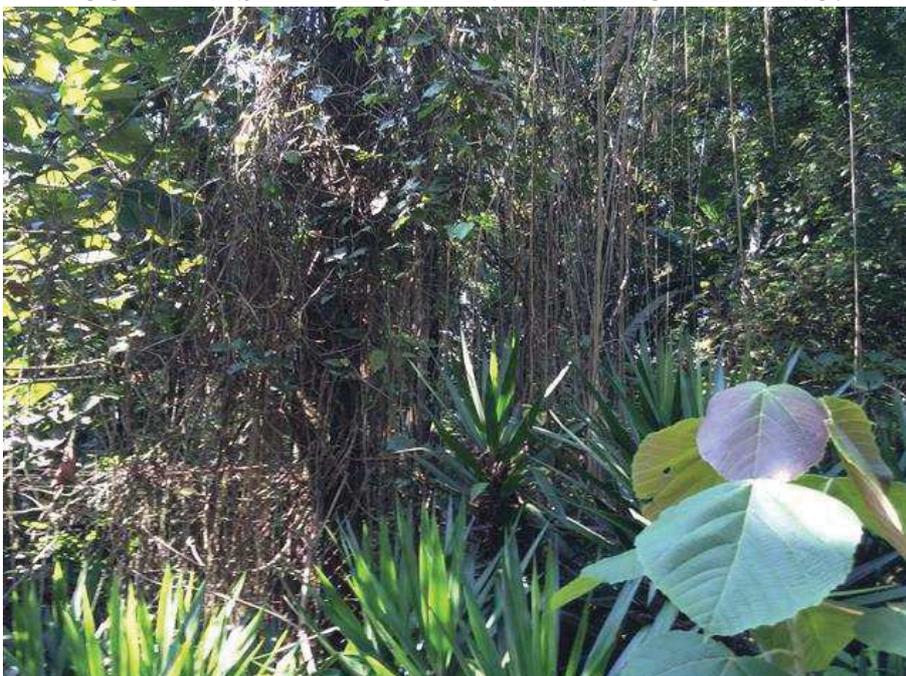
**FOTO 29**

**MAIS UMA VISTA PARCIAL INTERNA DO TERRENO.**



**FOTO 30**

**OUTRA VISTA PARCIAL INTERNA DO TERRENO.**



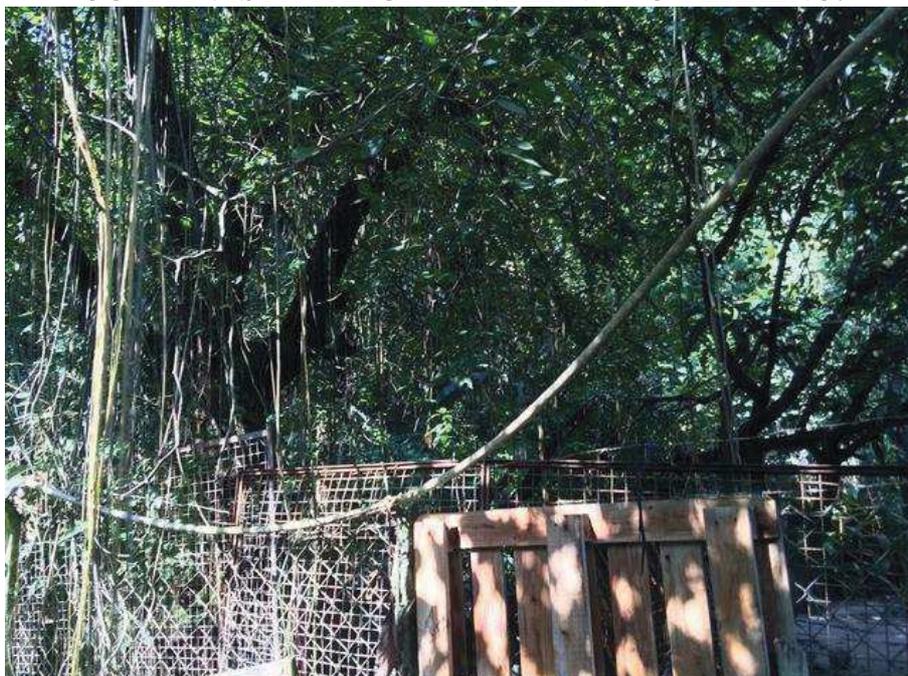
**FOTO 31**

**MAIS UMA VISTA PARCIAL INTERNA DO TERRENO.**



**FOTO 32**

**OUTRA VISTA PARCIAL INTERNA DO TERRENO.**

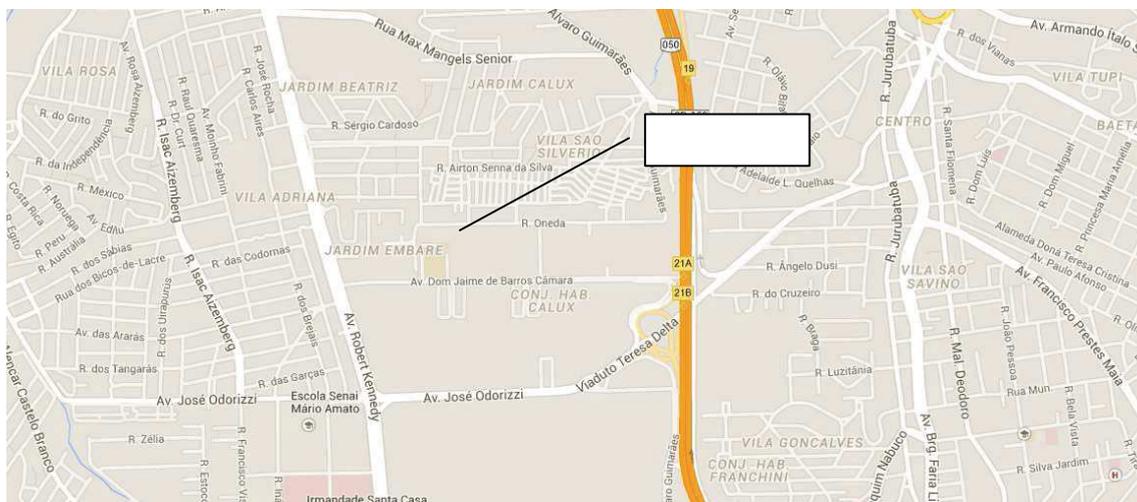




## **ANEXO 03**

### **3. Croqui de localização do imóvel avaliando**

**MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM ESTUDO.**



**MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM ESTUDO (GOOGLE EARTH).**



Av. Padre Anchieta, 642 – CEP 09090-710 – Bairro Jardim – Santo André/SP

Fones (11) 4990-1515 / 4990-9068 – Fax (11) 4438-3262 – [www.galache.com.br](http://www.galache.com.br)

**MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM ESTUDO (GOOGLE EARTH).**

Av. Padre Anchieta, 642 – CEP 09090-710 – Bairro Jardim – Santo André/SP

Fones (11) 4990-1515 / 4990-9068 – Fax (11) 4438-3262 – [www.galache.com.br](http://www.galache.com.br)

## **ANEXO 04**

### **4. Documentação do imóvel.**

MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO		NOTIFICAÇÃO DO IPTU/TAXAS - EXERCÍCIO 2015	
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	Nº LANÇAMENTO	DATA DE EMISSÃO	
015.086.033.000	101-15-0100449	02/12/2014	
TERRENO : AREA .....			
VLR. VENAL EM DEZ/2014 R\$		5.133,14 M2	0100
CONSTRUÇÃO : AREA .....		2.312.467,01	2911
VLR. VENAL EM DEZ/2014 R\$		1.535,86 M2	3000
VLR. VENAL TOTAL DEZ/2014 R\$		1.103.058,30	
USO-INDUSTRIAL		3.415.525,31	
IDENTIFICADOR PARA O DÉBITO EM CONTA			
<b>1.015.086.033.000-49</b>			
CONTRIBUINTE / LOCAL DO IMÓVEL			
NIQUELACAO E CROMACAO BRASIL IND. E COM. LTDA			
2264-015-086-1 RUA ONEDA 981			
09895-280		TOTAL DO(S) LANÇAMENTO(S) DEZEMBRO	
OPÇÃO DE PAGAMENTO DESTA CARNE	A VISTA C	SOBRE PARCEL	

BASE DE CÁLCULO

TERRENO : AREA .....

VLR. VENAL EM DEZ/2014 R\$

CONSTRUÇÃO : AREA .....

VLR. VENAL EM DEZ/2014 R\$

VLR. VENAL TOTAL DEZ/2014 R\$

USO-INDUSTRIAL

02/12/2014

5.133,14 M2

2.312.467,01

1.535,86 M2

1.103.058,30

3.415.525,31

Código

0100

2911

3000

DISCRIMINAÇÃO

IMPOSTO PREL

TAXA DE COL

TX.PREV/EXTI

IDENTIFICADOR PARA O DÉBITO EM CONTA

**1.015.086.033.000-49**

CONTRIBUINTE / LOCAL DO IMÓVEL

NIQUELACAO E CROMACAO BRASIL IND. E COM. LTDA

2264-015-086-1 RUA ONEDA 981

09895-280

TOTAL DO(S) LANÇAMENTO(S) DEZEMBRO

OPÇÃO DE PAGAMENTO DESTA CARNE

A VISTA C

SOBRE PARCEL



Matrícula

**-54.916-**

Ficha

**-1-****20** Oficial de Registro de Imóveis

São Bernardo do Campo - S.P.

S. B. do Campo, 31 de março de 2010.-

**IMÓVEL**  
 :- O Prédio sob nº 981 e seu respectivo terreno designado como sendo parte da Quadra 14, parte do antigo Lote 16, localizado na Rua Oneda, na Linha Jurubatuba, medindo:- 72,502 metros de frente para a Rua Oneda, e mesma medida nos fundos, onde confronta com a Colônia 18, da frente aos fundos, de ambos os lados mede 70,80 metros, confrontando do lado direito com Paulo Oneda e do lado esquerdo, com parte remanescente do imóvel, encerrando a área de 5.133,14 metros quadrados. Inscr. Munic. 015.086.015.000 (em área maior).-

**PROPRIETÁRIA**  
 :- **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDUSTRIA E COMÉRCIO LIMITADA**, com sede na Rua Oneda, 981, Vila Planalto, em São Bernardo do Campo - SP, CNPJ. 59.108.225/0001-09.-

**REGISTRO ANTERIOR**  
 :- Transcrição nº 53.861, feita em data de 04 de dezembro de 1.972, no 1º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo; Atualmente Matrícula nº. 54.915, feita em data de 31 de março de 2010, neste Registro Imobiliário.-

:-  
 - **Bal. Edson José Zerbiniatti** -  
 - **Oficial/Delegado** -

Av. 1/54.916

- Em 31 de março de 2010.-

:- O imóvel desta matrícula, "**FOI DESTACADO**" do imóvel objeto da matrícula nº. 54.915, deste Registro Imobiliário, nos termos do requerimento passado em São Bernardo do Campo, datado de 23 de março de 2010, e Alvará nº. 231/2010, Processo nº. SB-4598/2006, expedido em 17/03/2010, devidamente instruído da Planta aprovada pela Prefeitura Municipal.-

**AVERBADO POR**

:-  
 Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

Av. 2/54.916

:- Em 21 de outubro de 2010.-

:- Por Comunicado nº 1594/2010, expedido pelo Portal do Extrajudicial, pelo Desembargador Antonio Carlos Munhoz Soares, Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos termos da Ação Trabalhista (Autor: UNIAO FEDERAL), Processo de Origem 02122200746602009, Processo CG 2010/85963, a proprietária **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO**, foi atingida pela "**INDISPONIBILIDADE DE BENS**", registrado sob nº 5.911, no Livro de Registro das Indisponibilidades.-

**AVERBADO POR**

:-  
 Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

(Vide Verso).-

**-54.916-****-1-**

VERSO

Av.3/54.916

:- Em 10 de março de 2011.-

:- Por R.Mandado nº119/2011, expedido em 02 de fevereiro de 2011, pela 4ª Vara do Trabalho da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Ref. Processo nº 1271-2003, assinado pela Exma. Sra. Dra. MARIA CRISTINA XAVIER RAMOS DI LASCIO, MMª. Juíza do Trabalho, Presidente da referida Vara, requerida por **ISAAC MARIANO**, brasileiro, separado judicialmente, RG. 16.458.220-SSP-SP., CPF. 046.468.498-14, residente e domiciliado na Estrada do Montanhaço, 150, Bairro Baraldi, em São Bernardo do Campo - SP, em face de: **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDUSTRIA E COMÉRCIO LIMITADA**, com sede na Rua Oneda, 981, Vila Planalto, em São Bernardo do Campo - SP, CNPJ. 59.108.225/0001-09, o imóvel desta matrícula, "**FOI PENHORADO**" tendo a causa o valor de R\$22.054,21 (atualizado até 01/06/2010), e depositado em mãos de **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDUSTRIA E COMÉRCIO LIMITADA**, já qualificado.-

**AVERBADO POR**

Laerte de Carvalho - Escrivente Autorizado.-

Av.4/54.916

:- Em 31 de março de 2011.-

:- Por Certidão expedida através de documento eletrônico, produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 559 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico, de 14 de abril de 2.009, expedido pela Secretaria da 4ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, extraída dos Autos de Execução Trabalhista, nº de ordem 00924005220025020464, assinado digitalmente pela Exma. Sra. Dra. MARIA CRISTINA XAVIER RAMOS DI LASCIO, MMA. Juíza da referida Vara, requerida por **PEDRO EUGÊNIO MORELLI**, CPF. 003.315.598-46, em face de: **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ. 59.108.225/0001-09, o imóvel desta matrícula, "**FOI PENHORADO**" tendo a causa o valor de R\$726.740,17.-

**AVERBADO POR**

Bel. Carlos Alberto Gata – Oficial Substituto.-

Av.5/54.916

:- Em 01 de junho de 2012.-

:- Por Mandado nº00473/2012, expedido em 25 de maio de 2012, pela 1ª Vara do Trabalho da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Ref. Processo nº 0131500-23-2002-5-02-0461, assinado pela Sra. Raquel Marsola do Carmo, Diretora de Secretaria da referida vara, requerido por **CARLOS BAPTISTA CUPERTINO**, brasileiro, divorciado, encarregado de almozanado, RG. 13.299.291-SSP-SP., CPF. 805.349.108-15, residente e domiciliado na Rua Giovanni Inasco, 537, apto. 32-C, Teotônio Vilela, em São Paulo - SP., em face de: **NIQUELAÇÃO**

(Vide Ficha 2).-

**-54.916-****-2-**

S. B. do Campo, 01 de Junho de 2012.-

**E CROMAÇÃO BRASIL INDUSTRIA E COMÉRCIO LIMITADA, com sede na Rua Oneda, 981, Vila Planalto, em São Bernardo do Campo - SP, CNPJ, 59.108.225/0001-09, imóvel desta matrícula, "FOI PENHORADO" tendo a causa o valor de R\$114.098,98(atualizado até 01/06/2012), e depositado em mãos de ANA LUIZA DE MAGALHÃES, RG. 4.497.944-7, CPF. 008.625.558-41 filha de Alberto Ribeiro de Magalhães e Ana Olimpia Vieira de Magalhães, residente e domiciliada na Rua Oneda, 981, Bairro Planalto, em São Bernardo do Campo, SP Compareceu como Juíza do Feito, a Exma. Sra. Dra. VALÉRIA PEDROSO DE MORAES, MMJ. Juíza do Trabalho da referida Vara.-**

**AVERBADO POR**

Bel. Carlos Alberto Gaia – Oficial Substituto.-

Av. 6/54. 916

:- Em 18 de dezembro de 2012.-

**"A averbação nº. 2 desta matrícula, "FICA CANCELADA" à vista do Comunicado expedido pelo Portal do Extrajudicial, através da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos termos da Ação Trabalhista, Processo de Origem 02122009220075020466 (02122200746602009), Processo CG 2010/85963.-**

**AVERBADO POR**

Sandra Regina de Oliveira Laureano Escrevente Autorizada.-

Av. 7/54. 916

:- Em 20 de maio de 2013.-

**:- Por Certidão expedida através de documento eletrônico, produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico, de 14 de abril de 2009, expedida pela Secretaria do 2ª Vara Cível de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, extraída dos Autos da Execução Civil, nº de ordem 0002965392008403614, assinado digitalmente pela Sra. Sandra Lopes de Luca, Escrivã Diretora da referida Vara, requerida por **UNIÃO FEDERAL, CNPJ. 00.394.460/0001-41, em face de: MOQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA, CNPJ. 59.108.225/0001-09, o imóvel desta matrícula, "FOI PENHORADO" tendo a causa o valor de R\$4112,55 e depositado em mãos de NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA.-****

**AVERBADO POR**

Bel. Carlos Alberto Gaia – Oficial Substituto.-

Av. 8/54. 916

:- Em 27 de setembro de 2013.-

**:- Por Certidão expedida através de documento eletrônico, produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e**

(Vide Verso).-

Matrícula

**-54.916-**

Ficha

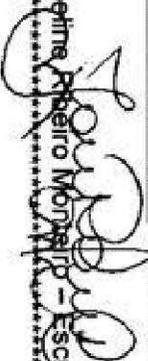
**-2-**

VOTO

Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico, de 14 de abril de 2009, expedida pela Secretaria do 5ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, extraída dos Autos da Execução Trabalhista, nº de ordem 02573007820045020465, assinado digitalmente pela Sra. Márcia de Melo Krahenbuhl, requerida por ROSINA MARIA RODRIGUES PINHEIRO, CPF. 047.038.648-78; em face de: ALBERTO RIBEIRO DE MAGALHÃES, CPF. 035.096.058-53; ANA OLÍMPIA VIEIRA DE MAGALHÃES, CPF. 475.826.008-78; e NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA, CNPJ. 59.108.225/0001-09, o imóvel desta matrícula, "FOI PENHORADO" tendo a causa o valor de R\$28.335,56 e depositado em mãos de Ana Luzia de Magalhães. -

**AVERBADO POR**

Bele. Jaqueline Ribeiro Monteiro - Escrivente Autorizada. -



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO			1.233/20		
NOTIFICAÇÃO DO IPTU/TAXAS - EXERCÍCIO 2015			Nº DE SEQUÊNCIA		
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	Nº LANÇAMENTO	DATA DE EMISSÃO	098407		
015.086.033.000	101-15-0100449	02/12/2014	DISCRIMINAÇÃO DO(S) LANÇAMENTO(S)		
<b>BASE DE CÁLCULO</b> TERRENO : AREA ..... VLR. VENAL EM DEZ/2014 R\$ ..... CONSTRUÇÃO : AREA ..... VLR. VENAL EM DEZ/2014 R\$ ..... VLR. VENAL TOTAL DEZ/2014 R\$ ..... USO-INDUSTRIAL			CÓDIGO	DENOMINAÇÃO	VALOR EM R\$
		5.133,14 M2	0100	IMPOSTO PREDIAL URBANO	42.092,16
		2.312.467,01	2911	TAXA DE COLETA DE LIXO	4.014,48
		1.535,86 M2	3000	TX.PREV/EXTINC.INCENDIOS	710,28
		1.103.058,30			
	3.415.525,31				
IDENTIFICADOR PARA O DÉBITO EM CONTA.			TOTAL DO(S) LANÇAMENTO(S) EM DEZEMBRO DE 2014		TOTAL EM R\$
1.015.086.033.000-49					46.816,92
CONTRIBUINTE / LOCAL DO IMÓVEL			OPÇÃO DE PAGAMENTO DESTES CARNÊ		VENCIMENTO 1ª PARCELA
NIQUELACAO E CROMACAO BRASIL IND. E COM. LTDA 2264-015-086-1 RUA ONEDA 981			À VISTA COM DESCONTO DE 5% SOBRE O TOTAL OU EM 12 PARCELA(S) SEM DESCONTO.		12/01/2015
09895-280			OS LANÇAMENTOS DESTES CARNÊ SÃO DISTINTOS E INDEPENDENTES, PERMITIDA, PORTANTO, COBRANÇA EM SEPARADO.		