

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP.

Processo nº 1115285-78.2024.8.26.0100

JCN COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA. (“JCN Comércio”) e JCN VÁLVULAS E CONEXÕES LTDA. (“JCN Válvulas”), devidamente qualificadas nos autos em epígrafe, vem, por seus advogados, perante Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue.

1. O processamento da presente recuperação judicial foi deferido por meio da r. decisão exarada no dia 12/09/2024 (quinta-feira), sendo esta decisão devidamente publicada no DOE no dia 23/09/2024 (segunda-feira). Logo, o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para a apresentação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do artigo 53, *caput*, da Lei 11.101/2005¹, terá o seu vencimento no dia 22/11/2024 (sexta-feira).

2. Assim, demonstrada a tempestividade, as Recuperandas requerem a juntada do seu **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL (DOC. 01)**, bem como seus documentos integrantes: (i) Laudo Econômico-Financeiro (**DOC. 02**) e (ii) Laudo de Avaliação de Bens e Ativos das Recuperandas (**DOC. 03**), ambos subscritos por empresas especializadas.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 14 de novembro de 2024.

João Marcos Cavichioli Feiteiro
OAB/SP nº 307.654

Arthur Antonioli de Araújo
OAB/SP nº 266.208

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

I – discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados, conforme o art. 50 desta Lei, e seu resumo;

II – demonstração de sua viabilidade econômica; e

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

Parágrafo único. O juiz ordenará a publicação de edital contendo aviso aos credores sobre o recebimento do plano de recuperação e fixando o prazo para a manifestação de eventuais objeções, observado o art. 55 desta Lei.

DOC. 01



**Plano de Recuperação Judicial da
JCN Comércio e Representações Ltda. e JCN
Válvulas e Conexões Ltda**



***Processo de Recuperação Judicial nº 1115285-78.2024.8.26.0100, em trâmite
perante a 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da
Comarca de São Paulo – SP.***



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

JCN COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA. (“JCN Comércio”), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº66.047.630/0001-20, com sede na Avenida Mutinga, nº 3188, Jardim Líbano, CEP: 05.110-000 - São Paulo/SP e **JCN VÁLVULAS E CONEXÕES LTDA. (“JCN Válvulas”)**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 05.300.050/0001-08, com sede na Avenida Mutinga, nº 3140, Pirituba, CEP: 05.110-000 - São Paulo/SP, vem apresentar este Plano de Recuperação Judicial (“Plano”) para aprovação da Assembleia Geral de Credores e homologação judicial, nos termos dos artigos 45 e 58 da Lei nº 11.101/2005, conforme alterada (“Lei de Recuperação Judicial”).

Considerando que:

- (i) que o Grupo JCN é um importante grupo empresarial voltado ao mercado brasileiro de serviços relacionados ao setor de Petróleo e Gás, Saneamento, Papel e Celulose, Químico e Petroquímico, Farmacêutico, Mineração, Siderurgia, Ventilação, Refrigeração, Energia, Açúcar e Álcool entre outros., fundado em 1991, o qual ocupa posição de destaque no cenário nacional, especialmente como representante exclusivo de grandes nomes internacionais, sendo as únicas empresas a fornecer os serviços de montagem e assistência técnica de seus produtos vendidos possibilitando-se assim o atendimento de multimarcas;
- (i) as Recuperandas têm enfrentado dificuldades econômicas, mercadológicas e financeiras, em razão de vários fatores, dentre eles: diminuição do faturamento, haja vista a paralisação da compra de peças por clientes que se viram envolvidos na operação Lava Jato; tomada de novos empréstimos para pagamento de financiamentos excessivamente onerosos e, por conseguinte, impagáveis; efeitos do processo de impeachment da ex-presidente; bem



- como, os nefastos e inegáveis efeitos advindos da crise pandêmica de 2020/2021;
- (ii) em resposta a tais dificuldades, as Recuperandas ajuizaram, em 19 de julho de 2024, pedido de recuperação judicial, nos termos da Lei 11.101/2005, cujo processamento foi deferido em 12 de setembro de 2024 e publicado no Diário Oficial em 23/09/2024;
 - (iii) este Plano cumpre os requisitos contidos no art. 53 da Lei de Recuperação Judicial, eis que: (a) pormenoriza os meios de recuperação das Recuperandas, (b) é viável sob o ponto de vista econômico, e (c) é acompanhado dos respectivos laudos econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos das Recuperandas (Doc. 1 e Doc. 2 respectivamente), subscritos por empresas especializadas; e
 - (iv) que, por força do Plano, as Recuperandas buscam superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios com o objetivo de: (a) preservar e adequar as suas atividades empresariais; (b) manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos; além de (c) renegociar os débitos com seus credores.

As Recuperandas submetem este Plano à aprovação da Assembleia Geral de Credores e à homologação judicial, sob os termos a seguir indicados:

SUMÁRIO

- 1) INTERPRETAÇÃO E DEFINIÇÕES**
- 2) OBJETIVO DO PLANO**
- 3) MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO**
- 4) MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES – EXPANSÃO DE PARCERIAS E NOVOS FORNECIMENTOS**
- 5) DROP DOWN**
- 6) UNIDADE PRODUTIVA ISOLADA - UPI**
- 7) PAGAMENTO DOS CREDITORES TRABALHISTAS (CLASSE I)**
- 8) PAGAMENTO DOS CREDITORES COM GARANTIA REAL (CLASSE II)**



9) PAGAMENTO DOS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS (CLASSE III)

10) PAGAMENTOS DOS CREDORES ME E EPP (CLASSE IV)

11) DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES

12) PÓS-HOMOLOGAÇÃO

13) MODIFICAÇÃO DO PLANO

14) DESCUMPRIMENTO DO PLANO

15) DISPOSIÇÕES GERAIS

16) CESSÕES

17) LEI E FORO



PARTE I – INTRODUÇÃO

1) INTERPRETAÇÃO E DEFINIÇÕES

1.1. **REGRAS DE INTERPRETAÇÃO.** Os termos definidos nesta Cláusula 1 serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído. Exceto se especificado de modo diverso, todas as cláusulas e anexos mencionados neste Plano referem-se a cláusulas e anexos do próprio Plano. Os títulos dos capítulos e das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar o conteúdo de suas previsões. Este Plano deve ser interpretado, na sua aplicação, de acordo com o art. 47 e seguintes da Lei de Recuperação Judicial.

1.2. **DEFINIÇÕES.** Os termos utilizados neste Plano têm os significados definidos abaixo:

1.2.1. **"ADMINISTRADORA JUDICIAL"**: administradora judicial nomeada pelo Juízo da Recuperação, nos termos do Capítulo II, Seção III, da Lei de Recuperação Judicial, assim entendida como a empresa R4C ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.910.500/0001-99, com endereço eletrônico: administrador@r4cempresarial.com.br, representada por Mauricio Dellova de Campos, inscrito na OAB sob o nº 183917.

1.2.2. **"AGC"**: significa a Assembleia Geral de Credores nos termos do Capítulo II, Seção IV, da Lei 11.101/2005.

1.2.3. **"APROVAÇÃO DO PLANO"**: é a aprovação do Plano em Assembleia de Credores. Para os efeitos deste Plano, considera-se que a Aprovação do Plano ocorre na data da Assembleia de Credores em que ocorrer a votação do Plano, ainda que o Plano não seja aprovado por todas as classes de Credores nesta ocasião, sendo posteriormente homologado judicialmente nos termos do artigo 58, § 1º, da Lei 11.101/05.



- 1.2.4. **"BÔNUS DE ADIMPLÊNCIA"**: É a taxa de desconto concedida pelos Credores à Recuperandas que incidirá sobre a(s) parcela(s) vincenda(s) composta(s) de valor principal e encargos, dos Créditos referidos nas Cláusulas 7.3, 8.1, 9.1 e 10.1, desde que as Recuperandas estejam adimplentes com as obrigações financeiras assumidas neste Plano.
- 1.2.5. **"CRÉDITOS"**: são todos os Créditos Trabalhistas, Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP, assim como as correspondentes obrigações existentes na Data do Pedido, que estejam sujeitos à Recuperação Judicial, nos termos da Lei 11.101/2005 e indicados na Lista de Credores.
- 1.2.6. **"CRÉDITOS TRABALHISTAS"**: são os créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do art. 41, I, da Lei 11.101/2005, incluindo-se aqueles créditos decorrentes da comunicação da rescisão do contrato de trabalho anteriormente ao ajuizamento da Data do Pedido, independentemente da forma do cumprimento do aviso prévio, conforme indicados na Lista de Credores.
- 1.2.7. **"CRÉDITOS COM GARANTIA REAL"**: são os créditos detidos pelos Credores com Garantia Real que são assegurados por direitos reais de garantia (incluindo penhor e hipoteca), nos termos do art. 41, II, da Lei de Recuperação Judicial, conforme indicados na Lista de Credores.
- 1.2.8. **"CRÉDITO INTRAGRUPU OU DÍVIDA INTRAGRUPU"**: cada um dos Créditos Sujeitos ao Plano que tenha como Credor qualquer das Recuperandas.
- 1.2.9. **"CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS"**: são os créditos que sejam quirografários, conforme indicados na Lista de Credores.
- 1.2.10. **"CRÉDITOS ME E EPP"**: são os créditos detidos pelos Credores ME e EPP, conforme indicados na Lista de Credores.



- 1.2.11. "**CREDORES**": são os Credores Trabalhistas, Credores com Garantia Real, Credores Quirografários e Credores ME e EPP.
- 1.2.12. "**CREDORES TRABALHISTAS**": são os Credores detentores de Créditos Trabalhistas, nos termos do art. 41, I, da Lei 11.101/2005.
- 1.2.13. "**CREDORES COM GARANTIA REAL**": são os Credores detentores de Créditos com Garantia Real, nos termos do art. 41, II, da Lei 11.101/2005.
- 1.2.14. "**CREDORES ME E EPP**": são os Credores que operam sob a forma de microempresa ou empresa de pequeno porte, por se enquadrarem na definição prevista no art. 3º da Lei Complementar nº 123/2006, nos termos do art. 41, IV, da Lei 11.101/2005.
- 1.2.15. "**CREDORES QUIROGRAFÁRIOS**": são os Credores detentores de Créditos Quirografários, nos termos do art. 41, III, da Lei 11.101/2005.
- 1.2.16. "**DATA DO PEDIDO**": a data em que o pedido de recuperação judicial foi ajuizado pelas Recuperandas, dia 19 de julho de 2024.
- 1.2.17. "**DIA ÚTIL**": qualquer dia que não seja sábado, domingo ou qualquer outro dia em que as instituições bancárias não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar.
- 1.2.18. "**DROP DOWN**": é uma estratégia em que uma empresa em recuperação cria uma nova sociedade (empresa coligada ou subsidiária) e transfere a essa nova entidade determinados ativos, operações ou áreas de negócio. Referida estratégia visa otimizar a reorganização empresarial e viabilizar a execução do plano de recuperação, facilitando o pagamento de credores e a continuidade das atividades produtivas.



- 1.2.19. "**ENCERRAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**": significa a data em que a Recuperação Judicial for definitivamente arquivada, após o trânsito em julgado da sentença de encerramento da Recuperação Judicial, na forma do art. 63 da Lei de Recuperação Judicial.
- 1.2.20. "**HOMOLOGAÇÃO DO PLANO**": data da publicação da decisão judicial do Juízo da Recuperação que homologar o Plano nos termos do art. 45 ou 58, caput e §1º, da Lei de Recuperação Judicial, conforme o caso.
- 1.2.21. "**JUÍZO DA RECUPERAÇÃO**": Juiz de direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP.
- 1.2.22. "**LISTA DE CREDITORES**": a lista constante às fls. 1334/1392 dos autos da Recuperação Judicial, que, será, oportunamente, publicada no Diário Oficial, nos termos do artigo 7º, §2º da Lei de Recuperação Judicial, e alterada pelas decisões acerca das respectivas impugnações de créditos.
- 1.2.23. "**LEI DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**": Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, alterada pela Lei 14.112, de 24 de dezembro de 2020.
- 1.2.24. "**NOVOS RECURSOS**": São os Novos Recursos captados pelas Recuperandas junto a investidores, instituições financeiras ou outros interessados em aportar recursos nas Recuperandas, observados os termos deste Plano e os artigos 67, 69-A ao 69-F, 84 e 149 da LRF.
- 1.2.25. "**PLANO**": este plano de recuperação judicial das Recuperandas, na forma como é apresentado e, conforme o caso, eventuais aditamentos aprovados na Assembleia Geral de Credores.
- 1.2.26. "**PROCEDIMENTO COMPETITIVO**": uma das modalidades previstas nos incisos I, II e III do art. 142 da Lei de Recuperação Judicial.



- 1.2.27. **"RECUPERAÇÃO JUDICIAL"**: significa o processo de recuperação judicial ajuizado pelas Recuperandas, em curso perante o Juízo da Recuperação, autos nº 1115285-78.2024.8.26.0100.
- 1.2.28. **"UNIDADE PRODUTIVA ISOLADA" OU "UPI"**: É o conjunto de bens, direitos e obrigações organizados especialmente em determinada atividade produtiva/exploratória, para fins de Alienação de UPI sem que haja sucessão ao adquirente de passivos das Recuperandas, consubstanciados em quaisquer dívidas, contingências e obrigações de qualquer natureza, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza financeira, ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista, nos termos dos artigos 50, § 3º, 60, 60-A, 141, § 1º e 142 da Lei 11.101/05.

PARTE II – OBJETIVOS DO PLANO

2. OBJETIVO DO PLANO

- 2.1. **OBJETIVO**. Diante da dificuldade das Recuperandas em cumprir com suas atuais obrigações financeiras, o presente Plano prevê a realização de medidas que objetivam o reperfilamento de seu endividamento, a geração de fluxo de caixa operacional necessário ao pagamento da dívida e a geração de recursos necessários para a continuidade de suas atividades, devidamente dimensionadas para a nova realidade das Recuperandas.
- 2.2. **VIABILIDADE ECONÔMICA DO PLANO E AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DAS RECUPERANDAS**. Em cumprimento ao disposto nos incisos II e III do art. 53 da Lei de Recuperação Judicial, os laudos econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos das Recuperandas, subscritos por empresas especializadas, encontram-se em Anexo, Doc. 1 e Doc. 2 respectivamente.



PARTE III – MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

3. MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

3.1. **OBJETIVOS GERAIS DO PLANO.** A adoção das medidas de recuperação específicas a seguir previstas pelo presente Plano tem por objetivos: (i) proceder ao reescalonamento do passivo concursal do Grupo JCN, permitindo a futura quitação desse passivo em condições de igualdade entre os Credores; (ii) desinvestimento dos ativos da empresa para gerar a entrada de caixa; e (iii) permitir aos Credores e agentes do mercado financeiro que acreditam na recuperação da Grupo JCN apoiem a reestruturação realizando novas operações financeiras.

3.2. **VISÃO GERAL DAS MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO.** O Plano utiliza os seguintes meios de recuperação, na forma do artigo 50 da Lei de Recuperação Judicial e Falência: (i) concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas e vincendas do Grupo JCN, com a equalização de encargos financeiros; (ii) a preservação de investimentos essenciais para continuação das atividades das Recuperandas; (iii) prospecção e adoção de medidas, mesmo durante a Recuperação Judicial, visando a obtenção de Novos Recursos junto a Credores, investidores, instituições financeiras ou outros interessados em aportar recursos nas Recuperandas, observados os termos deste Plano e os artigos 67, 69-A ao 69-F, 84 e 149 da LRF; (iv) promover operações societárias, podendo ocorrer a incorporação e extinção de empresas do mesmo grupo e/ou demais empresas que operam como braços do Grupo JCN, (v) a possibilidade de constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento, os ativos do Grupo JCN; (vi) a alienação e/ou oneração de bens que integram o ativo financeiro, tangível ou intangível, seja por meio de venda direta na forma do artigo 66 da LRF ou de processo competitivo de venda de unidade produtiva isolada, nos termos dos artigos 60, caput e parágrafo único, artigo 142 e demais disposições aplicáveis da LRF, assim como do artigo 133, §1º, do Código Tributário Nacional, desde que observados os termos deste Plano, a qual desde já fica autorizada, durante todo o período da Recuperação Judicial (ou



depois dele), a fim de obter recursos, reforço de liquidez para a estrutura de capital das Recuperandas, reinvestimento nos negócios e otimização da operação; (vi) a dação em pagamento; (vii) a constituição de sociedade de credores; e/ou (viii) outras medidas a serem eventualmente submetidas à prévia aprovação do Juízo da Recuperação.

4. MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES – EXPANSÃO DE PARCERIAS E NOVOS FORNECIMENTOS E NEGÓCIOS

- 4.1. **EXPANSÃO DE PARCERIAS E NOVOS FORNECIMENTOS.** Sujeito às limitações previstas em lei, as Recuperandas resguardam-se o direito e a faculdade de desenvolver suas atividades e de realizar todos os atos consistentes com seu objeto social, sem a necessidade de prévia autorização da AGC ou do Juízo da Recuperação, sujeito, todavia, aos limites estabelecidos neste Plano. Para tanto, as Recuperandas poderão, dentre as demais atividades necessárias para a consecução da sua atividade, expandir a contratação de novas parcerias e novos fornecimentos, sejam com novos parceiros ou fornecedores, sejam em novas condições comerciais com cada um dos parceiros e fornecedores atualmente existentes, desde que (a) sejam realizadas em bases comutativas; e (b) não prejudiquem o pagamento dos Créditos.
- 4.2. **RECEITAS NÃO OPERACIONAIS.** As Recuperandas possuem ativos imobilizados descritos no Laudo de Avaliação dos Ativos (Doc. 02), os quais estão disponíveis e que geram custos elevados de manutenção. Neste caso, e sujeito às limitações previstas em lei, visando a diminuição de seu custo mensal e a captação de receitas extraordinárias, as Recuperandas poderão disponibilizar para locações referidos ativos imobilizados, desde que não coloquem em risco as atividades das Recuperandas e/ou prejudiquem o regular prosseguimento desta Recuperação Judicial, bem como os credores.
- 4.3. **OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS.** As transações com Partes Relacionadas serão permitidas desde que (a) sejam realizadas em bases comutativas; e (b) não prejudiquem o pagamento dos Créditos.



5. OPERAÇÃO DE DROP-DOWN

- 5.1. **DROP-DOWN**: Como é recorrente com as empresas em recuperação judicial, estas enfrentam uma série de dificuldades para o desenvolvimento de suas atividades, em especial quando se refere à celebração de contratos com empresas vinculadas à Administração Pública, dentre os quais se destaca a necessidade de apresentação da Certidão Negativa de Débitos (CND) no SICAF (Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores); a captação de crédito; contratação de leasing de equipamentos necessários para sua operação; obtenção de seguros-garantia e fianças bancárias, muitas vezes exigidos para a celebração de contratos com o Poder Público e empresas a ele ligadas.
- 5.2. Todos esses percalços se dão muito em função do estigma, perante o mercado, que as empresas em recuperação judicial carregam, o que, por óbvio, dificulta o desenvolvimento de suas atividades e práticas comerciais, tanto com o setor público quanto com a iniciativa privada. Desse modo, para que seja possível sanar ou, ao menos, amenizar todos os problemas e questões acima narrados e, de forma a não causar impacto à presente Recuperação Judicial e aos credores, mas sim, viabilizar o soerguimento das Recuperandas e garantir a continuidade das atividades econômicas e produtivas, as Recuperandas propõem a estruturação de uma operação societária denominada *drop-down*, que se mostra absolutamente viável no presente caso.
- 5.3. Por meio da referida operação, poderá ser criada, a exclusivo critério das Recuperandas em razão de se tratar de uma estratégia operacional, uma nova sociedade empresária a qual receberá um percentual do acervo técnico das Recuperandas, bem como os investimentos necessários para mobilização dos contratos, de forma a se qualificar para participar de certames e contratações de serviços nos mesmos padrões e moldes já realizados anteriormente pelas Recuperandas.



- 5.4. As Recuperandas deterão parte do capital social da nova empresa, razão pela qual essa nova sociedade integrará o seu ativo. Quanto ao percentual remanescente, considerando a necessidade de participação de pessoa física para fins de responsabilidade técnica pelos serviços a serem prestados, eles serão titularizados pelas pessoas físicas dos sócios das Recuperandas. Logo, não se verificará qualquer alteração (aumento ou diminuição) do patrimônio das Recuperandas.
- 5.5. Tal medida se mostra necessária de forma a facilitar e desburocratizar a atividade das Recuperandas, que não precisará se socorrer do Juízo da Recuperação a cada problema que eventualmente seja verificado para a participação em certames e celebração de novos contratos, além de tornar menos tortuosa e onerosa a captação de créditos, obtenção de financiamentos e/ou seguros-garantia e fianças.
- 5.6. Por se tratar de uma unidade econômica e justamente por ser um ativo das Recuperandas, esta nova sociedade empresária se beneficiará da mesma proteção de que a lei de recuperação judicial confere às Recuperandas, cujos Credores se obrigam e concordam, sem, no entanto, e por razões óbvias, estar em recuperação judicial.
- 5.7. Implementada essa operação, todo o resultado líquido apurado será revertido para as Recuperandas, do que se extrai a ausência de prejuízo ao regular prosseguimento desta Recuperação Judicial, bem como aos Credores. Aliado a isso, todos os atos da nova sociedade também serão submetidos, durante o período de supervisão judicial, à análise da Administradora Judicial, nos mesmos moldes do que se pratica em relação às atividades das Recuperandas.
- 5.8. A nova sociedade, portanto, passará a constituir um ativo das Recuperandas, traduzindo-se em um instrumento apto a auxiliar o soerguimento da empresa, com a superação de sua crise econômico-financeira, viabilizando o pagamento de seus credores.



6. UNIDADE PRODUTIVA ISOLADA – UPIs

6.1. **UPI.** A fim de viabilizar uma solução global para a reorganização operacional e financeira das Recuperandas e, considerando ser uma das medidas para o efetivo soerguimento, nos termos do artigo 50, inciso XVIII, da Lei 11.101/05, as Recuperandas, após publicação da decisão homologatória Plano, poderão alienar os ativos relacionados no Laudo de Avaliação de Bens e Ativos (Doc. 02), na forma de UPI, mediante a aplicação dos artigos 60, 60-A, 66, 66-A e 141 a 144, todos da Lei 11.101/05 e, somente, após liberação da garantias, se houver, nos termos do artigo 50, §1º, da Lei 11.101/05. A alienação da referida UPI poderá ser feita de forma conjunta ou isolada, por meio de Procedimento Competitivo. Os proventos líquidos decorrentes de tais alienações serão utilizados para o pagamento de obrigações decorrentes da legislação do trabalho, encargos tributários e previdenciários, e de obrigações estabelecidas no Plano.

6.2. **PROCEDIMENTO DE ALIENAÇÃO DE UPIs.** Quaisquer alienações de UPIs por meio de Procedimento Competitivo serão realizadas respeitando-se o disposto nos respectivos editais, e, em atendimento aos artigos 60, 141, II e 142, todos da Lei 11.101/2005, observado o seguinte procedimento:

6.2.1 As Recuperandas deverão publicar edital de alienação de UPI, contendo todas as informações relevantes acerca do Procedimento Competitivo. Sem prejuízo de outras informações relevantes, o edital de alienação deverá conter as seguintes informações: (i) objeto da UPI a ser alienada; (ii) prazos e condições para habilitação dos interessados; (iii) prazos, datas e modalidade para a realização do Procedimento Competitivo, sendo que as Recuperandas envidarão todos os esforços para buscar a alienação da UPI após a data em que for prolatada a decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial ao Grupo JCN; (iv) critérios de definição da proposta vencedora; (v) preço mínimo a ser pago, considerando laudo de avaliação já acostado aos autos, podendo este ser substituído por laudo atualizado, a critério das Recuperandas; (vi) previsão de



forma de pagamento do lance à vista ou a prazo, bem como, (vii) disposição acerca da ausência de sucessão.

- 6.3 **INEXISTÊNCIA DE SUCESSÃO DE DÍVIDAS NA ALIENAÇÃO DE UPIs.** As UPIs que forem alienadas por Procedimento Competitivo estarão livres de quaisquer ônus, e os seus respectivos adquirentes não responderão por nenhuma dívida ou contingência do Grupo JCN, inclusive as de caráter tributário e trabalhista, nos termos dos artigos 50, §3º, 60, parágrafo único e 141, inciso II, da Lei 11.101/2005.
- 6.4 **CONSTITUIÇÃO DE SPES.** A fim de possibilitar ou facilitar a venda de quaisquer dos bens do ativo permanente ou da UPI, conforme o caso, as Recuperandas poderão, de forma individualizada ou em conjunto, transferir esse ativo ou UPI a sociedades de propósito específico constituídas pelo Grupo JCN.
- 6.5 **APROVAÇÃO PARA ALIENAÇÃO DE ATIVOS.** Sem prejuízo das hipóteses das Cláusulas 6.1 a 6.4, será permitida qualquer outra modalidade de alienação, substituição ou oneração de bens mediante autorização do Juízo da Recuperação, nos termos do artigo 66, da Lei 11.101/05, respeitados os termos das legislações e dos contratos aplicáveis a tais ativos. Encerrada a Recuperação Judicial, o Grupo JCN poderá alienar livremente quaisquer bens de seu ativo circulante ou permanente, observados os gravames que recaírem sobre tais bens, não sendo mais aplicáveis as restrições previstas neste Plano ou no art. 66 da Lei 11.101/05, estando, porém, sujeitas às restrições usuais constantes dos contratos sociais do Grupo JCN e de novos instrumentos de dívida, conforme o caso.

PARTE IV – PAGAMENTO DOS CREDORES

7 NOVAÇÃO

- 7.1 **NOVAÇÃO.** Com a Homologação Judicial do Plano, os Créditos serão novados. Mediante referida novação, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros,



hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com este Plano e seus respectivos Anexos deixarão de ser aplicáveis.

7.2 Os créditos novados na forma do art. 59 da Lei de Recuperação Judicial (Lei 11.101/05) constituirão a dívida reestruturada, conforme disposta neste Plano, não afetando as fianças e avais prestados aos Credores, sendo que na hipótese de decretação da falência do Grupo JCN por descumprimento deste Plano de Recuperação Judicial, os credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito desta recuperação judicial, nos termos do artigo 61, §2º, da Lei 11.101/05.

7.3 **PAGAMENTO DOS CREDITORES TRABALHISTAS (CLASSE I)**. Os Créditos Trabalhistas serão pagos da seguinte forma:

7.3.1. Os Credores Trabalhistas com Créditos até R\$6.000,00 (seis mil reais), receberão seus créditos integralmente, sem deságio, limitado ao valor do respectivo Crédito Trabalhista, nos termos previstos no Plano;

7.3.2. Os Credores Trabalhistas com Créditos superiores ao valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), receberão 15% (quinze por cento) do valor do respectivo Crédito, nos termos previstos no Plano. Os 85% (oitenta e cinco por cento) de saldo restante serão considerados como bônus de adimplência em favor do Grupo JCN, sendo aplicado o disposto no item 11.7. sobre referido saldo, caso adimplidos todos os pagamentos dos Créditos Trabalhistas acima descritos;

7.3.3. Os pagamentos sempre ficarão limitados ao montante de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos vigentes na data do pedido de recuperação judicial, para cada credor trabalhista, sendo aplicado o disposto no item 11.7. ao eventual saldo



remanescente, caso adimplidos todos os pagamentos dos credores enquadrados na classe I¹.

7.3.4. Os Créditos Trabalhistas serão quitados em até 12 (doze) meses, contados da data em que for publicada a decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial ao Grupo JCN, podendo esta valer-se da forma de pagamento prevista no artigo 50, inciso XVI, da Lei 11.101/2005.

7.3.5. Em 30 (trinta) dias contados da data em que for publicada a decisão de homologação do Plano, serão quitadas as verbas contempladas pelo parágrafo único do artigo 54 da Lei 11.101/2005 – verbas salariais vencidas em até 90 (noventa) dias antes do pedido de recuperação, limitadas a cinco salários-mínimos por Credor Trabalhista.

7.3.6. Para os Credores Trabalhistas que já receberam parte dos Créditos Trabalhistas em virtude de penhoras ou condenações subsidiárias (de terceiros), dentre outras situações, será realizado pelas Recuperandas o abatimento proporcional do valor já recebido pelo respectivo Credor Trabalhista, e após será realizado o pagamento do saldo remanescente, se houver.

7.4. **ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA.** Os Créditos Trabalhistas serão atualizados monetariamente pela taxa referencial (TR)² mais 1% (um por cento) ao ano, incidente a partir da Homologação do Plano até a data do efetivo pagamento.

¹ **Enunciado XIII** – Admite-se, no âmbito da recuperação judicial, a aplicação do limite de 150 salários-mínimos, previsto no art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005, que restringe o tratamento preferencial dos créditos de natureza trabalhista (ou a estes equiparados), desde que isto conste expressamente do plano de recuperação judicial e haja aprovação da respectiva classe, segundo o quórum estabelecido em lei (**ENUNCIADOS DO GRUPO DE CÂMARAS RESERVADAS DE DIREITO EMPRESARIAL – Atualização até 12/12/2023**)

² Nesse sentido: STJ, TERCEIRA TURMA, REsp 1630932/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, julgado em 18/06/2019, DJe 01/07/2019) - a Terceira Turma entendeu ser válida cláusula do plano de recuperação que determinou a atualização do saldo devedor por meio da Taxa Referencial (TR), como índice de correção monetária, e da taxa de juros de 1% ao ano.



8. PAGAMENTO DOS CREDORES COM GARANTIA REAL (CLASSE II)

8.1. Os Créditos com Garantia Real serão pagos da forma a seguir descrita:

- 8.1.1. **VALOR DE PAGAMENTO:** serão pagos 20% (vinte por cento) do valor nominal do Crédito. Os 80% (oitenta por cento) de saldo restante serão considerados como bônus de adimplência em favor do Grupo JCN, sendo aplicado o disposto no item 11.7. sobre referido saldo, caso adimplidos todos os pagamentos dos Créditos com Garantia Real acima descritos.
- 8.1.2. **PERÍODO DE CARÊNCIA DE PRINCIPAL E ENCARGOS:** período de carência total de 18 (dezoito) meses, contados da data em que for publicada a decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial ao Grupo JCN.
- 8.1.3. **CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS:** Os Créditos enquadrados nos termos da cláusula 8.1.1. serão atualizados monetariamente pela taxa referencial (TR)³ mais 1% (um por cento) ao ano, incidente a partir da Homologação do Plano até a data do efetivo pagamento.
- 8.1.4. **AMORTIZAÇÃO:** pagamento em 120 (cento e vinte) parcelas mensais, acrescidas dos encargos descritos na cláusula 8.1.3. acima, sendo a primeira devida no mês seguinte após o término do período de carência previsto no item 8.1.2., acima.
- 8.1.5. Fica a exclusivo critério das Recuperandas amortizar total ou parcialmente, de forma antecipada os Créditos com Garantia Real nos termos previstos no item 8.1.1. acima, com a respectiva liberação total ou parcial da garantia real.

³ Nesse sentido: STJ, TERCEIRA TURMA, REsp 1630932/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, julgado em 18/06/2019, DJe 01/07/2019) - a Terceira Turma entendeu ser válida cláusula do plano de recuperação que determinou a atualização do saldo devedor por meio da Taxa Referencial (TR), como índice de correção monetária, e da taxa de juros de 1% ao ano



9. PAGAMENTO DOS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS (CLASSE III)

9.1. Os Créditos Quirografários serão pagos da forma a seguir descrita.

9.1.1. **VALOR DE PAGAMENTO:** serão pagos 15% (vinte por cento) do valor nominal do Crédito. Os 85% (oitenta por cento) de saldo restante serão considerados como bônus de adimplência em favor do Grupo JCN, sendo aplicado o disposto no item 11.7. sobre referido saldo, caso adimplidos todos os pagamentos dos Créditos Quirografários acima descritos.

9.1.2. **PERÍODO DE CARÊNCIA DE PRINCIPAL E ENCARGOS:** período de carência total de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data em que for publicada a decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial ao Grupo JCN.

9.1.3. **CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS:** Os Créditos enquadrados nos termos da cláusula 9.1.1. serão atualizados monetariamente pela taxa referencial (TR)⁴ mais 1% (um por cento) ao ano, contados da data em que for publicada a decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial ao Grupo JCN até a data do efetivo pagamento.

9.1.4. **AMORTIZAÇÃO:** pagamento em 120 (cento e vinte) parcelas mensais, acrescidas dos encargos descritos na cláusula 9.1.3. acima, sendo a primeira devida no mês seguinte após o término do período de carência previsto no item 9.1.2., acima.

10. PAGAMENTOS DOS CREDORES ME E EPP (CLASSE IV)

10.1. Os Credores ME e EPP serão pagos na forma a seguir descrita:

⁴ Nesse sentido: STJ, TERCEIRA TURMA, REsp 1630932/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, julgado em 18/06/2019, DJe 01/07/2019) - a Terceira Turma entendeu ser válida cláusula do plano de recuperação que determinou a atualização do saldo devedor por meio da Taxa Referencial (TR), como índice de correção monetária, e da taxa de juros de 1% ao ano



10.2. Os Credores ME e EPP com Créditos até R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) receberão seus créditos integralmente, sem deságio, limitado ao valor do respectivo Crédito Trabalhista, nos termos previstos no Plano.

10.2.1. **PRAZO DE PAGAMENTO.** Os Credores ME e EPP com Créditos até R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) serão pagos em até 12 (doze) meses, contados da data em que for publicada a decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial ao Grupo JCN, nas condições descritas na cláusula 10.2.

10.2.2. **ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA.** Os Créditos enquadrados nos termos da cláusula 10.2. serão atualizados monetariamente pela taxa referencial (TR)⁵ mais 1% (dois por cento) ao ano, contados da data em que for publicada a decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial ao Grupo JCN até a data do efetivo pagamento.

11. DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDITORES

11.1. **FORMA DE PAGAMENTO.** Quando os pagamentos nos termos deste Plano forem realizados em dinheiro, serão pagos mediante transferência direta de recursos, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED), conforme o caso, ou qualquer outra forma específica que for acordada entre as Recuperandas e o respectivo Credor.

11.2. **COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO.** Os documentos da efetiva transferência de recursos servirão como comprovante de quitação dos valores efetivamente pagos pelas Recuperandas, outorgando, portanto, os Credores, a mais ampla, rasa e irrevogável quitação em relação créditos quitados.

⁵ Nesse sentido: STJ, TERCEIRA TURMA, REsp 1630932/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, julgado em 18/06/2019, DJe 01/07/2019) - a Terceira Turma entendeu ser válida cláusula do plano de recuperação que determinou a atualização do saldo devedor por meio da Taxa Referencial (TR), como índice de correção monetária, e da taxa de juros de 1% ao ano



- 11.3. **INFORMAÇÃO DE DADOS BANCÁRIOS.** Os Credores deverão informar, nos termos da cláusula 15.2., a conta corrente indicada para pagamento no prazo mínimo de 30 (trinta) dias antes da data do efetivo pagamento. Caso as Recuperandas recebam a referida informação fora do prazo ora estipulado, o pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias do recebimento das informações sem que isso implique no atraso ou descumprimento de qualquer disposição do Plano.
- 11.3.1. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento do Plano. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias.
- 11.3.2. Todos os pagamentos devidos no âmbito deste Plano serão exigíveis no 30º (trigésimo) dia do mês de vencimento, ou, caso o 30º (trigésimo) dia do mês não seja Dia Útil, o pagamento será exigível no Dia Útil subsequente.
- 11.4. **VALORES.** Os valores considerados para o pagamento dos créditos, cálculos de deságio e demais regras de novação, são os constantes da Lista de Credores. Sobre esses valores não incidirão juros, correção monetária, multas e penas contratuais, salvo pelos encargos previstos neste Plano.
- 11.5. **ALOCAÇÃO DOS VALORES.** As projeções de pagamento aqui previstas foram baseadas nos Créditos constantes da Lista de Credores. Qualquer diferença entre a Lista de Credores e o quadro-geral de credores final nos termos do artigo 18 da Lei de Recuperação Judicial acarretará a alteração do percentual recebido por cada Credor. No caso de divergência ou impugnação de Credor cujo julgamento ocorra após a Homologação Judicial do Plano e que altere o valor devido a determinado Credor, tal novo valor apenas surtirá efeitos para fins deste Plano a partir da data do trânsito em julgado de mencionada decisão, permanecendo íntegros e intactos quaisquer pagamentos efetuados anteriormente com base nos valores antigos. Em



nenhuma circunstância haverá a majoração (a) do fluxo de pagamentos e (b) do valor total a ser distribuído entre os Credores.

- 11.6. **CRÉDITOS INTRAGRUPUO.** A critério do Grupo JCN, os Créditos Intragrupu poderão ser pagos, capitalizados ou compensados, com o intuito de viabilizar o fluxo de recursos para as atividades operacionais, bem como para o cumprimento das suas obrigações, inclusive aquelas estabelecidas no Plano.
- 11.7. **QUITACÃO.** Os pagamentos e distribuições realizadas na forma estabelecida neste Plano, sob quaisquer de suas formas de pagamento, acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos com relação aos valores efetivamente pagos de acordo com o Plano, de qualquer tipo e natureza, contra a Recuperandas, inclusive juros, correção monetária, penalidades e multas, quando aplicáveis. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado à parte efetivamente recebida dos Créditos nos termos do art. 59 da Lei de Recuperação Judicial, e não mais poderão reclamá-los contra a Recuperandas, avalistas, intervenientes anuentes, garantidores, devedores solidários. O pagamento dos Créditos Trabalhistas nos termos previstos neste Plano acarretará, também, a quitação de todas as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e/ou da legislação trabalhista.
- 11.8. **IMPOSSIBILIDADE DE COMPENSAÇÃO.** Os débitos sujeitos à presente Recuperação Judicial, aqui definidos como Créditos, não poderão ser compensados com créditos de qualquer natureza que as Recuperandas possuam contra os Credores, sob pena de infringência do *par conditio creditorum*.
- 11.9. **PARCELAMENTO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS.** As Recuperandas poderão buscar e obter a concessão, por via judicial ou administrativa, do parcelamento, negócio jurídico processual ou transação de sua dívida tributária. Na hipótese de formalização e deferimento do(s) respectivo(s) parcelamento(s), transação(es) ou compensação(es) perante a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN) ou Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, este(s) será(ão) comunicado(s)



oportunamente nos autos da recuperação judicial para ciência do D. Juiz da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo – SP, bem como de toda a universalidade de credores.

- 11.10. **PARCELA MÍNIMA:** Com o objetivo de reduzir os custos na administração dos pagamentos, será respeitado um valor mínimo de parcela de pagamento aos Credores de R\$ 100,00 (cem reais) por Credor, limitado ao saldo do seu respectivo Crédito.

12. PÓS-HOMOLOGAÇÃO

- 12.1. **VINCULAÇÃO DO PLANO.** As disposições do Plano vinculam as Recuperandas e seus Credores, os seus respectivos cessionários, sucessores e garantidores, a partir da Homologação Judicial do Plano.
- 12.2. **CONFLITO COM DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS.** Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste Plano e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer Credores em relação a quaisquer obrigações das Recuperandas, seja de dar, de fazer ou de não fazer, as disposições contidas neste Plano deverão prevalecer.
- 12.3. **EXTINÇÃO DE MEDIDAS JUDICIAIS.** Com a Homologação Judicial do Plano, notadamente por força da novação que resulta do plano aprovado (art. 59, *caput* e §1º, da Lei 11.101/05), bem como pelo fato de que a decisão homologatória constitui, ela própria, novo título executivo judicial,⁶ todas as ações e execuções judiciais em curso contra a Recuperandas, seus controladores, suas controladas, coligadas, afiliadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário ou econômico serão suspensas até cumprimento integral do Plano, sendo que, um vez cumprido o Plano, serão extintas. Não obstante, todas as penhoras,

⁶ Nesse sentido: STJ, QUARTA TURMA, REsp 1272697/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 02/06/2015, DJe 18/06/2015



gravames e/ou constringências existentes sobre os bens e/ou recursos do Grupo JCN serão automaticamente liberadas após a comunicação da Homologação do Plano, sem prejuízo das fianças e avais prestados aos credores.

- 12.4. **FORMALIZAÇÃO DE DOCUMENTOS E OUTRAS PROVIDÊNCIAS.** As Recuperandas deverão realizar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que, na forma e na substância, sejam necessários ou adequados para cumprir os termos deste Plano.
- 12.5. **PROTESTOS.** A aprovação deste Plano acarretará (a) o cancelamento de todo e qualquer protesto de título emitido pelas Recuperandas que tenha dado origem a qualquer Crédito e (b) a exclusão definitiva do registro do nome da Recuperandas nos órgãos de proteção ao crédito. A jurisprudência corrobora com este entendimento, conforme julgados do Egrégio Superior Tribunal de Justiça.⁷
- 12.6. **INCLUSÃO DE NOVOS CRÉDITOS SUJEITOS AO PLANO.** Na hipótese de serem reconhecidos por decisão judicial transitada em julgado, novos créditos sujeitos ao Plano de Recuperação Judicial, não constantes da lista de credores a que alude o §2º do artigo 7ª da LRF, tais créditos serão pagos na forma e condições previstas no Plano. O prazo de pagamento destes novos créditos passará a contar a partir da data em que forem incluídos na Lista de Credores, na forma prevista na respectiva classe, e seus titulares serão pagos por meio da distribuição proporcional do valor das parcelas futuras, não restando ao Credor qualquer direito ao recebimento retroativo de parcelas já quitadas.
- 12.7. **ALTERAÇÃO DO VALOR DOS CRÉDITOS.** Na hipótese de créditos sujeitos à Recuperação Judicial, já constantes da Lista de Credores terem seu valor alterado, seja por decisão judicial transitada em julgado ou por acordo entre as partes

⁷ Nesse sentido: STJ, TERCEIRA TURMA, REsp 1260301/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, julgado em 14/08/2012, DJe 21/08/2012.



homologado judicialmente, o valor alterado do Crédito começará a ser pago a partir da data em que houver a inclusão da referida alteração na Lista de Credores, na forma e condições previstas na respectiva classe, e a parte do Crédito alterada será quitada por meio da distribuição proporcional do valor das parcelas futuras, não restando ao Credor qualquer direito ao recebimento retroativo de parcelas já quitadas.

- 12.8. **RECLASSIFICAÇÃO DE CRÉDITOS.** Na hipótese da reclassificação de Créditos constantes da Lista de Credores, por decisão do Juízo da Recuperação transitada em julgado, o valor do Crédito reclassificado será pago, nas condições de pagamento da nova classe, a partir da data em que tal reclassificação tiver sido refletida na Lista de Credores, descontados os valores eventualmente recebidos na forma deste Plano até a decisão de reclassificação, e o eventual saldo do Crédito reclassificado será quitado por meio da distribuição proporcional do valor das parcelas futuras, não restando ao Credor qualquer direito ao recebimento retroativo de parcelas já quitadas.
- 12.9. **TRIBUTOS.** As Recuperandas, independente do quanto disposto nos contratos que deram origem aos créditos, não terão a obrigação de acrescentar aos pagamentos os valores dos tributos, cujo ônus deverá ser arcado por aqueles considerados como contribuintes pela legislação fiscal.

13. MODIFICAÇÃO DO PLANO

- 13.1. **MODIFICAÇÃO DO PLANO NA AGC.** Aditamentos, emendas ou alterações ao Plano podem ser propostas pelas Recuperandas a qualquer momento após a Homologação do Plano, desde que (a) tais aditamentos, alterações sejam submetidas à votação na AGC convocada para tal fim e (b) sejam propostos pelas



Recuperandas, bem como aprovadas pelo quórum mínimo da Lei de Recuperação Judicial⁸.

14. DESCUMPRIMENTO DO PLANO

14.1. **PERÍODO DE CURA.** Após o prazo de supervisão judicial, conforme previsto no art. 61, §1º da LRF, com exceção às obrigações de pagamento ora assumidas pelas Recuperandas, cujo prazo de cura é de 30 (trinta) dias independentemente de notificação, este Plano não será considerado descumprido a menos que o Credor tenha notificado por escrito as Recuperandas nos termos deste Plano, especificando o descumprimento e requerendo a purgação da mora ou cura do inadimplemento no prazo de 30 (trinta) dias após a referida notificação. Neste caso, este Plano não será considerado descumprido se: (a) a mora relativa à obrigação de pagamento for sanada no prazo de 30 (trinta) dias, independentemente de notificação; (b) as moras ou inadimplementos indicados na notificação forem purgadas ou sanados no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de recebimento da referida notificação.

PARTE V – DISPOSIÇÕES GERAIS

15. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 15.1. **ANEXOS.** Todos os Anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante deste Plano. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer Anexo, o Plano prevalecerá.
- 15.2. **COMUNICAÇÕES.** Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações às Recuperandas requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou

⁸ Nesse sentido: STJ, Quarta Turma, REsp 1.587.559/PR Rel. Ministro LUÍS FELIPE SALOMÃO, unânime, DJe de 22.5.2017 e Quarta Turma, REsp 1.302.735/SP, Rel. Ministro LUÍS FELIPE SALOMÃO, unânime, DJe de 5.4.2016).



por courier e/ou para o endereço de e-mail abaixo indicado. Sendo destes os endereços:

- Para as **Recuperandas**:
Avenida Mutinga, nº 3188, Jardim Líbano, CEP: 05.110-000 - São Paulo/SP, com endereço eletrônico: recuperacaojudicial@jcn.com.br
- Com cópia para a **Administradora Judicial**:
R4C ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.910.500/0001-99, com endereço eletrônico: jcn@r4cempresarial.com.br

- 15.3. **INDEPENDÊNCIA DAS DISPOSIÇÕES.** Caso qualquer das disposições deste Plano, por qualquer razão, seja considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto, em qualquer jurisdição, tal invalidade, ilegalidade ou inexecutabilidade não deverá afetar qualquer outra disposição deste Plano, que deverá permanecer em pleno vigor, mas este Plano deverá ser interpretado em tal jurisdição como se tal disposição inválida, ilegal ou inexecutável seja assim considerada apenas contra o Credor que tenha apresentado sua negativa, ressalva ou medida judicial contra a respectiva disposição confrontada, no limite máximo permitido em tal jurisdição.
- 15.4. **CONTRATOS ANTERIORES.** Na hipótese de conflito entre as disposições do Plano e as obrigações, pecuniárias ou não, previstas em contratos celebrados entre as Recuperandas e os credores sujeitos ou não à Recuperação Judicial, antes da data do pedido de Recuperação Judicial, as disposições do Plano prevalecerão.
- 15.5. **CRÉDITOS ILÍQUIDOS.** Todos os Créditos que sejam decorrentes de obrigações oriundas de relações jurídicas firmadas anteriormente ao processamento da Recuperação Judicial, ainda que não vencidos ou que sejam objeto de disputa judicial ou procedimento arbitral em andamento, também serão novados por este Plano, estando integralmente sujeitos aos efeitos deste Plano e da



Recuperação Judicial, nos termos do art. 49 da Lei de Falências, de forma que, referidos Créditos Ilíquidos estarão sujeitos aos valores, prazos, termos e condições previstos no presente Plano, em consonância às cláusulas 7.3.; 8.1.; 9.1. e 10.1, acima.

16. CESSÕES

16.1. **CESSÃO DE CRÉDITOS.** Os Credores poderão ceder seus Créditos a outros Credores ou a terceiros, e a cessão produzirá efeitos desde que comunicadas à Recuperandas e ao Administrador Judicial antes do Encerramento da Recuperação Judicial, e somente às Recuperandas após o Encerramento da Recuperação Judicial, cujos créditos serão recebidos nos exatos termos em que o credor cedente receberia, via Plano de Recuperação Judicial.

17. LEI E FORO

17.1. **LEI APLICÁVEL.** Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que haja Créditos originados sob a regência de leis de outra jurisdição e sem que quaisquer regras ou princípios de direito internacional privado sejam aplicadas.

17.2. **FORO.** Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação até o Encerramento da Recuperação Judicial.

O PRJ é firmado pelos representantes legais devidamente constituídos do **GRUPO JCN.**

São Paulo, 14 de novembro de 2024.



JCN COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.

JCN VÁLVULAS E CONEXÕES LTDA.

DOC. 02

Laudo Econômico-Financeiro

Parecer Técnico sobre o

Plano de Recuperação Judicial

Lei nº. 11.101/05 / Lei nº. 14.112/20

Processo nº 1115285-78.2024.8.26.0100

**JCN COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA – Em
Recuperação Judicial**

**JCN VÁLVULAS E CONEXÕES LTDA – Em Recuperação
Judicial**

GRUPO JCN

Data Base: 30/06/2024

São Paulo, 02 de novembro de 2024

ÍNDICE

SUMÁRIO EXECUTIVO.....	3
I – INTRODUÇÃO E OBJETIVOS DO TRABALHO.....	8
II – O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	23
III – OS DADOS E AS FONTES DAS INFORMAÇÕES RECEBIDAS E UTILIZADAS.....	31
IV - ELABORAÇÃO DA ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO – FINANCEIRA DAS EMPRESAS E DO PLANO - EMISSÃO DE PARECER TÉCNICO.....	33
V - CONCLUSÃO.....	45
VI – TERMO DE ENCERRAMENTO.....	47
ANEXOS.....	48
ANEXO I – PREMISSAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NAS PROJEÇÕES PARA OS ANOS DE 2025 a 2037.....	49
ANEXO II – PREMISSAS OPERACIONAIS.....	54
ANEXO III – PREMISSAS MACROECONÔMICAS.....	56
ANEXO IV – DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS PROJETADOS.....	58

SUMÁRIO EXECUTIVO

A **MS CARDIM & ASSOCIADOS LTDA** foi contratada pelas empresas abaixo descritas para analisar e emitir um Parecer Técnico sobre a viabilidade econômica do Plano de Recuperação Judicial, que será apresentado em cumprimento ao Artigo 53 da LRFRE à Assembleia Geral de Credores e à 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP: **JCN COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 66.047.630/0001-20, com sede na Avenida Mutinga, nº 3188, Jardim Líbano, CEP 05.110-000, São Paulo/SP e **JCN VÁLCULAS E CONEXÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 05.300.050/0001-08 com sede na Avenida Mutinga, 3140, Pirituba, CEP 05.110-000 (em conjunto, “GRUPO JCN”), considerando que:

- a) As empresas têm enfrentado dificuldades econômicas, mercadológicas e financeiras em razão de vários fatores, dentre eles, a diminuição das receitas brutas por várias razões;
- b) O Plano de Recuperação Judicial a ser apresentado cumpre os requisitos contidos no art. 53 da LRF, eis que: (a) pormenoriza os meios de recuperação das empresas; (b) é viável sob o ponto de vista econômico; e (c) é acompanhado deste laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos das empresas, subscrito por empresa especializada;
- c) Por força do Plano de Recuperação Judicial, as empresas buscam superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios com o objetivo de: (a) preservar e adequar as suas atividades empresariais; (b) manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos; (c) além de renegociar o pagamento de seus credores;

As empresas pretendem submeter o Plano referido à aprovação da Assembleia Geral de Credores e à homologação judicial nos termos dos Artigos 48 e 58 da Lei nº 11.101/2005, conforme alterada (LRFRE).

Para elaborar este laudo, consideramos os seguintes aspectos destacados do Plano de Recuperação:

- A **JCN – COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA** (“JCN”), fundada em 1991, é uma das maiores empresas que atuam no setor de petróleo e gás, saneamento, papel e celulose, químico e petroquímico, farmacêutico, mineração, siderurgia, ventilação, refrigeração, energia, açúcar e álcool entre outros.
- Já a **JCN VÁLVULAS E CONEXÕES LTDA**, foi criada em 2022, para complementar as atividades da **JCN – COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA**.
- Em resposta as dificuldades enfrentadas e apesar dos esforços despendidos pelas empresas, foi necessário preparar um pedido de recuperação judicial;
- Em 19 de julho de 2024, o GRUPO JCN ajuizou, perante o Juízo de Direito da 3a Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP, um pedido de recuperação judicial nos termos da Lei de Falências e Recuperação de empresas (Lei nº. 11.101/05) (“LFRE”);
- Em 12 de setembro de 2024, o Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3a Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP deferiu o pedido de processamento de Recuperação Judicial;
- O Plano de Recuperação referido tem por objetivo a reestruturação das operações do **GRUPO JCN**, buscando superar a crise econômico-financeira das empresas e reestruturar os seus negócios, de forma a permitir:
 - (i) O reperfilamento, a renegociação e o pagamento de seus credores, nos termos e condições apresentados no Plano de Recuperação a ser apresentado ao M.D. Juiz de Recuperação Judicial;
 - (ii) A geração de capital de giro e fluxos de caixa operacionais necessários ao pagamento das suas dívidas;
 - (iii) A sua preservação como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos, diretos e indiretos;

(iv) A preservação e efetiva melhora e recuperação do seu valor econômico, bem como de seus ativos tangíveis e intangíveis;

(v) A alienação de unidades produtivas (UPI's) e outros ativos.

O Plano de Recuperação que será apresentado cumpre com os requisitos contidos no Artigo 53, III da LFRE, uma vez que:

- É demonstrada a viabilidade econômica do **GRUPO JCN**, bem como do Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo da Recuperação;

- São demonstrados de maneira pormenorizada os meios de recuperação a serem empregados pelas empresas;

- É acompanhado deste Laudo com a demonstração da viabilidade econômico – financeira do Plano de Recuperação e das empresas em recuperação judicial;

- É acompanhado também, do Laudo de avaliação de bens e ativos das empresas, elaborado por empresa especializada em engenharia de avaliações;

- Contém proposta clara e específica para renegociação e pagamento aos credores sujeitos ao Plano de Recuperação.

Dessa forma, a elaboração do presente Laudo Econômico-Financeiro e emissão de Parecer Técnico pela **MS CARDIM** têm por objetivos:

a) Analisar o Plano de Recuperação que será apresentado em cumprimento ao Artigo 53 de LFRE, perante a 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP pelas empresas **JCN COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 66.047.630/0001-20, com sede na Avenida Mutinga, nº 3188, Jardim Líbano, CEP 05.110-000, São Paulo/SP e **JCN VÁLCULAS E CONEXÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 05.300.050/0001-08 com sede na Avenida Mutinga, 3140, Pirituba, CEP 05.110-000 (em conjunto, “**GRUPO JCN**”).

b) Analisar a geração de recursos, de acordo com as metas e medidas previstas no Plano, conforme demonstrado no seu teor e nos anexos deste Laudo;

- c) Demonstrar as medidas que serão adotadas pela direção do **GRUPO JCN**, as quais permitirão a superação das suas dificuldades financeiras;
- d) A emissão de um Laudo e Parecer Técnico sobre as empresas e o Plano de Recuperação, identificando a sua viabilidade econômico-financeira, tudo de acordo com o que estabelece a LFRE, em seu artigo 53, incisos II e III.

No item I, apresentaremos aspectos introdutórios desse Laudo, bem como os objetivos deste trabalho, incluindo um breve histórico e a situação atual das empresas e das suas operações.

Serão descritas também as razões da crise econômica pela qual atravessa momentaneamente o **GRUPO JCN**.

No item II, descreveremos todos os aspectos principais do Plano de Recuperação elaborado pelo **GRUPO JCN** e seus consultores jurídicos e financeiros, a fim de demonstrar a capacidade das empresas em honrar com os seus compromissos e recuperar a sua saúde financeira, em linha com a proposta de pagamento aos seus credores.

No item III, identificaremos os dados e as fontes de todas as informações recebidas e utilizadas.

No item IV, após a análise das informações apresentadas, da constatação e da coerência dos demonstrativos financeiros projetados (Anexo IV), apresentaremos a análise da viabilidade econômico – financeira das empresas e do Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo, bem como emitiremos o Parecer Técnico.

No item V, apresentaremos as nossas conclusões e justificativas da viabilidade econômico–financeira das empresas e do Plano.

Em resumo dos pontos indicados acima e a serem detalhados no presente Laudo, somos do parecer que o Plano de Recuperação analisado e que será apresentado ao Juízo para fins de apresentação aos credores e eventual votação em Assembleia Geral **é viável econômica e financeiramente**, considerando as razões e os pressupostos de sua viabilidade, conforme expostos detalhadamente neste Laudo e que atende aos interesses de todos os envolvidos no processo de recuperação judicial do **GRUPO JCN**

São Paulo, 02 de novembro de 2024.



MARIO SERGIO CARDIM NETO
ECONOMISTA
CORECON n°. 3941 - 2ª. Região – SP



MS CARDIM & ASSOCIADOS S/CLTDA
CORECON n°. RE/ 2327 - 2ª. REGIÃO - SP

I – INTRODUÇÃO E OBJETIVOS DO TRABALHO

A **MS CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA.** (“**MS CARDIM**”) é uma empresa que atua em consultoria e assessoria financeira, foi contratada pelo **GRUPO JCN**, para elaborar um Laudo de viabilidade econômico-financeira do Plano de Recuperação e das empresas, com emissão de Parecer Técnico.

Este Laudo contém uma análise crítica e comentários a respeito do Plano de Recuperação e em relação às medidas que serão adotadas pelo **GRUPO JCN**, bem como a demonstração da viabilidade econômico-financeira das empresas e do referido Plano de Recuperação.

As condições e propostas que compõem o Plano de Recuperação foram elaboradas pela direção do **GRUPO JCN** e seus assessores jurídicos e consultores financeiros e estão de acordo com as disposições contidas na LFRE.

A nossa análise e elaboração deste Parecer Técnico visa demonstrar a viabilidade econômico-financeira das empresas e do Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo da Recuperação, a capacidade de pagamento a todos os credores do **GRUPO JCN** e a recuperação da sua saúde financeira.

Este Laudo e o nosso parecer técnico incluem análise e comentários sobre os pontos fundamentais do Plano de Recuperação, destacando-se as suas principais características e analisando os demonstrativos financeiros apresentados e principalmente o fluxo de pagamento aos credores concursais e extraconcursais, até a extinção desses passivos.

O referido Parecer e a conclusão encontram-se nos itens IV e V deste Laudo.

O Plano de Recuperação, bem como todos os dados e as informações fornecidas para a elaboração deste Laudo, são, por premissa, consideradas boas e válidas, não tendo sido efetuadas análises jurídicas, auditorias ou levantamentos para a validação destas informações.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos no Plano de Recuperação, nos demonstrativos financeiros históricos e projetados e nas informações recebidas são considerados como verdadeiros e precisos.

Embora obtidos por meio de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas pela administração do **GRUPO JCN** e seus assessores jurídicos e consultores financeiros.

A **MS CARDIM** não tem interesse atual ou futuro nas empresas, cujo Plano de Recuperação é objeto de análise neste Laudo e não tem interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da **MS CARDIM** não está condicionada a nenhuma ação, nem resulta do mérito das análises, opiniões e conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

Nenhuma parte deste Laudo, principalmente qualquer conclusão, a identidade dos consultores, as empresas em contato com os analistas ou qualquer referência a entidades ou às designações concedidas por essa organização, poderá ser divulgada pela **MS CARDIM** ou pelo **GRUPO JCN** para o público através de prospectos, anúncios, relações públicas, jornais ou qualquer outro meio de comunicação sem o consentimento prévio por escrito da **MS CARDIM** ou do **GRUPO JCN**, conforme aplicável.

Este Laudo e Parecer Técnico são considerados pela **MS CARDIM** como documentos sigilosos, absolutamente confidenciais, ressaltando-se que não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja o encaminhamento ao Juízo da Recuperação Judicial ou outras instâncias judiciais, juntamente com o Plano de Recuperação.

UM BREVE HISTÓRICO DO GRUPO JCN

Fundada em 1991, a **JCN COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA**, formada inicialmente pelo Sr. José Gustavo Alves Cordeiro e seu sócio, José Augusto do Nascimento, o qual veio a falecer em 2011, atua nos mercados de Petróleo e Gás, Saneamento, Papel e Celulose, Químico e Petroquímico, Farmacêutico, Mineração, Siderurgia, Ventilação, Refrigeração, Energia, Açúcar e Álcool entre outros.

Até o ano de 1993, a **JCN COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA** atuava somente com representação comercial e com o passar do tempo e a sua consequente evolução econômica, passou a vender atuadores e peças para automação de válvulas, montagem e, posteriormente a fornecer assistência técnica dos materiais vendidos.

Já a **JCN VÁLVULAS E CONEXÕES LTDA** foi criada em 2022, para complementar as atividades da **JCN COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA**.



Ato contínuo, em meados de 2005/2006, as empresas passaram a ser reconhecidas no mercado, pois eram as únicas empresas a fornecer os serviços de montagem e assistência técnica de produtos vendidos por elas mesmas e, também de terceiros – possibilitando-se assim o atendimento de multimarcas.

Em 2008, as empresas passaram a importar válvulas da China, mediante contratos de empréstimos, chamados FINIMP (Financiamento à Importação), alcançando o seu ápice comercial e econômico no ano de 2010.

Nesse procedimento, passaram a ser distribuidoras exclusivas no Brasil da linha de atuadores elétricos da BERNARD CONTROLS (França), dos redutores MASTERGEAR (Estados Unidos) e das válvulas WALWAORTH (México).

Além disso, passaram a ser também distribuidoras exclusivas para os estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Espírito Santo das válvulas MNA-LUPATECH, além de manter parcerias com vários fabricantes de válvulas nacionais.






Já na linha de equipamentos para gás, as empresas são distribuidoras exclusivas para o Brasil da HUMCAR (Colômbia), SENSIT (Estados Unidos), AXEL (Alemanha) e BASCOM (Estados Unidos).

Não obstante, visando o seu contínuo desenvolvimento, as empresas criaram o (i) setor de Divisão de Serviços, que é responsável pelo levantamento de campo, “*start-up*”, comissionamento, consultoria técnica em automação, atuadores elétricos e válvulas motorizadas e a (ii) unidade de Recuperação de Válvulas e Atuadores localizada em São Paulo/SP, que é responsável pela execução de serviços para grandes empresas como a PETROBRAS, considerando que o seu vasto estoque de Válvulas e Atuadores Elétricos.













Além disso, as empresas contam com uma extensa e qualificada carteira de clientes, composta, por exemplo, pelas empresas: Voith Paper Automation, Techint Engenharia e Construção, Sanasa Campinas, Skanska, Bascom, Turner Instruments, Sanepar, Braskem, entre outras.

Abaixo, alguns produtos comercializados pelas empresas:

Atuadores

	 <small>Link Permanente Atuador Multivolta – Linha ST E ASM</small>	
Atuador Inteligente	Atuador Multivolta – Linha ST E ASM	Atuador ¼ Volta – Linha EZ
		
Atuador ¼ Volta – Linha FQ – Return	Atuador ¼ Volta – Linha OA E AS	

Válvulas

			
Válvula Globo Bronze	Válvula Borboleta	Válvula Globo Ferro Fundido	Válvula Esfera Forjada
		 <small>Link Permanente Válvula Esfera Fundida</small>	
Válvula Globo Aço Forjado	Válvula Esfera Fundida	Válvula Globo Aço Fundido	Válvula Retenção Pistão Aço Forjado
			
Válvula Globo	Válvula Retenção Portinhola Bronze	Válvula Gaveta Bronze	Válvula Retenção Portinhola Ferro Fun

É inegável, portanto, que o negócio das empresas é promissor, com histórico louvável de mais de 33 anos de atuação, com capital próprio, prédio próprio, de forma que o deferimento da Recuperação Judicial será ferramenta indispensável ao soerguimento de suas atividades, abaladas por diversos fatores, conforme se discorrerá a seguir.

AS RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA DO GRUPO JCN

Em 2014, com o advento da Lava Jato, muitos clientes das empresas pararam de comprar peças ou solicitar a reparação de suas válvulas, como por exemplo: Oderbrecht, Engevix, Camargo Corrêa, Andrade Gutierrez, Construcap, entre outras, o que fez com que a sua carteira de clientes reduzisse.

Por outro lado, o fato de sua carteira ter reduzido, em nada alterou o fato de que os contratos de financiamento ainda precisavam ser pagos, bem como o seu extenso estoque de válvulas precisava ser vendido, para manter o seu fluxo de caixa.

Com o passar do tempo e o crescimento das dívidas, as empresas passaram a contrair outros empréstimos renegociar os FINIMP's, que haviam sido tomados para viabilizar as importações já ditas acima, por meio de outros tipos de contratos financeiros, outorgando, para tanto, imóveis de propriedade das empresas para garantir os novos empréstimos ou ainda vendendo outros ativos para injetar novos capitais de giro na operação, visando a manutenção da atividade empresarial e os contratos de trabalho.

Aliado aos fatos acima, as empresas sofreram também os impactos do cenário econômico adverso na época do impeachment da ex-presidente Dilma Roussef, seguido de uma recessão técnica.

Ademais, a despeito de um tímido progresso nos anos de 2016 até 2018, as empresas passaram a sofrer novamente com os efeitos da pandemia do COVID-19 em 2020/2021, assim como a maioria das empresas em todo o território nacional e internacional, ocasionando a diminuição das atividades da **JCN VÁLVULAS E CONEXÕES LTDA**, reduzindo drasticamente o faturamento das empresas.

É sabido que na época do COVID-19, muitas instituições financeiras e Fundos de Investimentos passaram a negociar as dívidas existentes, alongando-as cada vez mais, o que apenas intensificou a existência dos débitos e a dificuldade em honrá-los, dando origem ao débito hoje existente.

Agravando os fatos acima relatados, atualmente, as empresas sofrem com o ajuizamento de ações de seus clientes e fornecedores, de forma que, sem condições para assumir os

referidos débitos, já estão sofrendo com constrações em seus patrimônios, haja vista os pedidos de bloqueios judiciais via SISBAJUD requeridos pelos seus credores e, que, fatalmente, comprometerá o fluxo de caixa das empresas, bem como a capacidade de honrar com os seus compromissos.

Sabendo que cabe ao juízo da Recuperação Judicial analisar e deliberar sobre eventuais atos constritivos, a fim de que não fique inviabilizado o Plano de Recuperação Judicial das empresas devedoras, é de se esperar que tais demandas sejam atraídas pelo juízo recuperacional, oportunamente.

Nesse sentido se destaca trecho do acórdão que julgou o REsp nº 1.630.702/RJ, da relatoria da Ministra Nancy Andrighi, do C. Superior Tribunal de Justiça, a saber:

“Sobre o tema, o STJ formou entendimento no sentido de que o destino do patrimônio da sociedade em processo de Recuperação Judicial não pode ser atingido por decisões prolatadas por juízo diverso daquele onde tramita o processo de reerguimento, sob pena de violação ao princípio maior da preservação da atividade empresarial, insculpido no art. 47 da LFRE. Com efeito, é pacífica a jurisprudência da Segunda Seção no sentido de que a competência para adoção de medidas de constração e venda de bens integrantes do patrimônio de sociedade em Recuperação Judicial é do juízo onde tramita o processo respectivo. Nesse sentido, os seguintes precedentes: CC 61.272/RJ, DJ de 25/06/2008; CC 88.661/SP, DJe de 28/05/2008; CC 103.025/SP, DJ de 05/11/2009; EDcl no CC 133.470/SP, Dje 03/09/2015; e CC 137.178/MG, Dje 19/10/2016”.

Desta forma, diante da crise financeira atualmente vivenciada pelas empresas e a impossibilidade de pagamento do débito total em aberto, não restou alternativas às empresas devedoras, senão se socorrer judicialmente da ferramenta da Recuperação Judicial visando o seu soerguimento, possibilitando voltar a movimentar a economia local, gerando empregos e fomentando o desenvolvimento de pequenos negócios.

MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

OBJETIVOS GERAIS DO PLANO

A adoção das medidas de recuperação específicas a seguir previstas pelo Plano tem por objetivos: (i) proceder ao reescalonamento do passivo concursal do **GRUPO JCN**, permitindo a futura quitação desse passivo em condições de igualdade entre os Credores; (ii) desinvestimento dos ativos da empresa para gerar a entrada de caixa; e (iii) permitir aos Credores e agentes do mercado financeiro que acreditam na recuperação do **GRUPO JCN** apoiem a reestruturação realizando novas operações financeiras.

VISÃO GERAL DAS MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

O Plano utiliza os seguintes meios de recuperação, na forma do artigo 50 da Lei de Recuperação Judicial e Falência: (i) concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas e vincendas do **GRUPO JCN**, com a equalização de encargos financeiros; (ii) a preservação de investimentos essenciais para continuação das atividades das empresas; (iii) prospecção e adoção de medidas, mesmo durante a Recuperação Judicial, visando a obtenção de Novos Recursos junto a Credores, investidores, instituições financeiras ou outros interessados em aportar recursos nas empresas, observados os termos deste Plano e os artigos 67, 69-A ao 69-F, 84 e 149 da LRF; (iv) promover operações societárias, podendo ocorrer a incorporação e extinção de empresas do mesmo grupo e/ou demais empresas que operam como braços do **GRUPO JCN**, (v) a possibilidade de constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento, os ativos do **GRUPO JCN**; (vi) a alienação e/ou oneração de bens que integram o ativo financeiro, tangível ou intangível, seja por meio de venda direta na forma do artigo 66 da LRF ou de processo competitivo de venda de unidade produtiva isolada, nos termos dos artigos 60, caput e parágrafo único, artigo 142 e demais disposições aplicáveis da LRF, assim como do artigo 133, §1º, do Código Tributário Nacional, desde que observados os termos do Plano, a qual desde já fica autorizada, durante todo o período da Recuperação Judicial (ou depois dele), a fim de obter recursos, reforço de liquidez para a estrutura de capital das empresas, reinvestimento nos negócios e otimização da operação; (vii) a dação em pagamento; (viii) a constituição de sociedade

de credores; e/ou (viii) outras medidas a serem eventualmente submetidas à prévia aprovação do Juízo da Recuperação.

MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES – EXPANSÃO DE PARCERIAS E NOVOS FORNECIMENTOS E NEGÓCIOS

EXPANSÃO DE PARCERIAS E NOVOS FORNECIMENTOS

Sujeito às limitações previstas em lei, as empresas resguardam-se o direito e a faculdade de desenvolver suas atividades e de realizar todos os atos consistentes com seu objeto social, sem a necessidade de prévia autorização da AGC ou do Juízo da Recuperação, sujeito, todavia, aos limites estabelecidos no Plano. Para tanto, as empresas poderão, dentre as demais atividades necessárias para a consecução da sua atividade, expandir a contratação de novas parcerias e novos fornecimentos, sejam com novos parceiros ou fornecedores, sejam em novas condições comerciais com cada um dos parceiros e fornecedores atualmente existentes, desde que (a) sejam realizadas em bases comutativas; e (b) não prejudiquem o pagamento dos Créditos.

RECEITAS NÃO OPERACIONAIS

As empresas possuem ativos imobilizados descritos no Laudo de Avaliação dos Ativos, os quais estão disponíveis e que geram custos elevados de manutenção. Neste caso, e sujeito às limitações previstas em lei, visando a diminuição de seu custo mensal e a captação de receitas extraordinárias, as empresas poderão disponibilizar para locações referidos ativos imobilizados, desde que não coloquem em risco as atividades das empresas e/ou prejudiquem o regular prosseguimento desta Recuperação Judicial, bem como os credores.

OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

As transações com Partes Relacionadas serão permitidas desde que (a) sejam realizadas em bases comutativas; e (b) não prejudiquem o pagamento dos Créditos.

OPERAÇÃO DE DROP-DOWN

Como é recorrente com as empresas em recuperação judicial, estas enfrentam uma série de dificuldades para o desenvolvimento de suas atividades, em especial quando se refere à celebração de contratos com empresas vinculadas à Administração Pública, dentre os quais se destaca a necessidade de apresentação da Certidão Negativa de Débitos (CND) no SICAF (Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores); a captação de crédito; contratação de leasing de equipamentos necessários para sua operação; obtenção de seguros-garantia e fianças bancárias, muitas vezes exigidos para a celebração de contratos com o Poder Público e empresas a ele ligadas.

Todos esses percalços se dão muito em função do estigma, perante o mercado, que as empresas em recuperação judicial carregam, o que, por óbvio, dificulta o desenvolvimento de suas atividades e práticas comerciais, tanto com o setor público quanto com a iniciativa privada. Desse modo, para que seja possível sanar ou, ao menos, amenizar todos os problemas e questões acima narrados e, de forma a não causar impacto à presente Recuperação Judicial e aos credores, mas sim, viabilizar o soerguimento das empresas e garantir a continuidade das atividades econômicas e produtivas, as empresas propõem a estruturação de uma operação societária denominada *drop-down*, que se mostra absolutamente viável no presente caso.

Por meio da referida operação, poderá ser criada, a exclusivo critério das empresas em razão de se tratar de uma estratégia operacional, uma nova sociedade empresária a qual receberá um percentual do acervo técnico das empresas, bem como os investimentos necessários para mobilização dos contratos, de forma a se qualificar para participar de certames e contratações de serviços nos mesmos padrões e moldes já realizados anteriormente pelas empresas.

As empresas deterão parte do capital social da nova empresa, razão pela qual essa nova sociedade integrará o seu ativo. Quanto ao percentual remanescente, considerando a necessidade de participação de pessoa física para fins de responsabilidade técnica pelos serviços a serem prestados, eles serão titularizados pelas pessoas físicas dos sócios das empresas. Logo, não se verificará qualquer alteração (aumento ou diminuição) do patrimônio das empresas.

Tal medida se mostra necessária de forma a facilitar e desburocratizar a atividade das empresas, que não precisará se socorrer do Juízo da Recuperação a cada problema que eventualmente seja verificado para a participação em certames e celebração de novos contratos, além de tornar menos tortuosa e onerosa a captação de créditos, obtenção de financiamentos e/ou seguros-garantia e fianças.

Por se tratar de uma unidade econômica e justamente por ser um ativo das empresas, esta nova sociedade empresária se beneficiará da mesma proteção de que a lei de recuperação judicial confere às empresas, cujos Credores se obrigam e concordam, sem, no entanto, e por razões óbvias, estar em recuperação judicial.

Implementada essa operação, todo o resultado líquido apurado será revertido para as empresas, do que se extrai a ausência de prejuízo ao regular prosseguimento da Recuperação Judicial, bem como aos Credores. Aliado a isso, todos os atos da nova sociedade também serão submetidos, durante o período de supervisão judicial, à análise da Administradora Judicial, nos mesmos moldes do que se pratica em relação às atividades das empresas.

A nova sociedade, portanto, passará a constituir um ativo das empresas, traduzindo-se em um instrumento apto a auxiliar o soerguimento da empresa, com a superação de sua crise econômico-financeira, viabilizando o pagamento de seus credores.

UNIDADE PRODUTIVA ISOLADA – UPIS

A fim de viabilizar uma solução global para a reorganização operacional e financeira das empresas e, considerando ser uma das medidas para o efetivo soerguimento, nos termos do artigo 50, inciso XVIII, da Lei 11.101/05, as empresas, após publicação da decisão homologatória Plano, poderão alienar os ativos relacionados no Laudo de Avaliação de Bens e Ativos, na forma de UPI, mediante a aplicação dos artigos 60, 60-A, 66, 66-A e 141 a 144, todos da Lei 11.101/05 e, somente, após liberação da garantias, se houver, nos termos do artigo 50, §1º, da Lei 11.101/05. A alienação da referida UPI poderá ser feita de forma conjunta ou isolada, por meio de Procedimento Competitivo. Os proventos líquidos decorrentes de tais alienações serão utilizados para o pagamento de obrigações

decorrentes da legislação do trabalho, encargos tributários e previdenciários, e de obrigações estabelecidas no Plano.

PROCEDIMENTO DE ALIENAÇÃO DE UPIS

Quaisquer alienações de UPIS por meio de Procedimento Competitivo serão realizadas respeitando-se o disposto nos respectivos editais, e, em atendimento aos artigos 60, 141, II e 142, todos da Lei 11.101/2005, observado o seguinte procedimento:

As empresas deverão publicar edital de alienação de UPI, contendo todas as informações relevantes acerca do Procedimento Competitivo. Sem prejuízo de outras informações relevantes, o edital de alienação deverá conter as seguintes informações: (i) objeto da UPI a ser alienada; (ii) prazos e condições para habilitação dos interessados; (iii) prazos, datas e modalidade para a realização do Procedimento Competitivo, sendo que as empresas envidarão todos os esforços para buscar a alienação da UPI após a data em que for prolatada a decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial ao Grupo JCN; (iv) critérios de definição da proposta vencedora; (v) preço mínimo a ser pago, considerando laudo de avaliação já acostado aos autos, podendo este ser substituído por laudo atualizado, a critério das empresas; (vi) previsão de forma de pagamento do lance à vista ou a prazo, bem como, (vii) disposição acerca da ausência de sucessão.

INEXISTÊNCIA DE SUCESSÃO DE DÍVIDAS NA ALIENAÇÃO DE UPIS

As UPIS que forem alienadas por Procedimento Competitivo estarão livres de quaisquer ônus, e os seus respectivos adquirentes não responderão por nenhuma dívida ou contingência do **GRUPO JCN**, inclusive as de caráter tributário e trabalhista, nos termos dos artigos 50, §3º, 60, parágrafo único e 141, inciso II, da Lei 11.101/2005.

CONSTITUIÇÃO DE SPES

A fim de possibilitar ou facilitar a venda de quaisquer dos bens do ativo permanente ou da UPI, conforme o caso, as empresas poderão, de forma individualizada ou em conjunto, transferir esse ativo ou UPI a sociedades de propósito específico constituídas pelo **GRUPO JCN**.

APROVAÇÃO PARA ALIENAÇÃO DE ATIVOS

Sem prejuízo das hipóteses das Cláusulas 6.1 a 6.4 do Plano, será permitida qualquer outra modalidade de alienação, substituição ou oneração de bens mediante autorização do Juízo da Recuperação, nos termos do artigo 66, da Lei 11.101/05, respeitados os termos das legislações e dos contratos aplicáveis a tais ativos. Encerrada a Recuperação Judicial, o **GRUPO JCN** poderá alienar livremente quaisquer bens de seu ativo circulante ou permanente, observados os gravames que recaírem sobre tais bens, não sendo mais aplicáveis as restrições previstas no Plano ou no art. 66 da Lei 11.101/05, estando, porém, sujeitas às restrições usuais constantes dos contratos sociais do **GRUPO JCN** e de novos instrumentos de dívida, conforme o caso.

ESCOPO DA LEI DE RECUPERAÇÃO DE EMPRESAS EM CRISE E A VIABILIDADE ECONÔMICA DO GRUPO JCN

O **GRUPO JCN** possui uma estrutura produtiva de qualidade e produtos bem-posicionados no setor de petróleo e gás, saneamento, papel e celulose, químico e petroquímico, farmacêutico, mineração, siderurgia, ventilação, refrigeração, energia, açúcar e álcool entre outros e reconhecimento pelos seus clientes e conhecimento organizacional suficiente para transpor a crise. A mudança de perspectivas do país nos próximos anos é certa.

Ao voltar a crescer, o setor de petróleo e gás em que as empresas atuam com excelência, também poderá ter ritmo de crescimento retomado e o endividamento poderá se transformar em algo pequeno frente ao que as empresas têm capacidade de gerar.

O Plano de Recuperação a ser apresentado envolve a proteção para o momento que o país atravessa e é um alento de recuperação, que levará a solução para todos os envolvidos: empresa, sociedade, fornecedores e clientes.

É o voto de confiança que o **GRUPO JCN**, neste momento necessita para voltar a trilhar o caminho de sucesso e relevância.

Especificamente, o Plano de Recuperação Judicial a ser apresentado confere a cada um dos credores um fluxo de pagamentos ordenado que lhes assegura um retorno aceitável, a ser provido pelo **GRUPO JCN** em situação mais favorável do que seria eventualmente em um caso de falência, e, conseqüentemente, liquidação patrimonial.

II – O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Os objetivos do Plano, os pontos fundamentais e a sua viabilização

O Plano de Recuperação do **GRUPO JCN**, elaborado pela administração e seus assessores jurídicos e consultores financeiros, a ser apresentado ao Juízo de Recuperação e aos seus credores tem por objetivo a realização das seguintes medidas:

- 1) Redução gradual dos custos, despesas operacionais e administrativas
- 2) Renegociação com seus credores sob novas condições, prazos e valores

Essas medidas objetivam a reestruturação de suas operações de forma a permitir:

- a) O reperfilamento do endividamento das empresas, alterando condições de pagamentos, prazos e valores a serem pagos;
- b) A geração dos fluxos de caixa operacionais necessários para o pagamento de suas dívidas e a continuidade das atividades das empresas, diante da nova realidade do **GRUPO JCN**;
- c) A preservação e a manutenção do emprego dos trabalhadores diretos e indiretos;
- d) A preservação dos interesses de seus credores de forma a permitir sua continuidade, mediante composição baseada em uma estrutura de pagamentos compatível com a sua nova realidade;
- e) A preservação das empresas, sua função social e o estímulo à atividade econômica do país, no Estado de São Paulo, onde tem sede.
- f) A superação da crise econômico-financeira do **GRUPO JCN**, que poderá ser viabilizada pela geração dos fluxos de caixa operacionais necessários ao pagamento da sua dívida reestruturada e a geração de recursos necessários para a continuidade das atividades das empresas, devidamente dimensionadas para a nova realidade do **GRUPO JCN**;

-
- g) A preservação das empresas como fonte de geração de bens, recursos, empregos, impostos diretos e indiretos;
- h) A manutenção do exercício de suas atividades no setor de petróleo e gás, saneamento, papel e celulose, químico e petroquímico, farmacêutico, mineração, siderurgia, ventilação, refrigeração, energia, açúcar e álcool entre outros;
- i) A preservação da sua função social e a efetiva melhora e recuperação do seu valor econômico, bem como dos seus ativos tangíveis e intangíveis;
- j) Os objetivos do Plano poderão ser atingidos também por meio das medidas previstas no Artigo 50 da LFRE:
- Fixação de prazos e condições especiais de pagamentos aos seus credores;
 - Alienação de ativos;
 - A obtenção de novos financiamentos;
- k) A possibilidade de voltar a ter uma estrutura de capital equilibrada;
- l) A concentração e a volta ao exercício de suas atividades, no setor de petróleo e gás, saneamento, papel e celulose, químico e petroquímico, farmacêutico, mineração, siderurgia, ventilação, refrigeração, energia, açúcar e álcool entre outros.

O **GRUPO JCN** deverá, no prazo legal, apresentar um Plano de recuperação judicial cuja finalidade é de:

- a) Pormenorizar os meios de recuperação do **GRUPO JCN**;
- b) Demonstrar a sua viabilidade econômica;
- c) Adequar os pagamentos devidos aos credores aos seus fluxos de caixas, e;
- d) Conter proposta clara e específica para pagamento aos credores concursais e extraconcursais.

Viabilidade Econômica do Plano de Recuperação. Em cumprimento ao disposto nos incisos II e III do art. 53 da LRFE, este Laudo de Viabilidade Econômica do Plano e das empresas integra o Plano de Recuperação Judicial e será apresentado nos anexos do Plano de Recuperação Judicial.

Avaliação dos Ativos das empresas. Em cumprimento ao disposto nos incisos II e III do art. 53 da LRFE, o laudo de avaliação de bens e ativos das empresas, subscrito por empresa especializada, também será inserido nos anexos do Plano de Recuperação Judicial.

PAGAMENTO AOS CREDORES

NOVAÇÃO

Com a Homologação Judicial do Plano, os Créditos serão novados. Mediante referida novação, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com o Plano e seus respectivos Anexos deixarão de ser aplicáveis.

Os créditos novados na forma do art. 59 da Lei de Recuperação Judicial (Lei 11.101/05) constituirão a dívida reestruturada, conforme disposta no Plano, não afetando as fianças e avais prestados aos Credores, sendo que na hipótese de decretação da falência do **GRUPO JCN** por descumprimento do Plano de Recuperação Judicial, os credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito desta recuperação judicial, nos termos do artigo 61, §2º, da Lei 11.101/05.

PAGAMENTO DOS CREDORES TRABALHISTAS (CLASSE I)

Os Créditos Trabalhistas serão pagos da seguinte forma:

Os Credores Trabalhistas com Créditos até R\$6.000,00 (seis mil reais), receberão seus créditos integralmente, sem deságio, limitado ao valor do respectivo Crédito Trabalhista, nos termos previstos no Plano;

Os Credores Trabalhistas com Créditos superiores ao valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), receberão 15% (quinze por cento) do valor do respectivo Crédito, nos termos previstos no Plano. Os 85% (oitenta e cinco por cento) de saldo restante serão considerados como bônus de adimplência em favor do **GRUPO JCN**, sendo aplicado o disposto no item 11.7. do Plano sobre referido saldo, caso adimplidos todos os pagamentos dos Créditos Trabalhistas acima descritos;

Os pagamentos sempre ficarão limitados ao montante de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos vigentes na data do pedido de recuperação judicial, para cada credor trabalhista,

sendo aplicado o disposto no item 11.7. ao eventual saldo remanescente, caso adimplidos todos os pagamentos dos credores enquadrados na classe I¹.

Os Créditos Trabalhistas serão quitados em até 12 (doze) meses, contados da data em que for publicada a decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial ao **GRUPO JCN**, podendo esta valer-se da forma de pagamento prevista no artigo 50, inciso XVI, da Lei 11.101/2005.

Em 30 (trinta) dias contados da data em que for publicada a decisão de homologação do Plano, serão quitadas as verbas contempladas pelo parágrafo único do artigo 54 da Lei 11.101/2005 – verbas salariais vencidas em até 90 (noventa) dias antes do pedido de recuperação, limitadas a cinco salários-mínimos por Credor Trabalhista.

Para os Credores Trabalhistas que já receberam parte dos Créditos Trabalhistas em virtude de penhoras ou condenações subsidiárias (de terceiros), dentre outras situações, será realizado pelas empresas o abatimento proporcional do valor já recebido pelo respectivo Credor Trabalhista, e após será realizado o pagamento do saldo remanescente, se houver.

Atualização Monetária: Os Créditos Trabalhistas serão atualizados monetariamente pela taxa referencial (TR)² mais 1% (um por cento) ao ano, incidente a partir da Homologação do Plano até a data do efetivo pagamento.

¹ **Enunciado XIII** – Admite-se, no âmbito da recuperação judicial, a aplicação do limite de 150 salários-mínimos, previsto no art. 83, I, da Lei nº 11.101/2005, que restringe o tratamento preferencial dos créditos de natureza trabalhista (ou a estes equiparados), desde que isto conste expressamente do plano de recuperação judicial e haja aprovação da respectiva classe, segundo o quórum estabelecido em lei (**ENUNCIADOS DO GRUPO DE CÂMARAS RESERVADAS DE DIREITO EMPRESARIAL – Atualização até 12/12/2023**)

² Nesse sentido: STJ, TERCEIRA TURMA, REsp 1630932/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, julgado em 18/06/2019, DJe 01/07/2019) - a Terceira Turma entendeu ser válida cláusula do plano de recuperação que determinou a atualização do saldo devedor por meio da Taxa Referencial (TR), como índice de correção monetária, e da taxa de juros de 1% ao ano.

PAGAMENTO DOS CREDORES COM GARANTIA REAL (CLASSE II)

Os Créditos com Garantia Real serão pagos da forma a seguir descrita:

Valor de Pagamento: serão pagos 20% (vinte por cento) do valor nominal do Crédito. Os 80% (oitenta por cento) de saldo restante serão considerados como bônus de adimplência em favor do **GRUPO JCN**, sendo aplicado o disposto no item 11.7. do Plano sobre referido saldo, caso adimplidos todos os pagamentos dos Créditos com Garantia Real acima descritos.

Período de Carência de Principal e Encargos: período de carência total de 18 (dezoito) meses, contados da data em que for publicada a decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial ao **GRUPO JCN**.

Correção Monetária e Juros: Os Créditos enquadrados nos termos da cláusula 8.1.1. do Plano serão atualizados monetariamente pela taxa referencial (TR)³ mais 1% (um por cento) ao ano, incidente a partir da Homologação do Plano até a data do efetivo pagamento.

Amortização: pagamento em 120 (cento e vinte) parcelas mensais, acrescidas dos encargos descritos na cláusula 8.1.3. do Plano, sendo a primeira devida no mês seguinte após o término do período de carência previsto no item 8.1.2. do Plano.

Fica a exclusivo critério das empresas amortizar total ou parcialmente, de forma antecipada os Créditos com Garantia Real nos termos previstos no item 8.1.1. do Plano, com a respectiva liberação total ou parcial da garantia real.

³ Nesse sentido: STJ, TERCEIRA TURMA, REsp 1630932/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, julgado em 18/06/2019, DJe 01/07/2019) - a Terceira Turma entendeu ser válida cláusula do plano de recuperação que determinou a atualização do saldo devedor por meio da Taxa Referencial (TR), como índice de correção monetária, e da taxa de juros de 1% ao ano

PAGAMENTO DOS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS (CLASSE III)

Os Créditos Quirografários serão pagos da forma a seguir descrita.

Valor de Pagamento: serão pagos 15% (quinze por cento) do valor nominal do Crédito. Os 85% (oitenta e cinco por cento) de saldo restante serão considerados como bônus de adimplência em favor do **GRUPO JCN**, sendo aplicado o disposto no item 11.7. do Plano sobre referido saldo, caso adimplidos todos os pagamentos dos Créditos Quirografários acima descritos.

Período de Carência de Principal e Encargos: período de carência total de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data em que for publicada a decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial ao **GRUPO JCN**.

Correção Monetária e Juros: Os Créditos enquadrados nos termos da cláusula 9.1.1. do Plano serão atualizados monetariamente pela taxa referencial (TR)⁴ mais 1% (um por cento) ao ano, contados da data em que for publicada a decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial ao **GRUPO JCN** até a data do efetivo pagamento.

Amortização: pagamento em 120 (cento e vinte) parcelas mensais, acrescidas dos encargos descritos na cláusula 9.1.3. do Plano, sendo a primeira devida no mês seguinte após o término do período de carência previsto no item 9.1.2. do Plano.

PAGAMENTOS DOS CREDORES ME E EPP (CLASSE IV)

Os Credores ME e EPP serão pagos na forma a seguir descrita:

Os Credores ME e EPP com Créditos até R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) receberão seus créditos integralmente, sem deságio, limitado ao valor do respectivo Crédito Trabalhista, nos termos previstos no Plano.

⁴ Nesse sentido: STJ, TERCEIRA TURMA, REsp 1630932/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, julgado em 18/06/2019, DJe 01/07/2019) - a Terceira Turma entendeu ser válida cláusula do plano de recuperação que determinou a atualização do saldo devedor por meio da Taxa Referencial (TR), como índice de correção monetária, e da taxa de juros de 1% ao ano

Prazo de Pagamento: Os Credores ME e EPP com Créditos até R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) serão pagos em até 12 (doze) meses, contados da data em que for publicada a decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial ao **GRUPO JCN**, nas condições descritas na cláusula 10.2. do Plano.

Atualização Monetária: Os Créditos enquadrados nos termos da cláusula 10.2. do Plano serão atualizados monetariamente pela taxa referencial (TR)⁵ mais 1% (dois por cento) ao ano, contados da data em que for publicada a decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial ao **GRUPO JCN** até a data do efetivo pagamento.

A ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO

Conforme art. 49 da LFRE, a estrutura do endividamento do **GRUPO JCN** condiciona ao referido Plano de Recuperação, as pessoas físicas e jurídicas mencionadas na lista de credores apresentada, a qual deverá ser substituída pela lista de credores a ser consolidada pelo Administrador Judicial (art. 7, parágrafo 2º) ou por decisões judiciais futuras em sede de impugnação.

Classe Trabalhista - Lista AJ	R\$ 1.176.078,97
Classe Garantia Real - Lista AJ	R\$ 2.691.524,17
Classe Quirografária - Lista AJ	R\$ 6.015.702,84
Classe ME/EPP - Lista AJ	R\$ 39.236,28
TOTAL	R\$ 9.922.542,26

⁵ Nesse sentido: STJ, TERCEIRA TURMA, REsp 1630932/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, julgado em 18/06/2019, DJe 01/07/2019) - a Terceira Turma entendeu ser válida cláusula do plano de recuperação que determinou a atualização do saldo devedor por meio da Taxa Referencial (TR), como índice de correção monetária, e da taxa de juros de 1% ao ano

III – OS DADOS E AS FONTES DAS INFORMAÇÕES RECEBIDAS E UTILIZADAS

Para o efeito da:

- a) Elaboração do Laudo sobre a viabilidade econômico-financeira do Plano de Recuperação e do **GRUPO JCN**;
- b) Para a emissão do Parecer Técnico sobre o Plano de Recuperação foram utilizados os dados e as seguintes fontes de informação:
 - Plano de Recuperação Judicial preparado pelo **GRUPO JCN** e seus assessores jurídicos e consultores financeiros a ser protocolado em Juízo contendo a detalhada indicação das medidas a serem implementadas pelas empresas;
 - Petição inicial protocolada e distribuída em 19 de julho de 2024 ao MM. Juízo 3a Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP;
 - Decisão do Exmo. Sr. Dr. Juiz, de Direito da 3a Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP, com o deferimento do pedido de processamento em 12 de setembro de 2024;
 - Breve Histórico e situação atual das empresas contendo informações relevantes que identificam as origens da crise financeira pela qual passou o **GRUPO JCN**, contendo a descrição de todas as medidas a serem adotadas dentro do Plano de Recuperação;
 - Modelagem financeira e operacional, contendo resumo geral do Plano de Recuperação;
 - As planilhas e demonstrativos financeiros projetados e consolidados, preparados pela direção do **GRUPO JCN** e que são:
 - a) Premissas macroeconômicas;
 - b) Mapa de premissas operacionais e financeiras para elaboração dos demonstrativos financeiros projetados;

-
- c) Demonstrativo de Resultados e Fluxos de Caixa projetados das empresas de 2025 a 2037, apresentando a geração das receitas, custos, despesas operacionais e a geração de caixa operacional, bem como o cronograma dos fluxos de pagamento aos credores de todas as classes.

IV - ELABORAÇÃO DA ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO – FINANCEIRA DAS EMPRESAS E DO PLANO - EMISSÃO DE PARECER TÉCNICO

Para efeito de elaboração e emissão deste Parecer Técnico, analisamos cuidadosamente todas as informações, os dados fornecidos e as medidas a serem implementadas no Plano de Recuperação, destacando-se que:

- a) Durante todo o período em que estiver sob Recuperação Judicial a direção e os acionistas do **GRUPO JCN** comprometem-se a realizar todos os esforços para manter uma estrutura mínima necessária de modo que as empresas deem continuidade às suas operações, nos novos níveis, de forma a poder cumprir com todos os compromissos citados no Plano de Recuperação, de acordo com o cronograma de pagamentos apresentado nos Demonstrativos Financeiros projetados;
- b) A geração das receitas do **GRUPO JCN** para pagamento aos credores está baseada nas seguintes medidas e recursos:
 - Expansão de parcerias e novos fornecimentos;
 - Obtenção de novos recursos através de financiamentos;
 - Reperfilamento e a renegociação do seu endividamento com modificações nos prazos, nos encargos e na forma de pagamento aos credores.
- c) As premissas adotadas para a elaboração das projeções dos demonstrativos financeiros estão apresentadas no Anexo I para o período de 2025 a 2037 e que cobrem as operações das empresas;
 - Os valores dos fluxos de caixa das operações expressos em reais (R\$);
 - A identificação dos valores do EBITDA nesses demonstrativos, a cada exercício.

Os demonstrativos financeiros

Analisamos os demonstrativos financeiros consolidados e projetados para o período de 2025 a 2037 elaborados pelo **GRUPO JCN** e seus consultores financeiros e jurídicos.

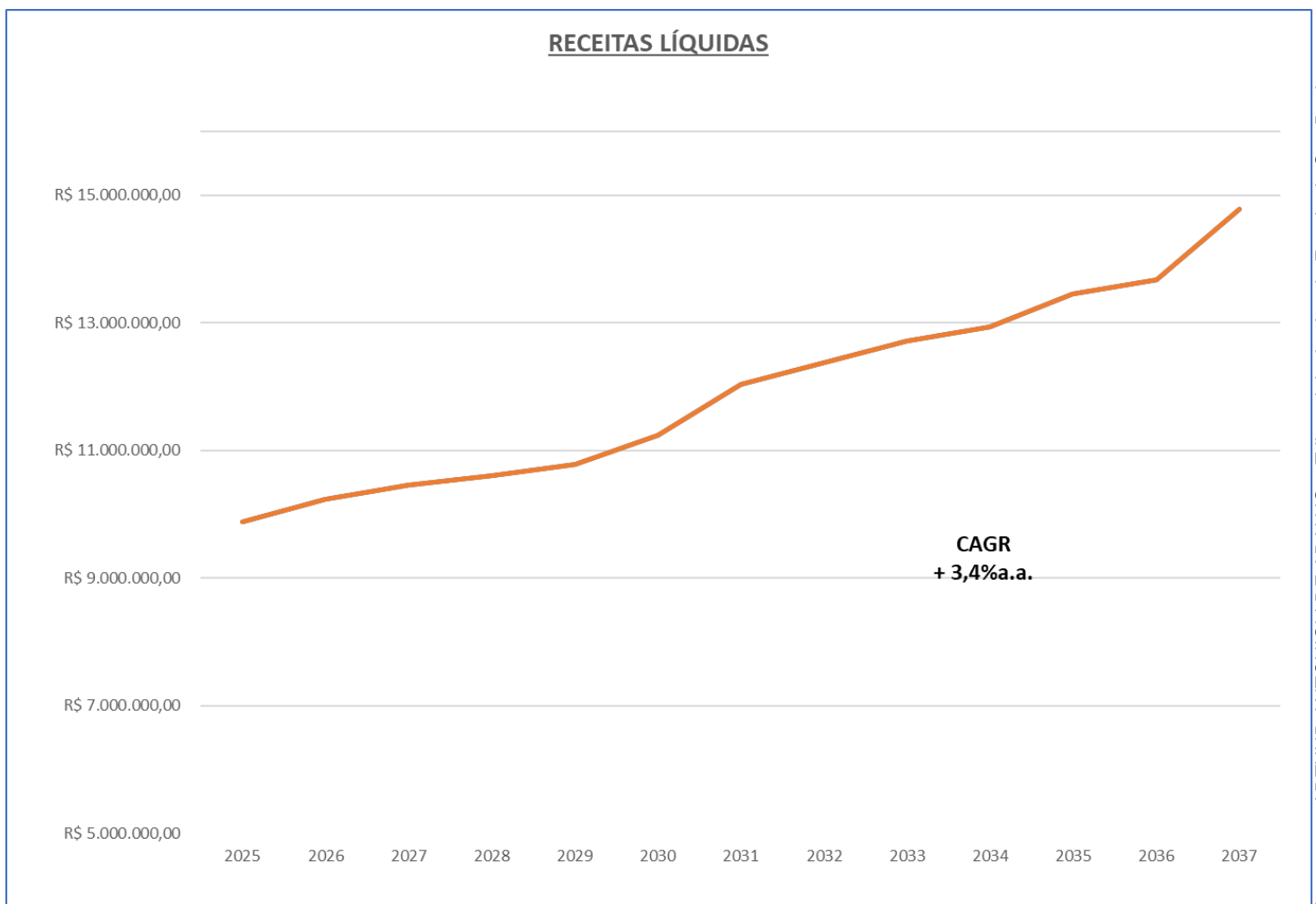
- a) As premissas e pressupostos adotados, destacados no Mapa de Premissas (Anexo I), ficaram dentro de uma posição conservadora e com consistência com relação à performance histórica das empresas e da sua nova situação.

Foram fixadas as premissas para:

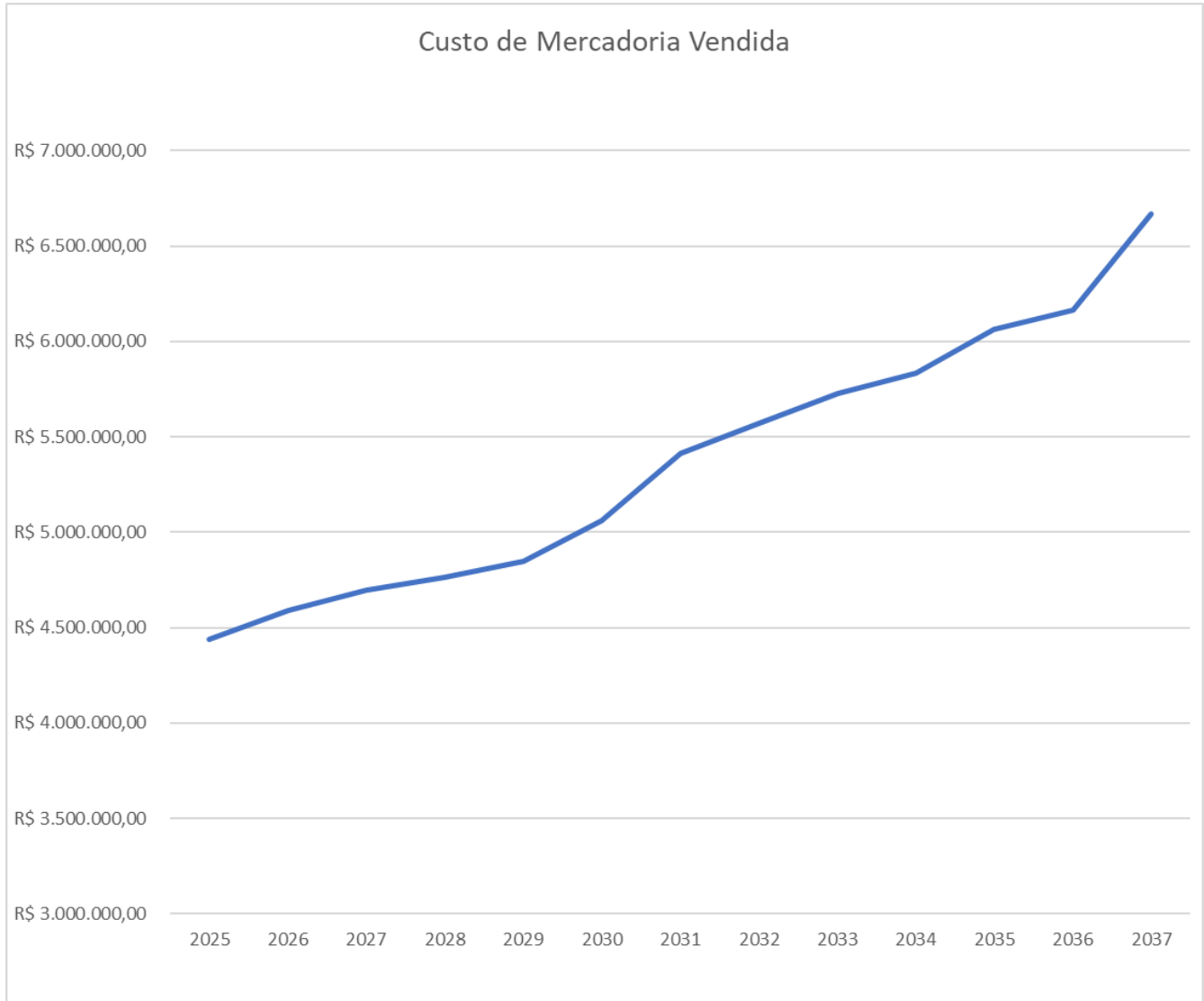
- Receitas líquidas consolidado do **GRUPO JCN**;
 - Custos e despesas operacionais;
 - Nível de capital de giro;
 - Novos investimentos (CAPEX).
- b) Os demonstrativos financeiros projetados (DRE e Fluxos de Caixa) a partir das premissas e pressupostos adotados, bem como as informações fornecidas pela direção das empresas, apresentam coerência e consistência técnica na modelagem financeira e tendo sido elaborados dentro de padrões usuais de projeções e simulações de comportamento futuros das operações das empresas, através dos demonstrativos de resultados (DRE) e dos fluxos de caixa.
- c) As premissas adotadas (taxas de crescimento das receitas líquidas, custos e despesas operacionais, prazos médios de clientes, fornecedores e outros) demonstraram uma coerência numérica e econômico-financeira entre as premissas adotadas e os valores resultantes, identificando consistência técnica, dentro dos modelos contábil e econômico-financeiro;
- d) As projeções identificam a continuidade das operações das empresas com a adoção das medidas já citadas, que no nosso entender são viáveis, na medida em que foram realizadas com base nas suas atividades operacionais já ajustadas aos novos níveis, adotando-se para essas projeções no nosso entender, um critério conservador;

e) Os demonstrativos financeiros que caracterizam e identificam as condições e o cronograma de pagamento a credores, apresentado no Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo, demonstram que todas as suas variáveis estão integradas e com premissas adotadas que julgamos razoáveis e com consistência;

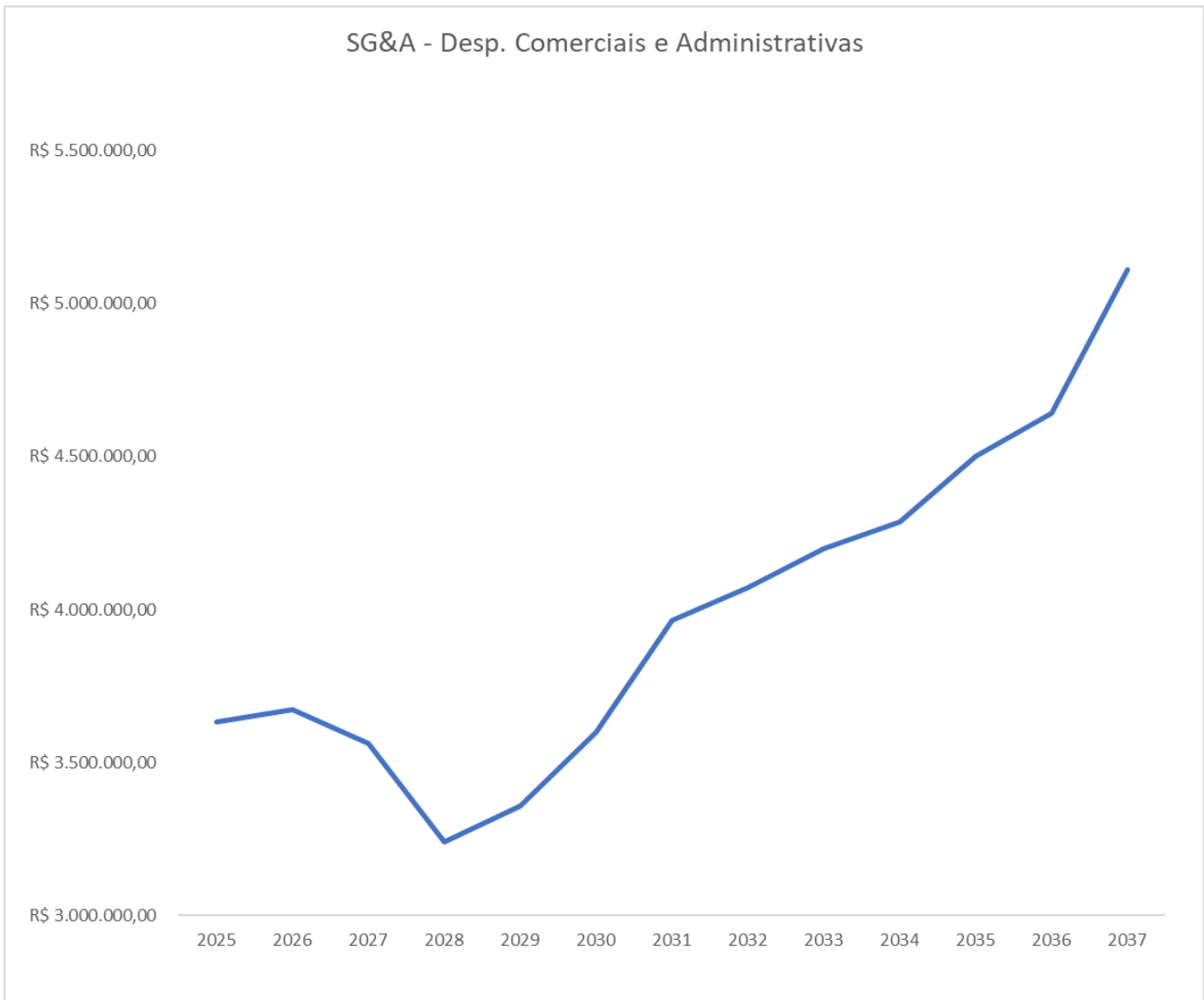
Os valores em R\$ (reais) das receitas líquidas projetados passam de R\$ 9.884 mil em 2025 para R\$ 14.783 mil em 2037 crescendo a uma taxa de 3,4% a.a. (CAGR).



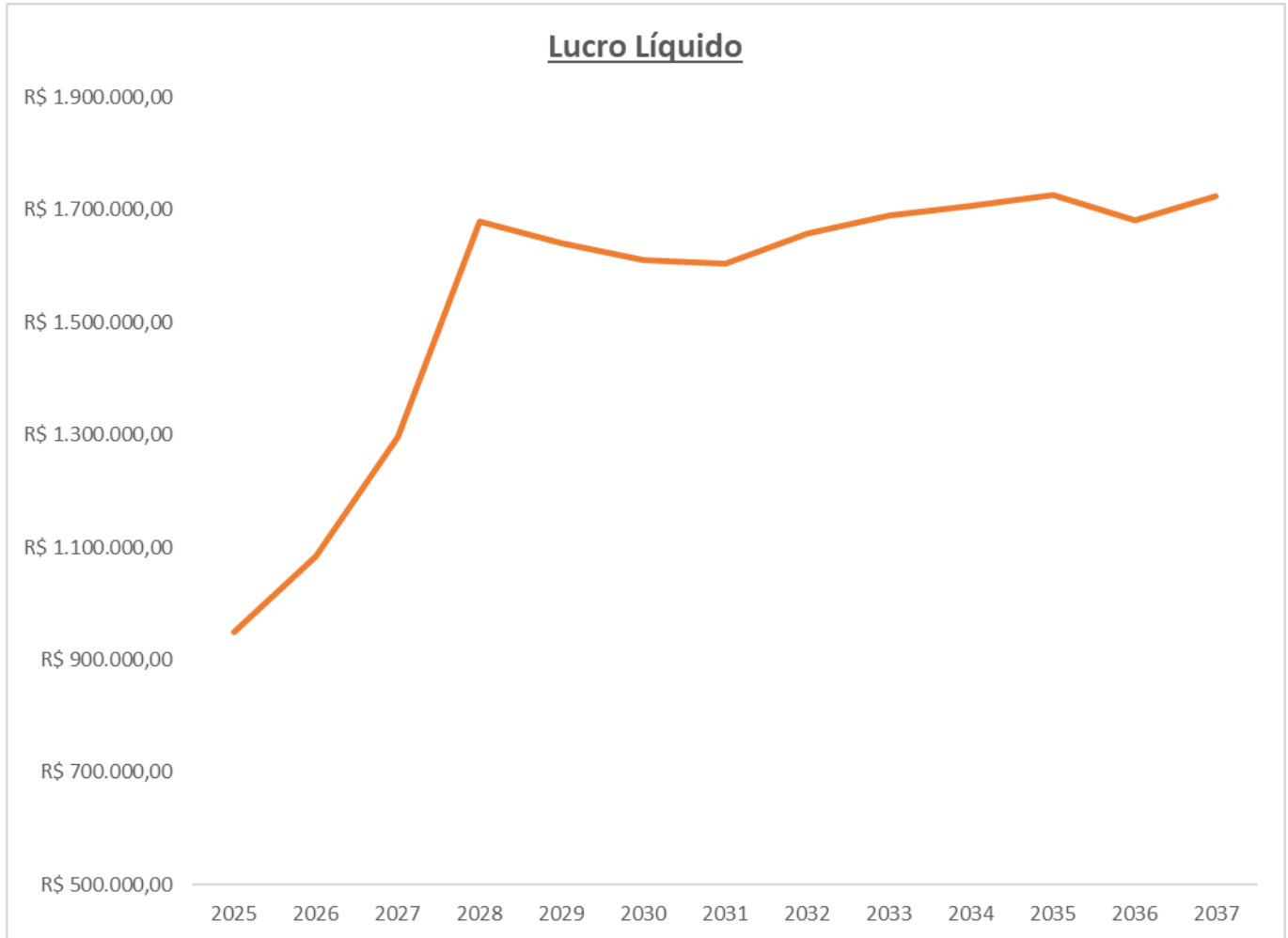
f) O valor do CMV é da ordem de R\$ 4.440 mil em 2025, passando para R\$ 6.666 mil em 2037, representando 44,9% e 45,0% das receitas líquidas respectivamente.



O valor das despesas comerciais e administrativas é da ordem de R\$ 3.634 mil em 2025, passando para R\$ 5.111 mil em 2037, representando 36,7% e 34,5% das receitas líquidas respectivamente. Essa diminuição é resultado da reorganização operacional promovida pelo grupo visando a adequação de sua estrutura administrativa a sua nova realidade.

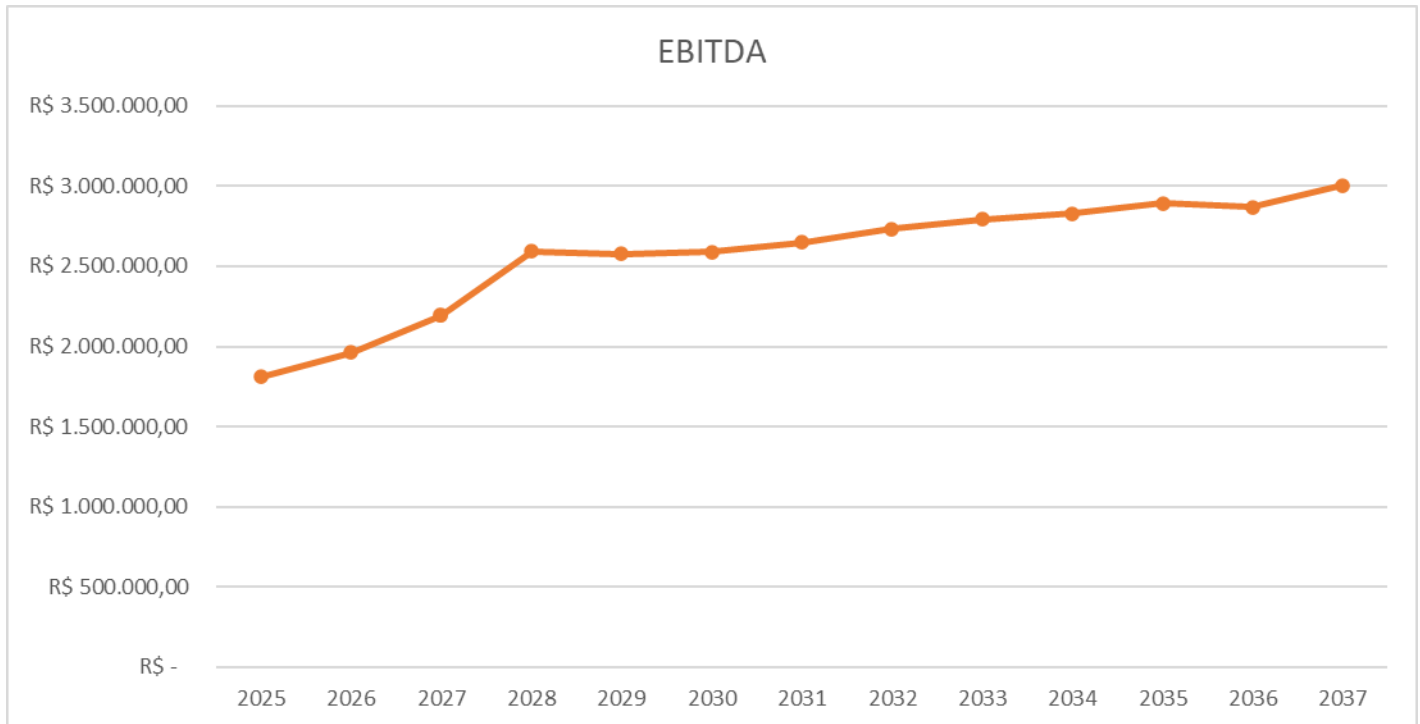


h) O lucro líquido entre 2025 é de R\$ 950 mil, atingindo R\$ 1.724 mil em 2037, com uma lucratividade média no período de 9,0% ao ano, a partir de 2025.

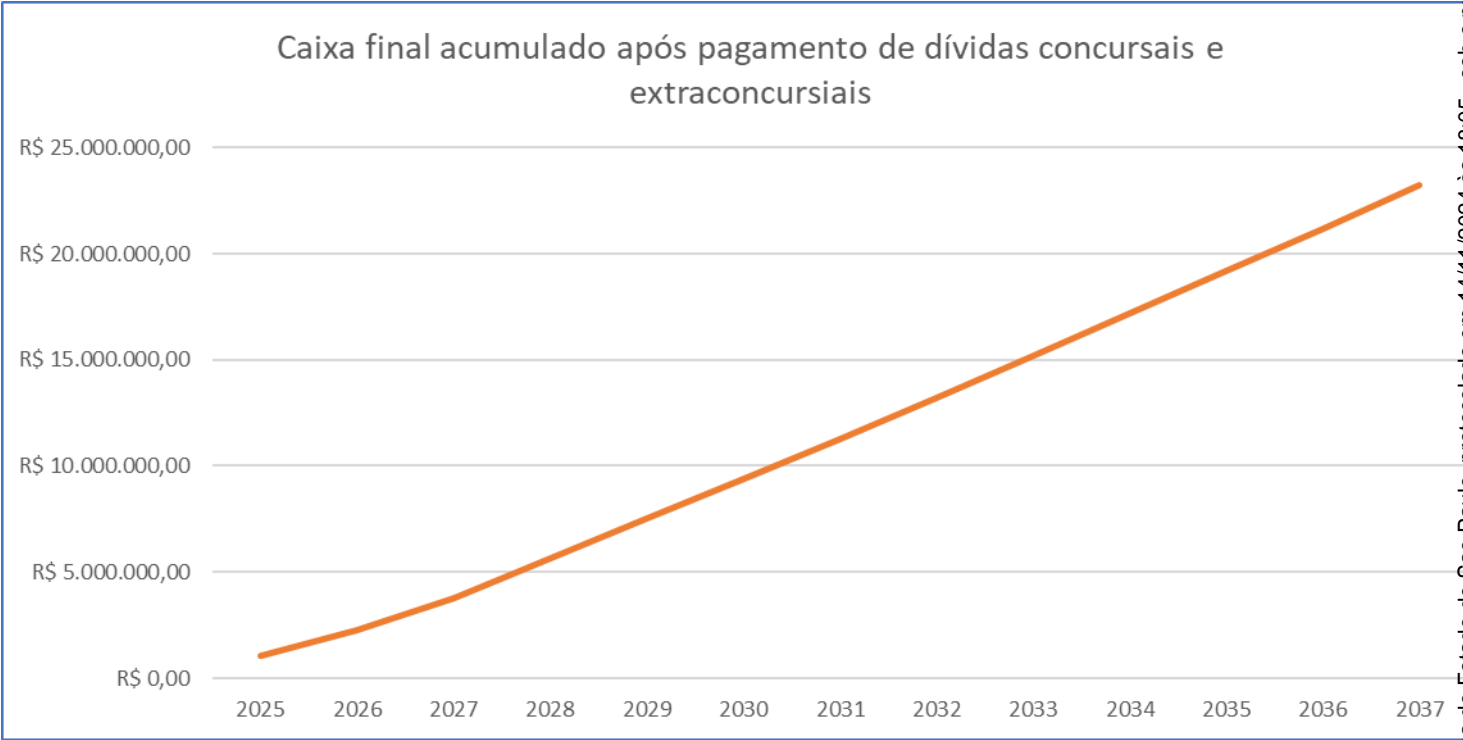


i) Para a realização das projeções das receitas operacionais (2025 a 2037), foram consideradas as atividades das empresas com a realização das suas operações, sendo que o EBITDA sobre as receitas líquidas nesse período deverá girar em torno de 18,31% em 2025 a 20,33% em 2037, sendo sempre positivo, a partir de 2025.

- j) Ao longo das projeções, o volume do EBITDA é da ordem de R\$ 1.810 mil em 2025 passando para R\$ 3.006 mil em 2037, crescendo 4,3% ao ano (CAGR).



- k) Deve-se destacar que o indicador Dívida Líquida/EBITDA consolidado é sempre decrescente ao longo das projeções, até 2037, quando se extingue a dívida com os credores sujeitos à Recuperação Judicial.
- l) Para obtenção do valor dos fluxos de caixa operacionais (recursos disponíveis para pagamento da dívida), foram deduzidos do EBITDA, os valores dos impostos, o CAPEX e principalmente as necessidades de investimentos no capital de giro, transformando o regime de competência em regime de caixa.



m) Os saldos finais de caixa após o pagamento dos credores concursais e extraconcursais, são suficientes e crescentes para a manutenção das suas atividades operacionais, sendo sempre positivos a partir de 2025, indicando uma situação de liquidez satisfatória.

Da viabilidade econômico-financeira do Plano

O Plano de Recuperação Judicial proposto é viável econômica e financeiramente, considerando o cenário apresentado nos demonstrativos financeiros projetados (Anexo IV), na medida que:

a) O cenário macroeconômico projetado é de crescimento moderado no médio e longo prazo, com crescimento do PIB esperado para de 2024 de 3% e de 1,92% para 2025 (Boletim Focus BACEN – 27/09/2024), sendo favorável para a recuperação das atividades do setor de petróleo e gás, saneamento, papel e celulose, químico e petroquímico, farmacêutico, mineração, siderurgia, ventilação, refrigeração, energia, açúcar e álcool entre outros;

b) Visa maximizar os recursos disponíveis para fazer frente aos compromissos do **GRUPO JCN**, procurando proporcionar aos credores a plena recuperação de seus créditos dentro das condições e dos prazos previstos;

c) As medidas adotadas consideram:

A renegociação e o reescalonamento do seu endividamento com os credores, reajustando valores, encargos e novas condições de prazos de pagamentos;

A continuidade das suas operações com a geração de caixa para o pagamento dos credores;

d) As previsões de continuidade das operações do **GRUPO JCN**, a partir de 2025, no nosso entender, são viáveis na medida que:

- Foram estimadas com base nas suas atividades operacionais anteriores, adotando-se um critério razoável de retomada e crescimento das operações;

- As medidas adotadas nas empresas e que visam ajustar as operações são factíveis e reais.

e) Os demonstrativos financeiros projetados que apresentam o comportamento futuro das empresas, cujo Plano de Recuperação deverá ser apresentado ao Juízo,

demonstram que todas as suas variáveis estão integradas e com premissas adotadas que julgamos razoáveis e com consistência;

- f) Analisamos um conjunto de indicadores financeiros e as relações entre todas as variáveis e os números apresentados nos demonstrativos financeiros projetados e que demonstraram uma coerência numérica e econômico-financeira, identificando uma consistência técnica no conjunto de premissas e pressupostos adotados que são:

Indicadores Financeiros Projetados	Data 31/12/2025	Data 31/12/2029	Data 31/12/2037
Margem Bruta % (Lucro Bruto/ROB)	55,08%	55,02%	54,91%
Margem EBITDA % (EBITDA/ROL)	18,31%	23,00%	19,68%
Margem Líquida (Lucro Líquido/ROL)	7,07%	11,19%	8,57%

- g) A análise dos indicadores financeiros projetados revela a coerência das medidas adotadas no Plano de Recuperação, fazendo com que as empresas, estejam ampliando em novas bases as suas atividades após a reestruturação e passem a ser empresas líquidas e viáveis, podendo cumprir aos seus compromissos com credores, de acordo com o Plano de Recuperação Judicial.
- h) A avaliação do potencial e da capacidade de pagamento das obrigações e passivos do **GRUPO JCN**, com a adoção das medidas preconizadas no Plano de Recuperação e com a eliminação gradual do endividamento das empresas, podem ser inferidas pela geração de fluxos de caixa das operações que são positivos já a partir de 2025, sendo superior aos fluxos de pagamentos aos credores concursais e extraconcursais;
- i) Considerando também a geração das receitas, o Plano de Recuperação, que está sendo apresentado ao Juízo da Recuperação, no nosso entendimento, é viável aos níveis operacional e econômico – financeiro, dando segurança aos seus credores,

de que as empresas terão condições de cumprir com os compromissos assumidos no referido Plano de Recuperação.

Da viabilidade econômico-financeira do GRUPO JCN

Entre os princípios que regem a LFRE, o mais relevante para fins de deferimento da recuperação judicial é o princípio da viabilidade do Plano de Recuperação das empresas.

Estabelecendo que somente às empresas com reais possibilidades de soerguimento será facultado o regime da recuperação judicial.

Para o Prof. Dr. Fábio Ulhôa Coelho, existem alguns critérios objetivos que permitem identificar se as empresas são economicamente viáveis e, portanto, digna de receber o benefício legal da recuperação judicial. São as seguintes:

a) Importância social das empresas no meio empresarial:

O **GRUPO JCN** possui potencial econômico, com receitas líquidas consolidadas estimadas e projetadas para o período 2025, no total de R\$ 9.884 mil.

Além disso, conta com um portfólio de ativos e clientes que, junto com o Plano de Recuperação, se mostra adequado e compatível com a sua atual situação e demonstra que a sua recuperação econômica é viável e possível, desde que cumpridas as medidas preconizadas e apresentadas no Plano de Recuperação.

Ao mesmo tempo, as empresas têm uma importância social relevante para a economia regional no estado de São Paulo onde atua, pois é geradora de empregos, sendo que as suas atividades são fundamentais para o setor de petróleo e gás, saneamento, papel e celulose, químico e petroquímico, farmacêutico, mineração, siderurgia, ventilação, refrigeração, energia, açúcar e álcool entre outros, bem como, para a sua equipe de colaboradores diretos, cujas famílias dependem de suas atividades.

b) Mão de obra a Tecnologia empregadas:

O **GRUPO JCN** chegou a ter um elevado efetivo de pessoal, antes da crise financeira, reduzindo-o na nova fase das empresas. Atualmente, conta com um efetivo de pessoal ajustado ao novo perfil do **GRUPO JCN** cujas famílias dependem da manutenção das atividades das empresas.

c) Tempo de atividades das empresas:

O **GRUPO JCN** atua nesse mercado, há mais de 33 (trinta e três) anos, com crescimento baseado na expansão do seu segmento de atuação e no desenvolvimento de suas atividades no setor de petróleo e gás, saneamento, papel e celulose, químico e petroquímico, farmacêutico, mineração, siderurgia, ventilação, refrigeração, energia, açúcar e álcool entre outros.

d) Porte econômico:

O **GRUPO JCN** detém um conjunto de ativos e instalações que o coloca em posição de destaque no setor de petróleo e gás, saneamento, papel e celulose, químico e petroquímico, farmacêutico, mineração, siderurgia, ventilação, refrigeração, energia, açúcar e álcool entre outros.

Considerando o significativo porte econômico do **GRUPO JCN**, torna-se importante a sua recuperação, dado o volume de impostos que recolhe e o número de empregos que oferece.

Verifica-se, portanto, por todas essas razões, que as empresas que compõem o **GRUPO JCN** se ajustam perfeitamente ao conceito de empresas viáveis, econômica e financeiramente, fazendo jus ao benefício da Recuperação Judicial.

A recuperação econômico-financeira do **GRUPO JCN** irá beneficiar as comunidades de São Paulo e outras cidades onde atuam, evitando-se assim consequências e malefícios indesejáveis para cotistas, credores e colaboradores.

V - CONCLUSÃO

Após essas considerações, é nosso Parecer que:

O Plano de Recuperação do **GRUPO JCN** demonstra a viabilidade econômico-financeira das empresas, pois:

- a) As premissas e pressupostos operacionais e financeiros adotados na elaboração das projeções dos demonstrativos financeiros que identificam as medidas que serão adotadas são reais e viáveis, levando-se em consideração os cenários macroeconômico e setorial de médio e longo prazo;
- b) A geração recorrente das receitas operacionais e a renegociação com credores dos valores a pagar são consideradas como factíveis, dentro do cenário traçado de crescimento gradual do setor de petróleo e gás, saneamento, papel e celulose, químico e petroquímico, farmacêutico, mineração, siderurgia, ventilação, refrigeração, energia, açúcar e álcool entre outros;
- c) A somatória desses recursos e as medidas adotadas irão permitir o pagamento aos credores aderentes ao Plano de Recuperação ao longo do período de pagamentos (2025 a 2037);
- d) Demonstram a possibilidade de normalização e continuação das atividades operacionais do **GRUPO JCN**, tornando possível a geração de recursos e restabelecendo a sua capacidade de geração de receitas e, por consequência, dos fluxos de caixa;
- e) A continuidade das operações e a geração de fluxos de caixa positivos provam-se mais que suficientes para o pagamento dos credores concursais e extraconcursais, conforme pode ser observado na evolução dos demonstrativos dos fluxos de caixa destacados nas projeções financeiras apresentadas no Anexo IV;
- f) O cenário apresentado no Plano de Recuperação é melhor para os credores do que uma possível situação de liquidação das empresas.

É economicamente mais vantajoso para seus credores que as empresas se mantenham em plena atividade operacional e, dessa forma, possam pagar as suas dívidas;

- g) As informações fornecidas e as medidas a serem adotadas no Plano de Recuperação demonstram que as empresas que compõem o **GRUPO JCN** são viáveis econômica e financeiramente;
- h) O Plano de Recuperação, no nosso entender, está bem estruturado, identificando a adoção de uma série de medidas operacionais e financeiras, considerando-se a expectativa de um crescimento gradual da economia brasileira (Boletim Focus-BACEN – 27/09/2024), da ordem de 3% em 2024 e 1,92% em 2025, taxas essas que vem sendo estimadas pelo mercado financeiro brasileiro.

Dessa forma, após a análise das informações apresentadas, da constatação da coerência dos demonstrativos e projeções financeiras, da absoluta possibilidade e capacidade de pagamento aos credores e da viabilidade econômica do **GRUPO JCN**, somos de parecer de que o Plano de Recuperação é viável econômica e financeiramente, levando em consideração o provável comportamento futuro, dos cenários econômico e setorial apresentados pelo **GRUPO JCN** e seus consultores financeiros.

São Paulo, 02 de novembro de 2024.



MARIO SERGIO CARDIM NETO

ECONOMISTA

CORECON n°. 3941– 2ª Região - SP.



M S CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA

CORECON n°. RE/2327 – 2ª Região - SP.

VI – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente Parecer, que se compõe de 47 (quarenta e sete) folhas computadorizadas de um só lado sendo a última folha datada, antes dos anexos.

São Paulo, 02 de novembro de 2024.

ANEXOS

I – Premissas e pressupostos utilizados nas projeções para os anos de 2025 a 2037;

II – Premissas macroeconômicas;

III – Premissas operacionais;

IV – Demonstrativos Financeiros Projetados:

- Demonstrativo de Resultados;

- Fluxos de Caixa

.

ANEXO I – PREMISSAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NAS PROJEÇÕES PARA OS ANOS DE 2025 a 2037

I – Premissas e pressupostos utilizados nas projeções para os anos de 2025 até 2037

Descrevemos a seguir, detalhadamente, todas as condições, premissas e pressupostos que foram preparados pelos consultores financeiros e jurídicos e adotados na elaboração das projeções dos demonstrativos financeiros do **GRUPO JCN**, abrangendo de 2025 até o ano de 2037.

Este Parecer Técnico foi preparado pela equipe da **M S CARDIM & ASSOCIADOS LTDA.** (“**M S Cardim**”) a partir dos demonstrativos financeiros projetados elaborados pela direção do **GRUPO JCN**, visando nos fornecer um maior e melhor entendimento sobre o seu modelo de negócios.

Ao mesmo tempo, dar subsídios que nos permitam atestar a viabilidade econômico-financeira das empresas e auxiliá-la no seu processo de recuperação judicial.

Os demonstrativos financeiros históricos, os dados e informações necessárias, as premissas e pressupostos adotados para a elaboração das projeções dos demonstrativos financeiros (DRE e Fluxo de Caixa), e demais demonstrativos financeiros auxiliares, foram fornecidos pela diretoria do **GRUPO JCN** e foram objeto de análise crítica pelos analistas da **M S CARDIM**, que emitiu um Parecer Técnico sobre os mesmos, apresentado no item IV deste Laudo.

As projeções dos demonstrativos financeiros foram preparadas de acordo com as condições do mercado e das empresas, disponíveis na data de sua elaboração e poderão sofrer variações em virtude de vários fatores internos e externos.

No decorrer do trabalho foram recebidas sugestões e/ou complementação das informações que se tornaram necessárias ao aprofundamento e detalhamento da análise, chegando-se às projeções finais consideradas como factíveis pela diretoria do **GRUPO JCN**.

Foi desenvolvida uma modelagem econômico-financeira construída especificamente para as empresas, refletindo o mais próximo possível da realidade do seu funcionamento contábil, organizacional e operacional, de tal forma que as projeções dos demonstrativos financeiros e incluindo os demonstrativos dos fluxos de caixa, demonstrem o possível e

provável comportamento futuro das empresas, no seu processo de recuperação e principalmente nas condições de pagamento aos credores concursais e extraconcursais.

VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

PREMISSAS ADOTADAS NAS PROJEÇÕES FUTURAS

Com todos os ajustes e ações tomadas pelo **GRUPO JCN** e, após o período de maturação das decisões tomadas, o Plano de Recuperação mostra sua viabilidade, e demonstra que as empresas poderão se recuperar.

O objetivo imediato e emergencial é que o **GRUPO JCN** continue operando e crescendo, gerando resultados positivos para honrar seus compromissos com os credores. Após esse período de maturação e efeitos das ações tomadas, volte a gerar caixa para honrar seus compromissos com os credores.

É indispensável que as medidas propostas sejam cumpridas para que o **GRUPO JCN** possa recompor o capital de giro necessário para garantir a continuidade de suas atividades e para a preservação de seus ativos, bem como para o desenvolvimento do seu plano de negócios de forma redimensionada, sem prejuízo a seus colaboradores.

A seguir, apresentamos as premissas adotadas para as novas projeções, que são a solução para o equacionamento do passivo financeiro do **GRUPO JCN** e que poderão viabilizar a capacidade de pagamento aos credores.

Com as premissas adotadas, as projeções demonstram viabilidade de execução, com reversão significativa do quadro atual, garantindo pagamento aos credores concursais e extraconcursais.

O cenário traçado utiliza bases exequíveis e fundamentos de redução de custos, melhoria da eficiência e alterações estratégicas com relação ao portfólio de produtos.

1. MOEDA UTILIZADA E PERÍODOS DE ANÁLISE

As projeções dos demonstrativos financeiros anuais foram realizadas em moeda corrente para o período de 2025 até o ano de 2037, considerando a capacidade de crescimento das receitas do **GRUPO JCN** e a variação do IPCA no período.

2. MEMÓRIAS DE CÁLCULOS HISTÓRICOS E DAS PROJEÇÕES

As premissas básicas, os dados e informações históricas necessárias para a elaboração das projeções, bem como as premissas e pressupostos do comportamento futuro das empresas, foram fornecidas pela Diretoria do **GRUPO JCN** e seus consultores financeiros, tendo como fundamento o Plano de recuperação judicial (de 2025 a 2037).

Na modelagem financeira construída, as simulações das estratégias financeiras, operacionais e administrativas das empresas, bem como o cronograma de pagamentos aos credores concursais e extraconcursais, foram realizadas com base nos seguintes parâmetros básicos (“*value drivers*”):

- a) Volume das operações das empresas e as suas receitas líquidas;
- b) Estrutura e comportamento dos custos e despesas operacionais em relação às receitas líquidas;
- c) Capacidade de geração dos Fluxos de Caixa das Operações;
- d) Níveis do capital de giro e de investimentos (CAPEX) para manutenção das operações das empresas;
- e) Depreciação e amortização dos ativos;
- f) Alíquotas de Imposto de Renda e Contribuição Social.

Os valores, as condições e o escalonamento de pagamento aos credores concursais e extraconcursais estão inseridos nesta modelagem financeira.

Neste anexo, são apresentados os demonstrativos financeiros projetados do **GRUPO JCN**.

O objetivo deste item é, com base nas projeções operacionais, apresentar os fluxos de caixa das operações disponíveis para regularização do passivo das empresas.

Destaca-se que o crescimento médio das receitas brutas consolidadas ao ano entre 2025 e 2037 é de 3,4% a.a., sendo substancialmente referente aos efeitos dos reajustes contratuais pela inflação e do próprio crescimento operacional das empresas.

O plano de negócios das empresas prevê crescimentos no seu volume de operações, com base nas premissas de crescimento macroeconômico, bem como a utilização de projeções de crescimento específicas para o setor de petróleo e gás, saneamento, papel e celulose, químico e petroquímico, farmacêutico, mineração, siderurgia, ventilação, refrigeração, energia, açúcar e álcool entre outros.

As premissas das projeções das receitas líquidas têm papel central na determinação da projeção dos custos e dos demonstrativos dos fluxos de caixa das empresas.

ANEXO II – PREMISSAS OPERACIONAIS

Premissas de Crescimento das Receitas Brutas:

2025 a 2026: Anos de reestruturação das empresas, com crescimento das receitas da ordem de 3,5%, visando eficiência operacional;

2026 a 2037: Anos de crescimento de 3,3% a.a. das empresas até atingir determinado nível de maturidade;

ANEXO III – PREMISSAS MACROECONÔMICAS

PREMISSAS MACROECONÔMICAS

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024P	2025P
Atividade Econômica											
Crescimento real do PIB - %	-3,5	-3,3	1,3	1,8	1,2	-3,3	4,8	3,0	2,9	2,3	1,8
PIB nominal - BRL bi	5.996	6.269	6.585	7.004	7.389	7.610	9.012	10.080	10.856	11.524	12.188
PIB nominal - USD bi	1.800	1.798	2.063	1.916	1.872	1.475	1.670	1.951	2.175	2.263	2.342
População - Milhões	203,5	205,2	206,8	208,5	210,1	211,8	213,3	214,8	216,3	217,7	219,0
PIB per capita - USD	8.847	8.764	9.977	9.189	8.910	6.964	7.830	9.084	10.055	10.394	10.693
Taxa nacional de desemprego - média anual (*)	8,6	11,6	12,8	12,4	12,0	13,8	13,2	9,3	8,0	7,5	7,9
Taxa nacional de desemprego - fim do ano (*)	9,7	12,8	12,5	12,3	11,7	14,8	11,7	8,4	7,9	7,8	8,0
Inflação											
IPCA - %	10,7	6,3	2,9	3,7	4,3	4,5	10,1	5,8	4,6	3,8	3,7
IGP-M - %	10,5	7,2	-0,5	7,5	7,3	23,1	17,8	5,5	-3,2	3,0	3,0
Taxa de Juros											
Selic - final do ano - %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,00	9,25	13,75	11,75	10,50	10,50
Balanco de Pagamentos											
BRL / USD - final de período	3,96	3,26	3,31	3,88	4,03	5,19	5,57	5,28	4,86	5,15	5,25
Balança comercial - USD bi	14	40	56	47	35	50	61	62	99	85	70
Conta corrente - % PIB	-3,5	-1,7	-1,2	-2,9	-3,6	-1,9	-2,8	-2,5	-1,3	-1,9	-2,3
Investimento direto no país - % PIB	3,6	4,1	3,3	4,1	3,7	3,0	2,8	4,7	2,9	3,1	3,7
Reservas internacionais - USD bi	369	372	382	387	367	356	362	325	355	340	360
Finanças Públicas											
Resultado primário - % do PIB	-1,9	-2,5	-1,7	-1,5	-0,8	-9,2	0,7	1,2	-2,3	-0,6	-0,9
Resultado nominal - % do PIB	-10,2	-9,0	-7,8	-7,0	-5,8	-13,3	-4,3	-4,6	-8,9	-7,1	-7,4
Dívida pública bruta - % do PIB	65,5	69,9	73,7	75,3	74,4	86,9	77,3	71,7	74,4	77,5	80,9
Dívida pública líquida - % do PIB	36,0	46,2	51,4	52,8	54,7	61,4	55,1	56,1	60,9	63,7	67,3

Fonte: FMI, Bloomberg, IBGE, BCB, Haver e Itaú

(*) Taxa de desemprego medida pela Phad Contínua

ANEXO IV – DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS PROJETADOS

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO - PROJETADO (DRE) / 2025 a 2037

Períodos acumulados														
Mês		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
Ano		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
		Dec-25	Dec-26	Dec-27	Dec-28	Dec-29	Dec-30	Dec-31	Dec-32	Dec-33	Dec-34	Dec-35	Dec-36	Dec-37
DRE														
Receitas	R\$ mi	13.433	13.913	14.213	14.413	14.663	15.293	16.363	16.833	17.298	17.608	18.311	18.603	20.113
Receita bruta	R\$ mi	13.433	13.913	14.213	14.413	14.663	15.293	16.363	16.833	17.298	17.608	18.311	18.603	20.113
Deduções	R\$ mi	(3.549)	(3.678)	(3.758)	(3.811)	(3.878)	(4.045)	(4.330)	(4.456)	(4.580)	(4.662)	(4.850)	(4.928)	(5.330)
Deduções	R\$ mi	(3.549)	(3.678)	(3.758)	(3.811)	(3.878)	(4.045)	(4.330)	(4.456)	(4.580)	(4.662)	(4.850)	(4.928)	(5.330)
Receita líquida	R\$ mi	9.884	10.235	10.455	10.602	10.785	11.248	12.033	12.377	12.718	12.946	13.461	13.675	14.783
<i>crecimento</i>	%	258,20%	51,40%	7,43%	7,37%	5,77%	4,80%	8,06%	5,66%	5,66%	5,66%	5,66%	5,66%	5,66%
Custo de Mercadoria Vendida	R\$ mi	(4.439)	(4.599)	(4.699)	(4.766)	(4.849)	(5.059)	(5.416)	(5.573)	(5.727)	(5.831)	(6.065)	(6.163)	(6.666)
CMV	R\$ mi	(4.440)	(4.599)	(4.699)	(4.766)	(4.849)	(5.059)	(5.416)	(5.573)	(5.727)	(5.831)	(6.065)	(6.163)	(6.666)
Lucro bruto	R\$ mi	5.444	5.636	5.756	5.836	5.936	6.189	6.617	6.804	6.991	7.115	7.396	7.512	8.117
<i>margem bruta</i>	%	55,08%	55,07%	55,05%	55,05%	55,04%	55,02%	54,99%	54,97%	54,97%	54,96%	54,94%	54,93%	54,91%
Despesas Comerciais e Administrativas	R\$ mi	(3.634)	(3.672)	(3.561)	(3.242)	(3.358)	(3.599)	(3.966)	(4.071)	(4.198)	(4.285)	(4.502)	(4.643)	(5.111)
Despesas comerciais e administrativas	R\$ mi	(3.634)	(3.672)	(3.561)	(3.242)	(3.358)	(3.599)	(3.966)	(4.071)	(4.198)	(4.285)	(4.502)	(4.643)	(5.111)
EBITDA	R\$ mi	1.810	1.964	2.195	2.594	2.578	2.590	2.651	2.733	2.793	2.830	2.894	2.869	3.006
<i>margem operacional</i>	%	18,31%	19,19%	20,99%	24,47%	23,90%	23,03%	22,03%	22,08%	21,96%	21,86%	21,50%	20,98%	20,33%
Depreciações e Amortizações		(97)	(97)	(97)	(97)	(97)	(97)	(97)	(97)	(97)	(97)	(97)	(97)	(97)
EBIT	R\$ mi	1.713	1.867	2.098	2.497	2.481	2.493	2.554	2.636	2.696	2.733	2.797	2.772	2.909
<i>margem EBITDA</i>	%	17,33%	18,24%	20,07%	23,55%	23,00%	22,16%	21,22%	21,30%	21,20%	21,11%	20,78%	20,27%	19,68%
Resultado financeiro	R\$ mi	(169)	(169)	(174)	(180)	(191)	(205)	(225)	(234)	(241)	(246)	(258)	(266)	(293)
Ganho de capital da venda de imobilizado		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBT	R\$ mi	1.544	1.698	1.924	2.317	2.290	2.288	2.329	2.402	2.455	2.487	2.539	2.506	2.616
IR/CSLL	R\$ mi	(594)	(615)	(629)	(638)	(649)	(677)	(725)	(745)	(766)	(780)	(812)	(824)	(892)
Lucro líquido	R\$ mi	950	1.083	1.295	1.679	1.641	1.611	1.604	1.657	1.689	1.707	1.727	1.682	1.724
<i>margem líquida</i>	%	7,07%	7,78%	9,11%	11,65%	11,19%	10,53%	9,80%	9,84%	9,76%	9,69%	9,43%	9,04%	8,57%

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO - PROJETADO (FC) / 2025 a 2037

Períodos acumulados													
Mês	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
FLUXO DE CAIXA													
Caixa Inicial	4	1.058	2.240	3.758	5.665	7.544	9.405	11.278	13.212	15.184	17.178	19.202	21.188
EBITDA	R\$ mi	1.810	1.964	2.195	2.594	2.578	2.590	2.651	2.733	2.793	2.830	2.894	2.869
(-) IR/CSLL	R\$ mi	(594)	(615)	(629)	(638)	(649)	(677)	(725)	(745)	(766)	(780)	(812)	(824)
(+/-) Δ capital de giro	R\$ mi	53	54	56	58	60	61	63	65	67	69	71	73
Fundo das operações		1.273	2.461	3.862	5.772	7.654	9.518	11.394	13.331	15.306	17.303	19.331	21.320
Capex	R\$ mi	(87)	(89)	(92)	(95)	(98)	(101)	(104)	(107)	(110)	(113)	(117)	(120)
Fluxo de caixa das operações		1.186	2.372	3.770	5.677	7.556	9.417	11.290	13.224	15.196	17.190	19.214	21.200
Classe I - Trabalhistas	R\$ mi	(108)	(108)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe II - Garantia Real	R\$ mi	-	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
Classe III - Quirografários	R\$ mi	-	-	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)
Classe IV - ME/EPP	R\$ mi	(20)	(20)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa Final		1.058	2.240	3.758	5.665	7.544	9.405	11.278	13.212	15.184	17.178	19.202	21.188
Caixa Final Acumulado		1.058	2.240	3.758	5.665	7.544	9.405	11.278	13.212	15.184	17.178	19.202	21.188

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR ANTONIOLI DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115285-78.2024.8.26.0100 e código G17wpc6K.



Praça Franklin D. Roosevelt, 200 – 10º. Andar

CEP. 01303 - 020 – Centro - São Paulo / SP

(11) 3129 – 3043 / (11) 5084 – 9459 / (11) 9 7677 – 5582 / (11) 9 9112 - 7825

mscardim@mscardim.com.br

mariosergioneto@hotmail.com

www.mscardim.com.br

DOC. 03

Solicitante: JCN Comércio e representações Ltda

Proprietários: JCN Comércio e representações Ltda

Tipo: Imóveis Urbanos

Laudo de Avaliação Nº 24 8369

Endereço: Av. Mutinga, 3140, 3150 E 3180, Rua Manuel Pereira Cassiano Neto, 58 – Pirituba – São Paulo – SP e Av. Mal Câmara, 160 Salas 1025, 1026 e vaga 409 – Centro – Rio de Janeiro – RJ.



ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES GERAIS	3
2. INTRODUÇÃO	5
2.1. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR	6
2.2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS	6
2.3. METODOLOGIA	7
2.3.1. Premissas	7
2.3.2. Vistoria	8
2.3.3. Avaliação	8
2.3.4. Definição do Método Adotado	9
3. VISTORIA	10
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	10
3.1.1. Localização	10
3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança	12
3.1.3. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários	13
3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	14
3.2.1 Características Físicas do Imóvel	14
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	15
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	16
5.1. DETERMINAÇÃO DOS VALORES	16
5.1.1. Valor de Terreno	16
5.1.2. Valor das Edificações	20
5.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	21
5.3. FORMAÇÃO DOS VALORES	25
6. CONCLUSÃO	27
7. ENCERRAMENTO	28

1. INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	JCN Comércio e representações Ltda
--------------------	---

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Av. Mutinga,3140, 3150 E 3180– Pirituba – São Paulo – SP
Tipo:	Imóveis Urbanos
Uso:	Comercial
Área Terreno:	Conforme quadro abaixo
Área Construída:	Conforme quadro abaixo
Proprietários:	JCN Comércio e representações Ltda
Finalidade:	Recuperação Judicial
Objetivo:	Valor de Mercado de Compra e Venda
Data base:	Outubro/2024

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedades dos imóveis foram extraídas dos IPTU's das Prefeituras de São Paulo – SP e Rio de Janeiro - RJ.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO – VM
VM - R\$ 24.820.000,00
(Vinte e quatro milhões, oitocentos e vinte mil reais)
GRAU DE LIQUIDEZ
MÉDIO/BAIXO

JCN - Imóveis							
Matrícula	Endereço	Área Terreno	Valor Unitário (m²)	Valor Terreno	Área Edificações	Valor Edificações	Valor total - Mercado 10-24
154643	Avenida mutinga, 3140	367,00	3912,87	R\$ 1.436.023,29	534,00	3.319.767,71	R\$ 4.755.791,00
245547	Avenida mutinga, 3150	338,00	3912,87	R\$ 1.322.550,06	518,00	4.387.744,74	R\$ 5.710.294,80
299209	Avenida mutinga, 3188	589,50	3912,87	R\$ 2.306.636,87	973,00	6.927.490,70	R\$ 9.234.127,56
71327	Avenida mutinga, 3180	384,50	3912,87	R\$ 1.504.498,52	384,50	1.195.599,51	R\$ 2.700.098,02
Total	Avenida Mutinga	1679,00		R\$ 6.569.708,73		R\$ 15.830.602,65	R\$ 22.400.311,38
14961, 32325 e 139062	Manuel Pereira Cassiano Neto, 58	539,50	3900,80	R\$ 2.104.481,60	85,00	R\$ 72.890,00	R\$ 2.177.371,60
Salas Rio de Janeiro							
9026	Av. Mal Camara, 160 - Sala 1025				27,00	R\$ 4.146,51	R\$ 111.955,77
9278	Av. Mal Camara, 160 - Sala 1026				28,00	R\$ 4.146,51	R\$ 116.102,28
39270	Vaga 409				12,00	R\$ 1.200,00	R\$ 14.400,00
Total	Av. Mal Camara, 160 -						R\$ 242.458,05
Total Geral de Valores de Mercado dos Imóveis							R\$ 24.820.141,03

2. INTRODUÇÃO

Laudo de Avaliação segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *“Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”*.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a *“Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*.

Procedemos a avaliação do imóvel urbano, localizados na Av. Mutinga, 3140, 3150 E 3180, Rua Manuel Pereira Cassiano Neto, 58 – Pirituba – São Paulo – SP e Av. Mal Câmara, 160 Salas 1025, 1026 e vaga 409 – Centro – Rio de Janeiro – RJ., com intuito de determinar o **Valor de Mercado de Compra e Venda**.

O Valor de Mercado atribuído aplica-se aos imóveis com situação normal e típica de mercado, ou seja, refere-se ao imóvel livre e sem ônus, com documentação e situação regular e em dia com as legislações e leis vigentes na presente data.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

2.1. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Sediada em São José dos Campos/SP, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** reúne uma equipe multidisciplinar de especialistas, com mais de 20 anos de experiência na área de engenharia de avaliações, destaca-se no trabalho de engenharia de avaliações, atendendo conceituadas companhias em todo território nacional.

Desenvolve trabalhos atendendo a todas as necessidades do Mercado de avaliações e gestão de ativos, com diligência e foco no cliente, visando sempre fornecer dados e ferramentas para a tomada de decisões, de modo preciso, com alto nível técnico e agilidade nas informações apresentadas.

De acordo com as exigências normativas e legislação vigente, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** atende as qualificações vinculadas às atividades de engenharia de avaliações, realizadas por profissionais habilitados e capacitados, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, onde para as diversas finalidades de avaliação, possui considerável acervo técnico junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

2.2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS

Foram fornecidos: IPTU's das Prefeituras de São Paulo e Rio de Janeiro.

A documentação fornecida pela solicitante foi considerada por nós como válida

Custo Unitário para Edificações - Fonte *Sinduscon – SP (Outubro/24)*.

Base para Cálculo das edificações - “R8N” - com adequação de fatores conforme o padrão construtivo do avaliando. Fator “I” do quadro de edificações, baseado em tabela IBAPE/2019 e no comparativo direto de mercado de edificações de mesma tipologia buscando o resultado do valor unitário de reprodução a novo, com as devidas depreciações.

2.3. METODOLOGIA

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais da NBR 14653 - 1 /2001** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – **NBR 14653-2/2011** – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas, cancelando e substituindo as normas:

- NBR 5676: 1990 (antiga NB 502) – Avaliação de Imóveis Urbanos.
- NBR 13820: 1997 - Avaliações de Servidões (no que diz respeito a imóveis urbanos).

Utilizaram-se ainda as diretrizes constantes das Normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2.3.1. Premissas

A fim de assegurar uma clara interpretação, define-se o seguinte conceito de valor adotado como premissa de avaliação:

Valor de Mercado *“É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.*

Ou seja, corresponde à:

“Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação”.

2.3.2. Vistoria

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, vistoria é a *“constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam”*.

Vistoriou-se o imóvel em estudo, identificando e suas principais características, tais como: localização, melhoramentos urbanos, características construtivas, estado de conservação, etc.

2.3.3. Avaliação

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001 avaliação de bens é *“Análise Técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*, ou seja, a atividade de avaliação consiste em expressar em termos econômicos o valor de um bem (ou grupo de bens) a um dado momento, de acordo com um conjunto de premissas e metodologias que são próprias.

Existem, na prática, vários enfoques metodológicos independentes que podem empregar-se nas avaliações de bens de imóveis, para determinar os valores de mercado.

O método de avaliação empregado consiste em comparar as características do imóvel sujeito ao estudo, com outros dos quais se conhece valor de mercado.

O valor utilizado na comparação inclui, não só o custo do imóvel propriamente, mas também fatores, como o interesse na compra da unidade, sobre a base de suas características principais, e outros fatores.

No presente caso, adotamos o **“Método evolutivo”** para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno e das salas comerciais pelo **“Método comparativo direto de dados de mercado”** e o valor das edificações e benfeitorias pelo **“Método da quantificação de custo”**.

2.3.4. Definição do Método Adotado

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, define-se o método adotado a seguir:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: *“identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos, constituintes da amostra”.*

Os comparativos pesquisados terão ainda entre si e com o imóvel avaliando diferenças, que impossibilitam a comparação direta entre seus unitários. Para tanto temos que trazê-los para um denominador comum. Este processo é chamado de **Homogeneização dos Elementos**, que utiliza variáveis que influenciam no valor do bem e essas são transformadas em expressões matemáticas que resultam em **fatores de correção** que transpõe os valores dos elementos comparativos para condição do imóvel avaliando.

Método Evolutivo *“identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização”.*

O valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

Método da Quantificação de Custo *“identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos”.*

3. VISTORIA

3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1.1. Localização

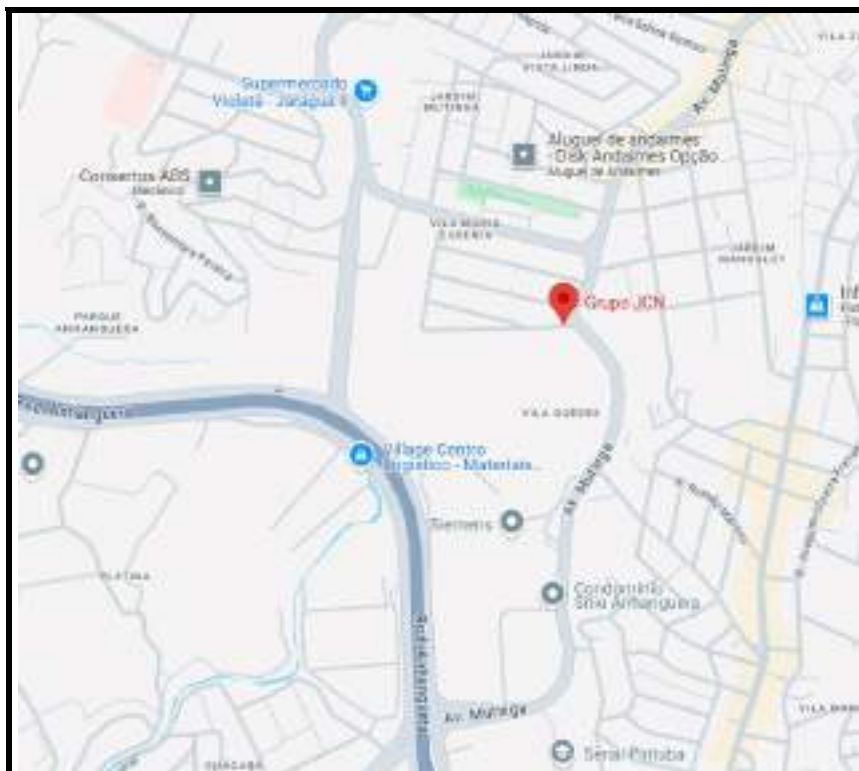
Os imóveis em estudo localizam-se nas Av. Mutinga, 3140, 3150 E 3180, Rua Manuel Pereira Cassiano Neto, 58 – Pirituba – São Paulo – SP e Av. Mal Câmara, 160 Salas 1025, 1026 e vaga 409 – Centro – Rio de Janeiro – RJ.



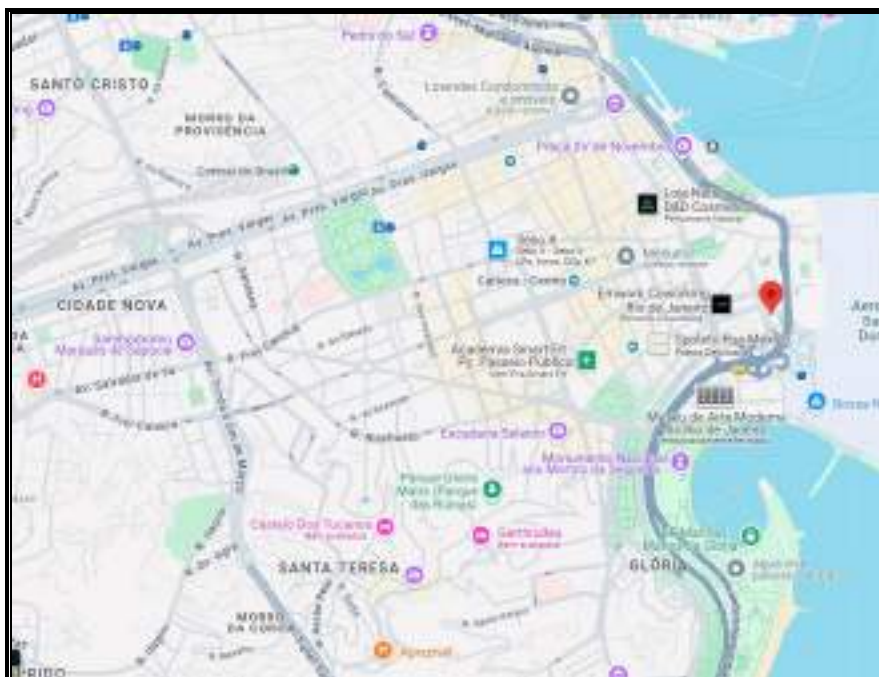
- Mapa de Localização da Cidade São Paulo -



- Mapa de Localização da Cidade Rio de Janeiro -



- Mapa de Localização do Imóvel São Paulo -



- Mapa de Localização do Imóvel Rio de Janeiro -

3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança

A região onde estão situados os imóveis avaliando possuem características de uso de ocupação mista, feita de forma vertical/horizontal de alta densidade, com a presença de residências, condomínios residenciais, supermercados, shoppings, aeroportos e hospitais. O local apresenta padrão socioeconômico médio, tem boa acessibilidade e possui infraestrutura urbana completa.



- Circunvizinhança São Paulo -



- Circunvizinhança Rio de Janeiro -

3.1.3. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

A região possui os seguintes serviços urbanos:

SERVIÇOS URBANOS			UTILIDADES		
Sim	Não	Descrição	Sim	Não	Descrição
X		Energia domiciliar	X		Comércio local
X		Iluminação pública	X		Escola
X		Pavimentação	X		Correio
X		Guias e sarjetas	X		Igreja
X		Arborização	X		Assistência médica
	X	Gás encanado	X		Recreação
X		Rede telefônica	X		Bancos
X		Rede de água			
X		Rede de esgoto			
X		Rede de águas pluviais			
X		Condução coletiva			
X		Coleta de lixo			

3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.2.1 Características Físicas do Imóvel

OS imóveis apresentam formato irregular, com áreas de terrenos e áreas construídas conforme quadro descritivo abaixo.

Apresentando as seguintes características físicas:

Tipo: Imóveis Urbanos
Topografia Plano
Nivelamento: Ao Nível

Quadro de áreas:

Matrícula	Endereço	Área Terreno	Área Edificações
154643	Avenida mutinga, 3140	367,00	534,00
245547	Avenida mutinga, 3150	338,00	518,00
299209	Avenida mutinga, 3188	589,50	973,00
71327	Avenida mutinga, 3180	384,50	384,50
Total	Avenida Mutinga	1679,00	
14961, 32325 e 139062	Manuel Pereira Cassiano Neto, 58	539,50	85,00
Salas Rio de Janeiro			
9026	Av. Mal Camara, 160 - Sala 1025		27,00
9278	Av. Mal Camara, 160 - Sala 1026		28,00
39270	Vaga 409		12,00

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Características Gerais da Região

Tratam-se de regiões mista, nos locais analisados.

Oferta

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas de imóveis basicamente compostas por áreas numa faixa de 400,00 m² a 1.000,00 m², sendo considerada a área total para o cálculo do valor de mercado.

Demanda

Os imóveis avaliando estão localizados em regiões mista, com a presença de comércio local e residências, infraestrutura completa e padrão econômico médio.

SITUAÇÃO DE MERCADO

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

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

5.1.1. Valor de Terreno

Tratamento de Dados

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual se admite, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

No presente trabalho, utilizamos os fatores de homogeneização calculados conforme item 8.2.1.4.2., da Norma NBR 14653-2, por metodologia científica, que refletem, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Atendendo as especificações da já referida “Norma” foram utilizados dados de mercado:

- a. *Com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando;*
- b. *Que sejam contemporâneos.*

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

PREÇO À VISTA E FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento, a este desconto denomina-se fator de fonte ou fator oferta (**F_f**).

SITUAÇÃO PARADIGMA: os terrenos pesquisados terão ainda entre si e com o imóvel avaliando diferenças, que impossibilitam a comparação direta entre seus unitários. Para tanto temos que trazê-los para um denominador comum. Este processo é denominado de Homogeneização dos Elementos.

Para que seja dado início a homogeneização é preciso definir a *situação paradigma*, que é o parâmetro de comparação as variáveis que influenciam na formação dos valores. A relação entre as variáveis existentes com a situação paradigma é traduzida em expressões matemáticas que resultam em fatores de correção.

FATORES DE CORREÇÃO ANALISADOS

- **FATOR MULTI-TESTADA:** os elementos comparativos foram corrigidos em função da sua localização na quadra, obedecendo ao seguinte critério:

Meio de Quadra	1,00
Esquina	1,05
Frentes Múltiplas	1,10

- **FATOR TRANSPORTE:** também conhecido como **Fator Transposição** ou **Fator Localização**. Considera as possíveis valorizações e desvalorizações em relação à diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel em estudo. Baseado na escala de valores que varia de 50 a 150 (notas atribuídas ao local), o fator transporte foi devidamente aferido para o local avaliado.

- **FATOR TOPOGRAFIA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia, conforme relação a seguir:

plano	1,00
em declive	0,95
em aclave	0,90

- **FATOR NIVELAMENTO:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível	1,00
acima do nível	0,95
abaixo do nível	0,95

- **FATOR ÁREA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da área de terreno. A transposição seguiu a relação conforme a utilidade e definição do bem para utilização semelhante ao imóvel de referência.

FATOR COMERCIALIZAÇÃO: fator aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso, para o cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta/procura para um bem, num determinado momento, podendo em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

O valor de mercado será obtido através do valor do terreno aplicando sobre o mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização" somado ao valor das edificações.

Tratamento Estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)$$

Sendo:

n = n^o de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Sendo:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$.

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)}$$

Sendo:

n = n^o elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

5.1.2. Valor das Edificações

Utilizando o método Ross/Heidecke, o valor unitário da edificação avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (F), para levar em conta a depreciação. O mesmo é determinado pela expressão:

$$F = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual - Valor mínimo de uma propriedade corresponde ao valor do seu terreno.

K = Coeficiente Ross/Heidecke - Determinado pela tabela de depreciação de Ross/Heidecke, levando em consideração a vida útil aparente e estado de conservação do imóvel.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada edificação, conforme a seguinte escala:

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
a	Novo	f	Entre reparos simples e importantes
b	Entre novo e regular	g	Reparos importantes
c	Regular	h	Entre reparos importantes e sem valor
d	Entre regular e reparos simples	i	Sem valor
e	Reparos simples		

5.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado”.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.

Tabela 3 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores

Item	Pontos	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	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
3	2	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 analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	2	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
<p>^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.</p>					

Fonte: NBR 14653-2

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.
- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:
 - a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
 - b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
 - c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 4 a seguir:

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamento 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 mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653-2

Total atingindo 8 Pontos – Laudo enquadrado no Grau II.

Tabela 11 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

Fonte: NBR 14653-2

Valor Calculado: 8 % - Laudo Enquadrado em Grau III

ANÁLISE DAS BENFEITORIAS

Tabela 12 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Pontuação	Descrição	Graus		
			III	II	I
1	2	Estimativa de Custo Direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.
2	2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	2	Depreciação Física	Calculada por meio de levantamento de custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo.	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada
Total	5	Laudo enquadrado no Grau II			

Fonte: NBR 14653-2

MÉTODO EVOLUTIVO

Tabela 7 – Graus de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Pontuação	Descrição	Graus		
			III	II	I
1	2	Estimativa do Terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo
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
3	3	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrada
Total	7	Lauda enquadrado no Grau II			

Fonte: NBR 14653-2

No presente trabalho atingimos o “**Grau II**” quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e “**Grau III**” quanto à Precisão do valor do imóvel conforme a ABNT / NBR 14.653-2/11.

5.3. FORMAÇÃO DOS VALORES

Com base nos critérios expostos no presente relatório, determinaram-se os seguintes valores para o Imóvel.

- Terrenos e Salas:

Item	Área (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)
Terreno - Mutinga	1.679,00	3.912,87	6.569.708,95
	Fator de Comercialização		1,00
Valor de Mercado			6.569.708,95

Item	Área (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)
Terrenos Rua Manuel	539,50	3.900,79	2.104.476,40
	Fator de Comercialização		1,00
Valor de Mercado			2.104.476,40

Item	Área (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)
Salas Rio	27,00	4.146,51	111.955,87
	Fator de Comercialização		1,00
Valor de Mercado			111.955,87
Valor de Liquidação Forçada		0,85	95.162,49

- Imóvel: Terreno, Edificações e Benfeitorias.

Avenida Mutinga

Item	Descrição	Área m²	R _v N	I	Unitário Novo (R\$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
Terreno		1.679,00			3.912,87									6.569.708,95	6.569.708,95
Edificações															
1	Predio Mat 154643	534,00	2.032,00	3,753	7.626,10	18,00	70,00	52,00	26%	d	0,769	0,815	6.216,79	4.072.335,26	3.319.767,71
2	Predio Mat 24547	518,00	2.032,00	4,763	9.678,42	13,00	60,00	47,00	22%	c	0,844	0,875	8.470,55	5.013.419,49	4.387.744,74
3	Predio Mat 99209	973,00	2.032,00	3,753	7.626,10	10,00	70,00	60,00	14%	b	0,917	0,934	7.119,72	7.420.191,41	6.927.490,70
4	Galpão Mat 71327	384,50	2.032,00	1,659	3.371,09	10,00	80,00	70,00	13%	c	0,903	0,922	3.109,49	1.296.183,34	1.195.599,51
Total Edificações		2.409,50												17.802.129,50	15.830.602,65
Total Custos														24.371.838,45	22.400.311,60
Valor de Mercado													Fator de Comercialização	1,00	22.400.311,60

Rua Manuel Pereira Cassiano

Item	Descrição	Área m²	R _v N	I	Unitário Novo (R\$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
Terreno		539,50			3.900,79									2.104.476,40	2.104.476,40
Edificações															
1	Galpão	85,00	2.017,89	0,518	1.045,27	15,00	60,00	45,00	25%	d	0,776	0,820	857,54	88.847,70	72.890,65
Total Edificações		85,00												88.847,70	72.890,65
Total Custos														2.193.324,10	2.177.367,05
Valor de Mercado													Fator de Comercialização	1,00	2.177.367,05

6. CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Outubro de 2024.

VALORES APURADOS

<p>VALOR DE MERCADO – VM</p> <p>VM - R\$ 24.820.000,00</p> <p>(Vinte e quatro milhões, oitocentos e vinte mil reais)</p> <p>GRAU DE LIQUIDEZ</p> <p>MÉDIO/BAIXO</p>

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas dos IPTU's das Prefeituras de São Paulo – SP e Rio de Janeiro - RJ.

Ressalta-se que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

É importante salientar que não há nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação e não há nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

7. ENCERRAMENTO

Este Laudo que consta de 28 (vinte e oito) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

O presente laudo apresenta as reais condições do imóvel, conforme vistoria efetuada.

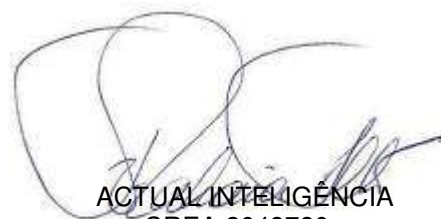
Em anexo:

- I – Elementos Pesquisados;
- II – Homogeneização;
- III – Documentação Fotográfica;
- IV – Documentação do Imóvel.

São José dos Campos, 11 de Novembro de 2024.



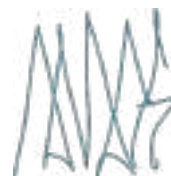
ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA 5069652859



ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA 2048780



MARIO SERGIO CARDIM NETO
ECONOMISTA
CORECON n.º 3941 - 2a. REGIÃO – SP



GUSTAVO MARTINS CARDOZO DOS ANJOS
ENGENHEIRO MECÂNICO
CREA-SP 5071201022

I – ELEMENTOS PESQUISADOS

Imóvel Avaliando - Av. Mutinga		
Área Útil:	1.679,00	m ²
Frente:	43,41	m
Multi Testada	1,00	Meio de quadra
Índice Local	100	
Topografia	plano	1
Nivelamento	Ao nível	1

Imóvel Avaliando - Rua Manuel		
Área Útil:	539,50	m ²
Frente:	43,41	m
Multi Testada	1,00	Meio de quadra
Índice Local	90	
Topografia	plano	1
Nivelamento	Ao nível	1

Elementos Comparativos

Comparativo 1		
Endereço:	Av., Mutinga - Pirituba	
Área de Terreno:	500,00 m ²	Frente: 12,00 m
Área Construída:	m ²	Topografia: plano 1
Preço:	R\$ 2.200.000,00	Nivelamento: ao nível 1
Ofertante:	Caramelo Imóveis (11) 3834-6779	
Valor Unitário:	3.960,00 /m ²	
Observações:		

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:		90
Fator Área		0,86
Fator Multitestada:	1,00	Meio de quadra
Fator Zona:		1,00
Fator Fonte:		0,90

Comparativo 2		
Endereço:	Avenida Mutinga, SN - Pirituba, São Paulo - SP	
Área de Terreno:	810,00 m ²	Frente: 14,00 m
Área Construída:	m ²	Topografia: plano 1
Preço:	R\$ 4.788.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante:	Mediz Imóveis Ltda. (11) 3902-7180	
Valor Unitário:	5.320,00 /m ²	
Observações:		

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:		110
Fator Área		0,91
Fator Multitestada:	1,05	esquina
Fator Zona:		1,00
Fator Fonte:		0,90

Comparativo 3		
Endereço:	Pirituba, São Paulo - SP	
Área de Terreno:	416,00 m ²	Frente: 14,00 m
Área Construída:	m ²	Topografia: plano 1
Preço:	R\$ 1.800.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante:		
Valor Unitário:	3.894,23 /m ²	
Observações:		

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:		110
Fator Área		1,25
Fator Multitestada:	1,00	Meio de quadra
Fator Zona:		1,00
Fator Fonte:		0,90

Comparativo 4		
Endereço:	Avenida Mutinga - Pirituba, São Paulo - SP	
Área de Terreno:	730,80 m ²	Frente: 15,00 m
Área Construída:	m ²	Topografia: em aclave 0,9
Preço:	R\$ 2.200.000,00	Nivelamento: acima do nível 0,95
Ofertante:	Catamarã Imóveis (11) 4312-6194	
Valor Unitário:	2.709,36 /m ²	
Observações:		

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:		75
Fator Área		0,90
Fator Multitestada:	1,00	Meio de quadra
Fator Zona:		1,00
Fator Fonte:		0,90

Comparativo 5		
Endereço:	Avenida Mutinga - Pirituba, São Paulo - SP	
Área de Terreno:	412,00 m ²	Frente: 13,00 m
Área Construída:	m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 1.799.990,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pirituba-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-412m2-venda-RS1799990-id-2743744712/	
Valor Unitário:	3.932,02 /m ²	
Observações:		

Valor da Construção:	R\$	-
Índice Local:		100
Fator Área		0,84
Fator Multitestada:	1,00	Meio de quadra
Fator Zona:		1,00
Fator Fonte:		0,90

ANÚNCIOS COMPARATIVOS

R\$ 2.200.000

- Comparativo 1 -

R\$ 4.788.000

- Comparativo 2 -

R\$ 1.800.000

- Comparativo 3 -

R\$ 2.200.000

- Comparativo 4 -

R\$ 1.750.000

- Comparativo 5 -

Imóvel Avaliando - salas RJ		
Área Útil:	27,00	m ²
Frente:	10,00	m
Multi Testada	1,00	meio de quadra
Acabamento	110	
Topografia	Plano	1
Nivelamento	ao nível	1

Elementos Comparativos

Comparativo 1		
Endereço:	Avenida Marechal Câmara, 160 - Centro, Rio de Janeiro - RJ	
Área Útil:	31,00 m ²	Frente: 10,00 m
Área Total:	m ²	Topografia: Plano
Preço:	R\$ 135.000,00	Nivelamento: ao nível
Ofertante:	LOWNDES E SONS S A ADM COR (21) 3213-3700	
Valor Unitário:	3.919,35 /m ²	
Observações:		

Valor da Construção:	R\$	-
Acabamento:	100	
Fator Área	1,00	
Fator Multitestada:	1,00	meio de quadra
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

Comparativo 2		
Endereço:	Avenida Marechal Câmara, 160 - Centro, Rio de Janeiro - RJ	
Área Útil:	63,00 m ²	Frente: 10,00 m
Área Total:	m ²	Topografia: Plano
Preço:	R\$ 188.000,00	Nivelamento: ao nível
Ofertante:	House Imoveis RJ (21) 2437-7156	
Valor Unitário:	2.685,71 /m ²	
Observações:		

Valor da Construção:	R\$	-
Acabamento:	80	
Fator Área	1,00	
Fator Multitestada:	1,00	meio de quadra
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

Comparativo 3		
Endereço:	Avenida Marechal Câmara, 160 - Centro, Rio de Janeiro - RJ	
Área Útil:	30,00 m ²	Frente: 10,00 m
Área Total:	m ²	Topografia: Plano
Preço:	R\$ 120.000,00	Nivelamento: ao nível
Ofertante:	MERKATOR ADMINISTRAÇÃO E EMP. IMOB (21) 2240-0844	
Valor Unitário:	3.600,00 /m ²	
Observações:		

Valor da Construção:	R\$	-
Acabamento:	95	
Fator Área	1,00	
Fator Multitestada:	1,00	meio de quadra
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

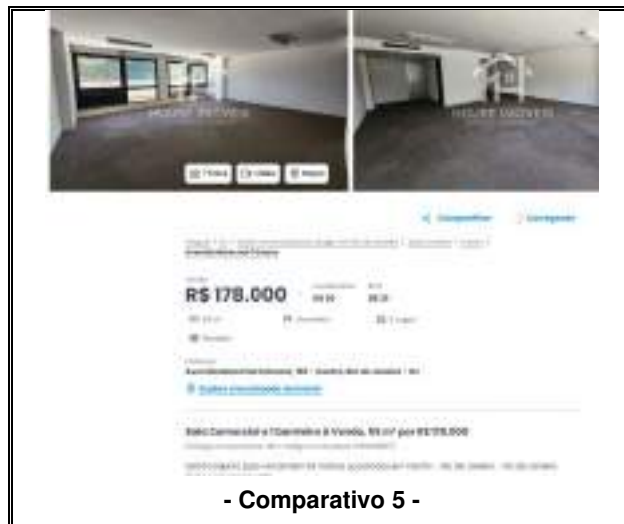
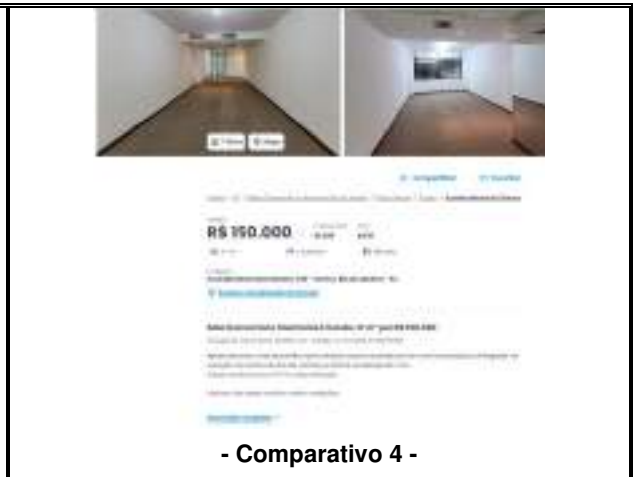
Comparativo 4		
Endereço:	Avenida Marechal Câmara, 160 - Centro, Rio de Janeiro - RJ	
Área Útil:	27,00 m ²	Frente: 10,00 m
Área Total:	m ²	Topografia: Plano
Preço:	R\$ 150.000,00	Nivelamento: ao nível
Ofertante:	LOWNDES E SONS S A ADM COR (21) 3213-3700	
Valor Unitário:	5.000,00 /m ²	
Observações:		

Valor da Construção:	R\$	-
Acabamento:	110	
Fator Área	1,00	
Fator Multitestada:	1,00	meio de quadra
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

Comparativo 5		
Endereço:	Avenida Marechal Câmara, 160 - Centro, Rio de Janeiro - RJ	
Área Útil:	55,00 m ²	Frente: 10,00 m
Área Total:	m ²	Topografia: Plano
Preço:	R\$ 178.000,00	Nivelamento: ao nível
Ofertante:	House Imoveis RJ (21) 2437-7156	
Valor Unitário:	2.912,73 /m ²	
Observações:		

Valor da Construção:	R\$	-
Acabamento:	90	
Fator Área	1,00	
Fator Multitestada:	1,00	meio de quadra
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

ANÚNCIOS COMPARATIVOS



II – HOMOGENEIZAÇÃO

Resumo

JCN - Imóveis							
Matrícula	Endereço	Área Terreno	Valor Unitário (m²)	Valor Terreno	Área Edificações	Valor Edificações	Valor total - Mercado 10-24
154643	Avenida mutinga, 3140	367,00	3912,87	R\$ 1.436.023,29	534,00	3.319.767,71	R\$ 4.755.791,00
245547	Avenida mutinga, 3150	338,00	3912,87	R\$ 1.322.550,06	518,00	4.387.744,74	R\$ 5.710.294,80
299209	Avenida mutinga, 3188	589,50	3912,87	R\$ 2.306.636,87	973,00	6.927.490,70	R\$ 9.234.127,56
71327	Avenida mutinga, 3180	384,50	3912,87	R\$ 1.504.498,52	384,50	1.195.599,51	R\$ 2.700.098,02
Total	Avenida Mutinga	1679,00		R\$ 6.569.708,73		R\$ 15.830.602,65	R\$ 22.400.311,38
14961, 32325 e 139062	Manuel Pereira Cassiano Neto, 58	539,50	3900,80	R\$ 2.104.481,60	85,00	R\$ 72.890,00	R\$ 2.177.371,60
Salas Rio de Janeiro							
9026	Av. Mal Camara, 160 - Sala 1025				27,00	R\$ 4.146,51	R\$ 111.955,77
9278	Av. Mal Camara, 160 - Sala 1026				28,00	R\$ 4.146,51	R\$ 116.102,28
39270	Vaga 409				12,00	R\$ 1.200,00	R\$ 14.400,00
Total	Av. Mal Camara, 160 -						R\$ 242.458,05
Total Geral de Valores de Mrcado dos Imóveis							R\$ 24.820.141,03

Av.Mutinga

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS													
Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R\$)	Benefitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO							Valor Unitário Homog. (R\$/m²)
						Fator Multi Testada	Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento	Fator Homog.	
1	0,90	500,00	2.200.000,00	-	3.960,00	1,00	1,000	0,86	1,11	1,00	1,00	0,97	3.843,57
2	0,90	810,00	4.788.000,00	-	5.320,00	0,95	1,000	0,91	0,91	1,00	1,00	0,77	4.119,73
3	0,90	416,00	1.800.000,00	-	3.894,23	1,00	1,000	1,25	0,91	1,00	1,00	1,16	4.513,77
4	0,90	730,80	2.200.000,00	-	2.709,36	1,00	1,000	0,90	1,33	1,11	1,05	1,40	3.788,56
5	0,90	412,00	1.799.990,00	-	3.932,02	1,00	1,000	0,84	1,00	1,00	1,00	0,84	3.298,73
Tratamento Estatístico													
Nº Elementos:	5	Nº Elementos Saneados:	5	Valor do Imóvel									
Somatório	19.564,35	Soma Saneada:	19.564,35	Terreno 1.679,00									
Média:	3.912,87	Média Saneada:	3.912,87	Unitário Homogeneizado: 3.912,87									
Limite Inferior:	2.739,01	Desvio Padrão:	447,58	Unitário Adotado: 3.912,87									
Limite Superior:	5.086,73	t. student	1,5332	Valor do Terreno: R\$ 6.569.708,95									
Intervalo de Confiabilidade Inferior				3.605,98	-8%	Valor de Mercado							
Intervalo de Confiabilidade Superior				4.219,76	8%								

Terreno- Edificações e Benfeitorias

Item	Descrição	Área m²	R ₀ N	I	Unitário Novo (R\$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
Terreno		1.679,00			3.912,87									6.569.708,95	6.569.708,95
Edificações															
1	Predio Mat 154643	534,00	2.032,00	3,753	7.626,10	18,00	70,00	52,00	26%	d	0,769	0,815	6.216,79	4.072.335,26	3.319.767,71
2	Predio Mat 24547	518,00	2.032,00	4,763	9.678,42	13,00	60,00	47,00	22%	c	0,844	0,875	8.470,55	5.013.419,49	4.387.744,74
3	Predio Mat 99209	973,00	2.032,00	3,753	7.626,10	10,00	70,00	60,00	14%	b	0,917	0,934	7.119,72	7.420.191,41	6.927.490,70
4	Galpão Mat 71327	384,50	2.032,00	1,659	3.371,09	10,00	80,00	70,00	13%	c	0,903	0,922	3.109,49	1.296.183,34	1.195.599,51
Total Edificações		2.409,50												17.802.129,50	15.830.602,65
Total Custos														24.371.838,45	22.400.311,60
Valor de Mercado													Fator de Comercialização	1,00	22.400.311,60

Rua Manuel Pereira Cassiano Neto

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS													
Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R\$)	Benfeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO							Valor Unitário Homog. (R\$/m²)
						Fator Multi Testada	Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento	Fator Homog.	
1	0,90	500,00	2.200.000,00	-	3.960,00	1,00	1,000	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98	3.885,44
2	0,90	810,00	4.788.000,00	-	5.320,00	0,95	1,000	1,05	0,82	1,00	1,00	0,82	4.376,63
3	0,90	416,00	1.800.000,00	-	3.894,23	1,00	1,000	1,25	0,82	1,00	1,00	1,07	4.159,75
4	0,90	730,80	2.200.000,00	-	2.709,36	1,00	1,000	1,04	1,20	1,11	1,05	1,40	3.799,63
5	0,90	412,00	1.799.990,00	-	3.932,02	1,00	1,000	0,93	0,90	1,00	1,00	0,83	3.282,51

Tratamento Estatístico					
Nº Elementos:	5	Nº Elementos Saneados:	5	Valor do Imóvel	
Somatório	19.503,95	Soma Saneada:	19.503,95	Terreno	539,50
Média:	3.900,79	Média Saneada:	3.900,79	Unitário Homogeneizado:	3.900,79
Limite Inferior:	2.730,55	Desvio Padrão:	414,19	Unitário Adotado:	3.900,79
Limite Superior:	5.071,03	t. student	1,5332	Valor do Terreno:	R\$ 2.104.476,40
		Intervalo de Confiabilidade Inferior	3.616,79	-7%	Valor de Mercado R\$ 2.104.480,00
		Intervalo de Confiabilidade Superior	4.184,79	7%	


Terreno- Edificações e Benfeitorias:

Item	Descrição	Área m²	R ₀ N	I	Unitário Novo (R\$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
Terreno		539,50			3.900,79									2.104.476,40	2.104.476,40
Edificações															
1	Galpão	85,00	2.017,89	0,518	1.045,27	15,00	60,00	45,00	25%	d	0,776	0,820	857,54	88.847,70	72.890,65
Total Edificações		85,00												88.847,70	72.890,65
Total Custos														2.193.324,10	2.177.367,05
Valor de Mercado													Fator de Comercialização	1,00	2.177.367,05

Salas RJ.

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS													
Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R\$)	Benfeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO						Valor Unitário Homog. (R\$/m²)	
						Fator Multi Testada	Fator Área	Fator Acabamento	Fator Topografia	Fator Nivelamento	Fator Homog.		
1	0,90	31,00	135.000,00	-	3.919,35	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10	4.311,29	
2	0,90	63,00	188.000,00	-	2.685,71	1,00	1,00	1,38	1,00	1,00	1,38	3.692,86	
3	0,90	30,00	120.000,00	-	3.600,00	1,00	1,00	1,16	1,00	1,00	1,16	4.168,42	
4	0,90	27,00	150.000,00	-	5.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	
5	0,90	55,00	178.000,00	-	2.912,73	1,00	1,00	1,22	1,00	1,00	1,22	3.560,00	
Tratamento Estatístico													
Nº Elementos:	5	Nº Elementos Saneados:	5	Valor do Imóvel									
Somatório	20.732,62	Soma Saneada:	20.732,57	Apartamento 27,00									
Média:	4.146,52	Média Saneada:	4.146,51	Unitário Homogeneizado: 4.146,51									
Limite Inferior:	2.902,57	Desvio Padrão:	571,37	Unitário Adotado: 4.146,51									
Limite Superior:	5.390,48	t. student	1,5332	Valor do Terreno: R\$ 111.955,87									
Intervalo de Confiabilidade Inferior			3.754,74	-9%	Valor de Mercado								
Intervalo de Confiabilidade Superior			4.538,29	9%									R\$ 111.960,00

III – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Rio de janeiro	118	Sala prédio Rio de Janeiro	
Rio de janeiro	119	Sala prédio Rio de Janeiro	
Rio de janeiro	120	Sala prédio Rio de Janeiro	
Rio de janeiro	121	Fachada prédio Rio de Janeiro	
Rio de janeiro	122	Fachada prédio Rio de Janeiro	
Matriz	123	Galpão Av. Mutinga 3.180	
Matriz	124	Galpão Av. Mutinga 3.180	
Matriz	125	Prédio Av. Mutinga 3.150	
Matriz	126	Prédio Av. Mutinga 3.188	

Matriz	127	Prédio Av. Mutinga 3.18	
JCN Válvulas	128	Préddio Av.Mutinga 3.140	
Matriz	129	Sala refeitório 3º andar prédio 3.188	

IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

- Esta notificação de lançamento do IPTU do exercício de 2024 contém as principais informações utilizadas para o cálculo do imposto, tais como as áreas construída e de terreno e o uso do imóvel, além do valor a pagar no exercício.
- Os dados desta notificação destinam-se somente ao lançamento do IPTU, não importando se o imóvel esteja ou não em situação regular perante as legislações de parcelamento, uso e ocupação do solo ou de edificações.
- É obrigação do contribuinte informar qualquer alteração dos dados cadastrais do imóvel no prazo de 60 dias da sua ocorrência.
- A atualização do nome do proprietário ou do endereço de entrega e a escolha do dia de vencimento podem ser feitas diretamente pela Internet acessando-se o site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu/atuizacao.
- Caso exista erro em algum dado cadastral deste documento, o contribuinte poderá impugnar o lançamento no prazo de 90 dias contados a partir da data do vencimento à vista.
- Para mais informações, acesse a Página do IPTU no site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu. A atualização dos dados do imóvel e a impugnação do lançamento do IPTU deverão ser protocolizadas exclusivamente pela Internet, no site www.prefeitura.sp.gov.br/sap. Para acessar estes serviços, consulte previamente a Página do IPTU e tenha em mãos sua "Senha Web" ou "Certificado Digital".
- Existem duas opções de pagamento do IPTU: à vista, com desconto de 25% no valor total a pagar, desde que o pagamento seja efetuado até a data do vencimento da parcela única, ou parcelado, com essa mesma data de vencimento para a 2ª parcela, porém, sem desconto. Atenção: optando pelo pagamento parcelado o contribuinte receberá documento contendo todos os boletins de pagamento das demais parcelas antes da data de vencimento da 2ª parcela.
- O não pagamento de qualquer parcela do IPTU acarretará a inclusão do contribuinte no Cadastro Informativo Municipal (CADIN) e a inscrição do débito total (desconsiderando eventuais créditos da NFS-e/Nota do Milhão) na Dívida Ativa do Município. Nesse caso, a cobrança será efetuada por meio de processo judicial, com as respectivas custas, encontrando-se o devedor sujeito, inclusive, à penhora de bens para quitação do valor devido.
- O lançamento do IPTU é efetuado com base nas leis tributárias do Município, em especial nas leis 6.589/06, 10.235/06, 15.889/13, 16.096/14, 16.272/15, 16.766/17, 17.092/18, 17.342/20 e 17.719/21.

INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO

FORMAS DE PAGAMENTO:

- pela Internet, por meio dos bancos convencionais;
- nos pontos de autoatendimento ou em qualquer agência da rede bancária autorizada;
- nos casos especiais e correspondentes bancários autorizados.

Faça o depósito pelo débito automático conforme instruções específicas desta notificação.

PAGAMENTO COM ATRASO:

Caso a data de vencimento ocorra em dia em que não haja expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil seguinte, sob a cobrança de qualquer adicional.

No pagamento de prestação com atraso incidirá multa de 0,25% ao dia até o limite de 20%. A partir da data seguinte ao do vencimento, sempre serão cobrados juros de mora de 1% ao mês e atualização monetária.

Após o vencimento, o sistema calculará os valores dos acréscimos legais, baseados em todos os meses de atraso do imóvel, atualizados.

2ª VIA PARA PAGAMENTO DO IPTU:

Quem não tem opção por pagamento parcelado e não receber a 2ª via de cobrança até 7 dias antes do vencimento da 2ª parcela deve emitir a 2ª via no site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu, ou solicitar, mediante prévio e obrigatório agendamento, um lote de 500 exemplares às Unidades de Descentralização, Site para agendamento: <http://sap.prefeitura.sp.gov.br/sap/gerenciar/ptp/>

ATENÇÃO: não utilize sites de busca para emissão da 2ª via. Utilize apenas os canais indicados acima.

ATENDIMENTO TELEFÔNICO

129

ATENDIMENTO AO PÚBLICO

Centro de Atendimento ao Cidadão - CAF
Praça do Patriarca, nº 60 - Centro - São Paulo
Site para agendamento: <http://sap.prefeitura.sp.gov.br>
De 2ª a 6ª feira das 9h às 17h, exceto feriados e pontos facultativos.

IPTU2024

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

Notificação de Lançamento

CADASTRO DO IMÓVEL	DATA BASE	EXERCÍCIO	ML
105.163.0001-5	01/01/2024	2024	01

CONTRIBUENTE(S)		VENCIMENTOS	
JCN VALVULAS E COREXOES LTDA	CPF/CNPJ: 06.390.050/0081-05	Única 09/02/24	20.272,33
CASO ALGUM DESSES DADOS ESTEJA INCORRETO, A ATUALIZAÇÃO É OBRIGATORIA. ACESSE O SITE WWW.PREFEITURA.SP.GOV.BR/IPTU/ATUALIZACAO PARA SOLICITAR A CORREÇÃO		1ª 09/02/24	2.000,00
LOCAL DO IMÓVEL		2ª 09/03/24	2.000,00
AV MUTINGA N3110	09115-003 COORD=14359-2	3ª 09/04/24	2.000,00
MESSAGENS		4ª 09/05/24	2.000,00
LIMITE DE DIFERENÇA NORMAL - LE 15.889/13		5ª 09/06/24	2.000,00
		6ª 09/07/24	2.000,00
		7ª 09/08/24	2.000,00
		8ª 09/09/24	2.000,00
		9ª 09/10/24	2.000,00
		10ª 09/11/24	2.000,00

USO	COB	CIEI	SZU	TT/EF	TESTADA	ÁREA OCUPADA	ACC
03-NAO RESIDENCIAL	11		2	01	15,00	290	2013

ÁREAS (M2)		VALOR M2 (R\$)		FATORES			BASE DE CÁLCULO (R\$)		FATOR	
CONSTRUIDA	534	CONSTRUÇÃO	2.100,00	DESOBSCURÊNCIA	0,9100	CONSTRUÇÃO	10593,60,00	ESPECIAL	1,0000	= (A)
TERRENO INCORPORADO	367	TERRENO	1.500,00	PROFUNDIDADE	1,0000	TERRENO INCORPORADO	550500,00	ESPECIAL	1,0000	= (B)
EXCESSO DE ÁREA		TERRENO		PROFUNDIDADE		EXCESSO DE ÁREA		ESPECIAL		= (C)
BASE DE CÁLCULO (R\$) (COM DESCONTO)		ALÍQUOTA PREDIAL	DESCONTO /ACRÉSCIMO PREDIAL R\$	IMPOSTOS CALCULADOS PREDIAL R\$	FATOR ESPECIAL PREDIAL	IMPOSTOS CORRIGIDOS PREDIAL R\$	DEDUÇÕES PREDIAL R\$	IMPOSTO A PAGAR PREDIAL R\$		
(A)+(B)	1609850,00	0,0150	= 1.930,40	26.387,15	X 1,0000	26.387,15	-5107,85	20.899,30 = (D)		
(C) (R\$)		TERRITORIAL	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$		
							 = (E)		

 CIDADE DE SÃO PAULO FAZENDA	TOTAL DO IPTU (D) + (E)	DEBITO DA IPTU PREDIAL CORRIGIDA	TOTAL A PAGAR (R\$) 20.899,30
	20.899,30		20.899,30

Modelo: 145/104 Norma-Apexim: SF/060605_210811 T-42 D12-4812004 LK_A3_003 Audit: 08220165 Pagina: 12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR ANTONIOLI DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2024 às 18:05, sob o número WJMJ24426663784. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1115285-78.2024.8.26.0100 e código GOQXVFN1.



16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Oficial

CERTIFICA,

a pedido verbal de parte interessada que, revendo o livro Dois de Registro Geral, deste Oficial de Registro a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula
154.643

ficha
1

São Paulo, 27 de setembro de 2012

IMÓVEL:- UM PRÉDIO situado na Avenida Mutinga, nº 3622, na Vila Maria Eugenia, no 31º Subdistrito-Pirituba, e seu terreno medindo 15,00m de frente para a citada avenida, igual metragem na linha dos fundos, por 23,00m da frente aos fundos, de um lado e 26,00m também da frente aos fundos, de outro lado, encerrando uma área de 367,50m², mais ou menos, confinando de ambos os lados e nos fundos com propriedade de Roberto Vautier Franco e sua mulher Heloisa Vautier Franco.-

PROPRIETARIO:- CARLOS DA SILVA, brasileiro, casado funcionário público, residente e domiciliado na Avenida Mutinga, nº 3.622, Vila Maria Eugenia, nesta Capital.

CONTRIBUINTE:- nº 105.163.0001-5

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 41.159 de 20 de agosto de 1968, deste.

OFICIAL, *Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz*
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz)

AV-1/ 154.643.- Da escritura referida no registro nº 6, desta matrícula, e Certidão de folhas 80-F, Livro B-6, termo 1093, datada de 22 de agosto de 2008, expedida pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 35º Subdistrito-Barra Funda, desta Capital, CARLOS DA SILVA, por ocasião da aquisição do imóvel desta matrícula, era casado com AVANY DA SILVA, sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77.- São Paulo, 27 de setembro de 2012.- Escrevente substituto, -----
Dora Maria de Oliveira Penna
(Dora Maria de Oliveira Penna)

AV-2/ 154.643.- Da escritura referida no registro nº 6, desta matrícula, CARLOS DA SILVA, acha-se inscrito no CPF/MF sob nº 069.496.738-68 e sua mulher AVANY DA SILVA, acha-se inscrita no CPF/MF sob nº 166.280.858-56.- São Paulo, 27 de setembro de 2012.- Escrevente substituto, -----
Dora Maria de Oliveira Penna
(Dora Maria de Oliveira Penna)

AV-3/ 154.643.- Da escritura referida no registro nº 6, desta matrícula, e Decreto Municipal publicado em 01 de agosto de 1969, no Diário Oficial do Município, o prédio sob nº 3622, tem atualmente o nº 3140, da
(Continua no verso)

16ºRI 00632924

matricula

154.643

ficha

1

verso

Avenida Mutinga.- São Paulo, 27 de setembro de 2012.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna)

AV-4/ 154.643 .- Da escritura referida no registro nº 6, desta matrícula, e Certidão de folhas 6vº, Livro 26-C, termo 13.513, datada de 28 de agosto de 2008, expedida pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 39º Subdistrito-Vila Madalena, desta Capital, em 21 de julho de 1994, ocorreu o Óbito de AVANY DA SILVA.- São Paulo, 27 de setembro de 2012.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna)

AV-5/ 154.643 .- Da escritura referida no registro nº 6, desta matrícula, e Certidão de folhas 12, livro C-33, termo 18970, datada de 04 de julho de 2002, expedida pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 31º Subdistrito-Pirituba, desta Capital, em 07 de maio de 2002, ocorreu o Óbito de CARLOS DA SILVA.- São Paulo, 27 de setembro de 2012.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna)

R-6/ 154.643 .- Por escritura de venda e compra datada de 03 de setembro de 2012 (livro 659 – fls. 207) do Tabelião de Notas do 31º Subdistrito-Pirituba, desta Capital, os proprietários ESPÓLIOS DE CARLOS DA SILVA, CPF/MF sob nº 069.496.738-68; e de AVANY DA SILVA, CPF/MF sob nº 166.280.858-56, nos termos do Alvara Judicial Processo nº 0007052-65.2005.8.26.0004, expedido em 27 de abril de 2012, pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional IV-Lapa, desta Capital, transcrito no título, transmitiram o imóvel à J.C.N. VALVULAS E CONEXOES LTDA, com sede na Avenida Mutinga, nº 3140, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.300.050/0001-08, pelo preço de R\$250.000,00.- São Paulo, 27 de setembro de 2012.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna)

Prenotação: 470275 de 22/12/2015.

R-7/ 154.643 .- Por escritura datada de 21 de dezembro de 2015 (livro (continua na ficha nº 2)



16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

CNS 11.127 - 8

matricula
154.643

ficha
2

São Paulo, 13 de janeiro de 2016.

(continuação da ficha nº 1)
3488 - fls. 073) do 26º Tabelião de Notas, desta Capital, a proprietária JCN VALVULAS E CONEXÕES LTDA, já qualificada, deu o imóvel em **primeira e especial hipoteca** a favor do BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Avenida Mutinga, situada na Rua Ribeirão Vermelho, nº 04, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/4819-47, para abertura de crédito rotativo até o limite de R\$2.000.000,00, destinado a empréstimo de capital de giro ou financiamento para a aquisição de bens e serviços realizada pela financiada junto aos seus fornecedores, ficando estabelecido que nos casos de alienação, arrendamento, cessão, transferência ou qualquer forma de gravame dos bens constitutivos da garantia em favor de terceiros, sem a prévia anuência do Banco do Brasil S.A., ocorrerá o vencimento antecipado do crédito, na forma prevista no título. Figurando como fiadores: JOÃO ARIDILSON DE CAMARGO, brasileiro, empresário, RG nº 9.946.953-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 851.203.248-00, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com MARIA LUCIA LOPES DE AZEVEDO DE CAMARGO, brasileira, do lar, RG nº 10.458.503-1-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 139.406.748-85, residentes e domiciliados na Rua Doze de Outubro, nº 235, apto. 71, Vila Santa Catarina, nesta Capital, e JOSE GUSTAVO ALVES CORDEIRO, brasileiro, separado, engenheiro mecânico, RG nº 7.883.645-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 007.230.358-14, residente e domiciliado na Rua Dinah Silveira de Queiroz, nº 210, City América, nesta Capital. - São Paulo, 13 de janeiro de 2016. - Escrevente Substituta *o anexo* (Dora Maria de Oliveira Penna).

EM BRANCO

CERTIDÃO NO VERSO ➔

Pag: 00003 / 00004

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR ANTONIO DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2024 às 18:05, sob o número WJMJ24426663784. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115285-78.2024.8.26.0100 e código GOQXFVNI.



16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Oficial

CERTIFICA,

a pedido verbal de parte interessada que, revendo o livro Dois de Registro Geral, deste Oficial de Registro a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula
154.643

ficha
1

São Paulo, 27 de setembro de 2012

IMÓVEL:- UM PRÉDIO situado na Avenida Mutinga, nº 3622, na Vila Maria Eugenia, no 31º Subdistrito-Pirituba, e seu terreno medindo 15,00m de frente para a citada avenida, igual metragem na linha dos fundos, por 23,00m da frente aos fundos, de um lado e 26,00m também da frente aos fundos, de outro lado, encerrando uma área de 367,50m², mais ou menos, confinando de ambos os lados e nos fundos com propriedade de Roberto Vautier Franco e sua mulher Heloisa Vautier Franco.-

PROPRIETARIO:- CARLOS DA SILVA, brasileiro, casado funcionário público, residente e domiciliado na Avenida Mutinga, nº 3.622, Vila Maria Eugenia, nesta Capital.

CONTRIBUINTE:- nº 105.163.0001-5

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 41.159 de 20 de agosto de 1968, deste.

OFICIAL, *Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz*
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz)

AV-1/ 154.643.- Da escritura referida no registro nº 6, desta matrícula, e Certidão de folhas 80-F, Livro B-6, termo 1093, datada de 22 de agosto de 2008, expedida pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 35º Subdistrito-Barra Funda, desta Capital, CARLOS DA SILVA, por ocasião da aquisição do imóvel desta matrícula, era casado com AVANY DA SILVA, sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77.- São Paulo, 27 de setembro de 2012.- Escrevente substituto, -.-.-.-.-.

Dora Maria de Oliveira Penna
(Dora Maria de Oliveira Penna)

AV-2/ 154.643.- Da escritura referida no registro nº 6, desta matrícula, CARLOS DA SILVA, acha-se inscrito no CPF/MF sob nº 069.496.738-68 e sua mulher AVANY DA SILVA, acha-se inscrita no CPF/MF sob nº 166.280.858-56.- São Paulo, 27 de setembro de 2012.- Escrevente substituto, -.-.-.-.-.

Dora Maria de Oliveira Penna
(Dora Maria de Oliveira Penna)

AV-3/ 154.643.- Da escritura referida no registro nº 6, desta matrícula, e Decreto Municipal publicado em 01 de agosto de 1969, no Diário Oficial do Município, o prédio sob nº 3622, tem atualmente o nº 3140, da
(Continua no verso)

Pág: 00001 / 00004

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ARTHUR ANTONIO DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2024 às 18:05, sob o número WJMJ24426663784. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115285-78.2024.8.26.0100 e código G0QXFVNI.

16ºRI 00632924

matricula

154.643

ficha

1

verso

Avenida Mutinga.- São Paulo, 27 de setembro de 2012.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna)

AV-4/ 154.643 .- Da escritura referida no registro nº 6, desta matrícula, e Certidão de folhas 6vº, Livro 26-C, termo 13.513, datada de 28 de agosto de 2008, expedida pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 39º Subdistrito-Vila Madalena, desta Capital, em 21 de julho de 1994, ocorreu o Óbito de AVANY DA SILVA.- São Paulo, 27 de setembro de 2012.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna)

AV-5/ 154.643 .- Da escritura referida no registro nº 6, desta matrícula, e Certidão de folhas 12, livro C-33, termo 18970, datada de 04 de julho de 2002, expedida pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 31º Subdistrito-Pirituba, desta Capital, em 07 de maio de 2002, ocorreu o Óbito de CARLOS DA SILVA.- São Paulo, 27 de setembro de 2012.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna)

R-6/ 154.643 .- Por escritura de venda e compra datada de 03 de setembro de 2012 (livro 659 – fls. 207) do Tabelião de Notas do 31º Subdistrito-Pirituba, desta Capital, os proprietários ESPÓLIOS DE CARLOS DA SILVA, CPF/MF sob nº 069.496.738-68; e de AVANY DA SILVA, CPF/MF sob nº 166.280.858-56, nos termos do Alvara Judicial Processo nº 0007052-65.2005.8.26.0004, expedido em 27 de abril de 2012, pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional IV-Lapa, desta Capital, transcrito no título, transmitiram o imóvel à J.C.N. VALVULAS E CONEXOES LTDA, com sede na Avenida Mutinga, nº 3140, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.300.050/0001-08, pelo preço de R\$250.000,00.- São Paulo, 27 de setembro de 2012.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna)

Prenotação: 470275 de 22/12/2015.

R-7/ 154.643 .- Por escritura datada de 21 de dezembro de 2015 (livro (continua na ficha nº 2)



16° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Oficial

CERTIFICA,

a pedido verbal de parte interessada que, revendo o livro Dois de Registro Geral, deste Oficial de Registro a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 24.547 ficha 1

São Paulo, 12 de outubro de 1979

IMÓVEL:- UN TERRENO a Avenida Mutinga, esquina com a rua Projeta da Segunda, na Vila Maria Eugenia, antiga Chacara Upton, 31º subdistrito - Pirituba, medindo 12,00m de frente para a citada avenida; 21,50m da frente aos fundos pelo lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com a rua Projeta da Segunda, com a qual faz esquina; 26,00m do lado direito, onde confronta com Roberto Vautier Franco e sua mulher, e 16,50m nos fundos, onde confronta também com Roberto Vautier Franco e sua mulher, encerrando a área de 337,75-m²;

PROPRIETARIOS:- ROBERTO VAUTIER FRANCO, e sua mulher MELCISA VAUTIER FRANCO, brasileiros, proprietários, RG nºs 364.046 e 764.282-SP, inscritos no CPF sob nº 007.649.738-00, domicílios nesta Capital;

CONTRIBUINTE:- 105.163.0055-4

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 1.010, do 10º Registro.

O OFICIAL, *Subst. Vanda Penna A. Cruz*

R-1/ 24.547 - Por escritura de venda e compra, datada de 23 de agosto de 1979 (livro 463 - fls.188) das notas do 25º tabelião desta Capital, o imóvel foi transmitido a ABEL GONÇALVES DE MELO, brasileiro, proprietário, RG 5.100.916-SP, e -- CIC 192.957.158-53, casado pelo regime da comunhão de bens, anterior a Lei 6515/77 com NORMA DA SILVA MELO, domiciliado nesta Capital, por indicação e cessão de PEDRO BELUSO e sua mulher MARLENÉ PAULILO BELUSO, brasileiros, proprietários, -- RG nºs 1.979.402-SP e 3.606.047-SP, inscritos no CPF sob nº 041.523.608-87, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior a Lei 6515/77, domiciliados nesta Capital, pelo preço de CR\$14.000,00.- Valor venal CR\$125.030,00.- São Paulo, 12 de outubro de 1979.- O escrevente autorizado, *José Luiz de Oliveira*

R-2/ 24.547 - Por escritura de venda e compra, datada de 13 de maio de 1980 (livro 497 - fls.75) das notas do 25º tabelião desta Capital, os proprietários ABEL GONÇALVES DE MELO, RG 5.100.916, e sua mulher NORMA DA SILVA MELO, RG nº 7.671.549, brasileiros, proprietários, inscritos no CPF sob nºs 192.957.158-53 e 013.396.578-30, domiciliados nesta Capital, transmitiram o imóvel a MANOEL CALHEIROS, português, -- proprietário, RG nº 561.284, e CIC 208.906.728-49, casado pelo regime da comunhão de bens, anterior a Lei 6515/77, com -- CECILIA RAUTENBERG CALHEIROS, domiciliado nesta Capital, pelo preço de CR\$500.000,00.- São Paulo, 06 de junho de 1980.- O escrevente autorizado, *José Luiz de Oliveira* (CONTINUA NO VERSO)

Pág: 00001 / 00002

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR ANTONIO DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2024 às 18:05, sob o número WJMJ24426663784. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigitalafp/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115285-78.2024.8.26.0100 e código GOQXFVNI.

16°RI 00638283

matrícula **24.547** ficha **1**
verso

AV-3/ 24.547.- Da escritura referida no registro nº 4, desta matrícula, MANOEL CALHEIROS foi recadastrado como estrangeiro sob RNE nº W-054416-X-SE/DPMAF/DPF e sua mulher CECILIA RAUTENBERG CALHEIROS ou CECILIA RAUTENBERG CALHEIROS é portadora do RG nº 1.571.098-1-SSP/SP e acha-se inscrita no CPF/MF sob nº 332.804.458-25.- São Paulo, 12 de julho de 2.005.- Escrevente substituto, *[assinatura]* (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-4/ 24.547.- Por escritura de venda e compra datada de 21 de junho de 2005 (livro 443 - fls. 365) do Tabelião de Notas do 31° Subdistrito - Pirituba, desta Capital, os proprietários MANOEL CALHEIROS, português, aposentado, RNE nº W-054416-X-SE/DPMAF/DPF, inscrito no CPF/MF sob nº 208.906.728-49 e sua mulher CECILIA RAUTENBERG CALHEIROS ou CECILIA RAUTENBERG CALHEIROS, brasileira, do lar, RG nº 1.571.098-1-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 332.804.458-25, residentes e domiciliados na Rua Barão de São Gabriel, nº 63, Alto da Lapa, nesta Capital, transmitiram o imóvel a JCN - COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., com sede na Avenida Mutinga, nº 3.180 e 3.188, Vila Maria Eugênia, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 66.047.630/0001-20, pelo preço de R\$110.000,00 (em cumprimento ao instrumento particular firmado em 02 de junho de 2005, não registrado, mencionado no título).- São Paulo, 12 de julho de 2.005.- Escrevente substituto, *[assinatura]* (Dora Maria de Oliveira Penna).

Certifico que nada mais consta, além do que foi relatado na presente certidão, expedida em forma reprográfica nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei 6015/73, com referência a alienações e constituições de ônus reais, noticiados nesta cópia e retrata a situação jurídica, até dois dias úteis anteriores a presente data. O referido é verdade e dá fé.
São Paulo, 08 de Agosto de 2016

[assinatura]
Daniela Martins
Escrevente Autorizada

31° SUBDISTRITO PIRITUBA

Pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 20 de maio de 1944 até a data atual, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital.

16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
Emolumentos	R\$ 28,12
Estado	R\$ 7,99
Aposentadoria	R\$ 4,12
Registro Civil	R\$ 1,46
Trib. de Justiça	R\$ 1,93
Min. Público	R\$ 1,35
Imp. s/serviços	R\$ 0,56
Total	R\$ 46,53
Guia 150 / 2016	

PARA FINS NOTARIAIS, O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS. (PROV. 58/89 CAP.XIV, 12, D).

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

- Esta notificação de lançamento do IPTU do exercício de 2024 contém os principais elementos utilizados para o cálculo do imposto, tais como as áreas construída e de terreno e o uso do imóvel, além do valor a pagar no exercício.
- Os dados desta notificação destinam-se somente ao lançamento do IPTU, não importando se o imóvel esteja ou não em situação regular perante as legislações de parcelamento, uso e ocupação do solo ou de edificações.
- É obrigação do contribuinte informar qualquer alteração dos dados cadastrais do imóvel no prazo de 60 dias da sua ocorrência.
- A atualização do nome do proprietário ou do endereço de entrega e a escolha do dia de vencimento podem ser feitas diretamente pela internet acessando-se o site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu/atuizacao.
- Caso exista erro em algum dado cadastral deste documento, o contribuinte poderá impugnar o lançamento no prazo de 90 dias contados a partir da data do vencimento à vista.
- Para mais informações, acesse a Página do IPTU no site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu. A atualização dos dados do imóvel e a impugnação do lançamento do IPTU deverão ser protocolizadas exclusivamente pela internet, no site www.prefeitura.sp.gov.br/siv. Para acessar estes serviços, consulte previamente a Página do IPTU e tenha em mãos sua "Senha Web" ou "Certificado Digital".
- Existem duas opções de pagamento do IPTU: à vista, com desconto de 3% no valor total a pagar, desde que o pagamento seja efetuado até a data do vencimento da parcela única, ou parcelado, com essa mesma data de vencimento para a 3ª parcela, porém, sem desconto. Atenção: quando pelo pagamento parcelado o contribuinte receberá documento contendo todos os boletos de pagamento das demais parcelas antes da data de vencimento da 2ª parcela.
- O não pagamento de qualquer parcela do IPTU acarretará a inclusão do contribuinte no Cadastro Informativo Municipal (CADIN) e a inscrição do débito total (desconsiderando eventuais créditos da NFS-e/Nota de Milhão) na Dívida Ativa do Município. Nesse caso, a cobrança será efetuada por meio de processo judicial, com as respectivas custas, encontrando-se o devedor sujeito, inclusive, à penhora de bens para quitação do valor devido.
- O lançamento do IPTU é efetuado com base nas leis tributárias do Município, em especial nas leis 6.989/66, 10.235/80, 15.889/13, 16.098/14, 16.272/15, 16.768/17, 17.062/18, 17.342/20 e 17.719/21.

INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO

FORMAS DE PAGAMENTO:

- pela internet, no site dos bancos conveniados;
- nos bancos autorizados ou em qualquer agência de uma instituição financeira;
- nas casas lotéricas e correspondentes bancários autorizados.

Fica vedado, pelo devedor autorizado, conferir informações específicas desta notificação.

PAGAMENTO COM ATRASO:

Caso a data de vencimento ocorra em dia em que não haja expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil seguinte, sem a cobrança de qualquer acréscimo.

No pagamento de vinculação com juros inclui multa de 0,33% ao dia até o limite de 20%. A partir do mês seguinte ao do vencimento, incidirá sobre o valor em atraso multa de 1% ao mês e atualização monetária.

Até o vencimento, o devedor poderá se retirar das premissas legais, bastando ter em mãos o número do cadastro do imóvel, estado inscrito.

2ª VIA PARA PAGAMENTO DO IPTU:

Quem ficar a opção por pagamento parcelado e não receber a via de cobrança até 7 dias antes do vencimento da 2ª parcela deve enviar a 2ª via ao site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu, ou diretamente, mediante prazo e entrega adequada, em uma das Secretarias ou Unidades do Departamento de Planejamento Urbano e Territorial: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/planurba/ter>.

ATENÇÃO: não utilizar notas de banco para a emissão da 2ª via. Utilize apenas os canais indicados acima.

ATENDIMENTO TELEFÔNICO
130

ATENDIMENTO AO PÚBLICO
Grupo de atendimento ao Fornecedor - GAF
Praça da Patrulha, nº 59 - Centro - São Paulo
Para mais informações, acesse:
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/iptu>
De 2ª a 2ª hora da manhã, exceto feriados e pontos facultativos.

IPTU2024

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

Notificação de Lançamento

CADASTRO DO IMÓVEL	DATA BASE	EXERCÍCIO	VL
105.162.0102-5	01/01/2024	2024	01

CONTRIBUINTE(S)	CPF/CNPJ	VENCIMENTOS	
J C N COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA	68.047.636/0001-28	Única 09/02/24	\$0.714,18
CABO ALCUM DESSES DADOS ESTEJA INCORRETO, A ATUALIZAÇÃO É OBRIGATORIA ACESSE O SITE WWW.PREFEITURA.SP.GOV.BR/IPTUATUALIZACAO PARA SOLICITAR A CORREÇÃO		1ª) 09/03/24	5.228,02
		2ª) 09/03/24	5.228,02
		3ª) 09/04/24	5.228,02
		4ª) 09/05/24	5.228,02
		5ª) 09/06/24	5.228,02
		6ª) 09/07/24	5.228,02
		7ª) 09/08/24	5.228,02
		8ª) 09/09/24	5.228,02
		9ª) 09/10/24	5.228,02
		10ª) 09/11/24	5.228,02

LOCAL DO IMÓVEL	COB	CID	SZU	TT/EF	TESTADA	ÁREA OCUPADA	ACC
AV MUTINGA N3180 05116-008 CODLCO=14350-2	11		2	02/2	0	197	2002

ÁREAS (M2)	VALOR M2 (R\$)	FATORES			BASE DE CÁLCULO (R\$)	FATOR
CONSTRUÇÃO 874	CONSTRUÇÃO 2.548,00	DESOBEDIÊNCIA 0,5000			CONSTRUÇÃO 1965402,00	ESPECIAL 1,0000
TERRENO INCORPORADO 874	TERRENO 1.582,00	PROFUNDIDADE 1,0000	TIPO TERRENO 1,2000	CONDICIONADO 1,0000	TERRENO INCORPORADO 1825866,00	ESPECIAL 1,2000
EXCESSO DE ÁREA	TERRENO	PROFUNDIDADE	TIPO TERRENO	CONDICIONADO	EXCESSO DE ÁREA	ESPECIAL

BASE DE CÁLCULO (R\$) (COM DESCONTOS)	ALÍQUOTA PREDIAL	DESCONTO /ACRESCIMO PREDIAL R\$	IMPOSTOS CALCULADOS PREDIAL R\$	FATOR ESPECIAL PREDIAL	IMPOSTOS CORRIGIDOS PREDIAL R\$	DEDUÇÕES PREDIAL R\$	IMPOSTO A PAGAR PREDIAL R\$
(A) (R\$)	0,0100	+ 19.744,27	67.918,29	1,0000	67.918,29	-15836,09	52.280,20
(C) (R\$)							TERREITORIAL R\$

CIDADE DE SÃO PAULO FAZENDA	<div style="border: 2px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; display: inline-block;">TOTAL DO IPTU (D) = (E)</div> <div style="border: 2px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; display: inline-block; margin-left: 10px;">52.280,20</div>	<div style="border: 2px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; display: inline-block;">TOTAL A PAGAR (R\$)</div> <div style="border: 2px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; display: inline-block; margin-left: 10px;">52.280,20</div>
---------------------------------------	--	--

Meyno: 143104 NormeArquivos: SP9606105.2024.LT.142.0724.001.2004.Let. A3_001.AudB: 0852895d Pagina: 1/2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR ANTONIOLI DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2024 às 18:05, sob o número WJMJ24426663784. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1115285-78.2024.8.26.0100 e código GOQXFVNI.



CERTIFICA,

a pedido verbal de parte interessada que, revendo o livro Dois de Registro Geral, deste Oficial de Registro a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula **71.327**

ficha **1**

São Paulo, 04 de dezembro de 1.987

IMÓVEL:- UM PRÉDIO, à Avenida Mutinga, nº 3.678, na Vila Maria Eugênia, 31º subdistrito-Pirituba, e seu terreno medindo 13,00m de frente para a citada avenida; 19,00m de largura - nos fundos; por 22,00m da frente aos fundos, do lado direito de quem olha para o imóvel; e 26,00m também da frente aos - fundos, do lado esquerdo, encerrando a área de 384,00m2, com frontando pelo lado direito com a Rua Projetada Segunda, pe- lo lado esquerdo com o prédio nº 3.188 da Avenida Mutinga, e pelos fundos com os fundos do prédio nº 29 da Rua Projetada- Segunda.

PROPRIETARIO:- VIRGILIO CAPPABIANCO, brasileiro, casado, es- criturário aposentado, RG. nº 1.153.897-SSP-SP, inscrito no- CPF sob nº 086.084.828-00, proprietário, residente e domici- liado a Rua Haroldo Pacheco e Silva, nº 170, 6º andar, aptº- 64, Vila Ipojuca, Lapa, nesta Capital.

CONTRIBUINTE:- nº 105.162.0002-9

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 44.138, deste.

O OFICIAL, *Vanda M. Antunes da Cruz*

AV-1/ 71.327.- Conforme escritura datada de 12 de novembro- de 1.987 (livro 110 - fls. 261/265) das notas do Tabelião- de Perus desta Capital, é feita a presente averbação a fim - de ficar constando que, o prédio sob nº 3.678, objeto desta- matrícula, tem atualmente o nº 3.180 da Avenida Mutinga, o - que se comprova pela certidão nº 142.478/87-3, expedida em - 20 de outubro de 1.987, pela Prefeitura do Município de São- Paulo.- São Paulo, 04 de dezembro de 1.987.- O escrevente - autorizado, *Virgílio Cappabianco*

AV-2/ 71.327.- Conforme escritura datada de 12 de novembro- de 1.987 (livro 110 - fls. 261/265) das notas do Tabelião- de Perus desta Capital, é feita a presente averbação a fim - de ficar constando que, a Rua Projetada Segunda, tem atual- mente a denominação de Rua Erva Cidreira, o que se comprova- pela certidão nº 149.559/87-9, expedida em 10 de novembro de 1.987, pela Prefeitura do Município de São Paulo.- São Paulo 04 de dezembro de 1.987.- O escrevente autorizado, *Virgílio Cappabianco*

AV-3/ 71.327.- Conforme escritura datada de 12 de novembro de 1.987 (livro 110 - fls. 261/265) das notas do Tabelião- de Perus desta Capital, é feita a presente averbação a fim - de ficar constando que VIRGILIO CAPPABIANCO é casado com AN- TONIA CHERERLE CAPPABIANCO, sob o regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77, o que se comprova pela certidão de fo- lhas 105 do livro B-18, datada de 03 de maio de 1.952, expº (continua no verso): -

16°RI00339935

matricula

71.327

ficha

1

verso

expedida pelo Cartório de Registro Civil do 24º subdistrito-Casa Verde, desta Capital.- São Paulo, 04 de dezembro de -- 1.987.- O escrevente autorizado, *Benigno*

R-4/ 71.327.- Por escritura de venda e compra datada de 12- de novembro de 1.987 (livro 110 - fls. 261/265) das notas-do Tabelião de Perus, desta Capital, os proprietários VIRGI-LIO CAPPABIANCO, escriturário aposentado, RG. numero - - - - 1.153.897-SSP-SP, CIC nº 086.084.828-00, e sua mulher ANTO--NIA CHEBERLE CAPPABIANCO, do lar, RG. nº 2.379.751-SSP-SP, - CIC nº 041.901.158-78, brasileiros, proprietários, residen--tes e domiciliados a Rua Haroldo Pacheco e Silva, nº 170, 6º andar, aptº 64, Vila Ipojuca, Lapa, nesta Capital, transmiti--ram o imóvel a JOSÉ DOS SANTOS FILHO, industrial, RG. nº - - 3.400.218-SSP-SP, casado sob o regime da comunhão universal--de bens, antes da Lei 6.515/77 com IGNAH MARIA DAS DORES SAN--TOS, do lar, RG. nº 3.400.614-SSP-SP, ambos brasileiros, pro--prietários, inscritos em conjunto no CPF sob numero - - - - 068.122.798-20, residentes e domiciliados a Avenida Mutinga, nº 3.180, Vila Maria Eugênia, nesta Capital, pelo preço de - CZ\$340.000,00.- São Paulo, 04 de dezembro de 1.987.- O es--crevente autorizado, *Benigno*

AV-5/71.327.- Do Formal de Partilha referido no registro número 06, desta matrícula, e Certidão de fls. 51 do livro nº. C-37, termo nº. 21.934, datada de 10 de fevereiro de 1.999, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca do Guarujá, deste Estado, em 23 de janeiro de 1.999, ocorreu o óbito de JOSÉ DOS SANTOS FILHO.- São Paulo, 14 de setembro de 2.001.- ESCRIVENTE SUBSTITUTO, (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-6/71.327.- Pelo Formal de Partilha datado de 04 de julho de 2.000, extraído dos autos de arrolamento (processo número 436/99) dos bens deixados por falecimento do proprietário JOSÉ DOS SANTOS FILHO, passado pelo MM. Juiz de Direito da 2ª. Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional IV da Lapa, desta Capital, (sentença de 12 de abril de 2.000) transitada em julgado em 08 de maio de 2.000, o imóvel foi **PARTILHADO** na proporção de metade ideal para a viúva-mecira: ---- (CONTINUA NA FICHA Nº. 02)



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula
71.327

ficha
2

São Paulo, 14 de setembro de 2.001

(CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº. 01)

IGNAH MARIA DAS DORES SANTOS, brasileira, viúva, do lar, RG. número 3.400.614-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob número 175.276.548-64, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida - Mutinga, nº. 3.180, Pirituba e 1/6 parte ideal para cada um dos herdeiros: JOSÉ CARLOS DOS SANTOS, brasileiro, divorciado, médico, RG. número 6.539.785, inscrito no CPF/MF sob número 008.019.798-11, - residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Huitacá, nº. 96, aptº. 102, Santo Amaro; LUIZ CELSO PAVÃO DOS SANTOS, brasileiro, - engenheiro, RG. número 4.932.158, inscrito no CPF/MF sob número 761.911.178-68, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei número 6.515/77, conforme Pacto Antenupcial - registrado sob número 3.868, no livro número 03- Registro Auxiliar, do 2º. Oficial de Registro de Imóveis, desta Capital, com ELIZABETH WOLFF PAVÃO DOS SANTOS, brasileira, advogada, RG. número 8.612.764, inscrita no CPF/MF sob número 183.027.058-37 e na OAB/SP sob número 90.702, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Palestina, nº. 573, aptº. 164, Vila Mascote; e OSCAR FERNANDO PAVÃO DOS SANTOS, brasileiro, médico, RG. número 8.530.399, - inscrito no CPF/MF sob número 050.848.368-94, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei número 6.515/77 com ELIANE BERARDI RIBEIRO, brasileira, biomédica, RG. número 10.616.280, inscrita no CPF/MF sob número 050.848.358-12, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Tuiucue, nº. 42, aptº. 21, Jardim Saúde.- Valor R\$76.256,00.- Valor Venal R\$79.993,00.- São Paulo, 14 de setembro de 2.001.- ESCREVENTE SUBSTITUTO, -----

(Dora Maria de Oliveira Penna).

Dora Maria de Oliveira Penna

AV-7/ 71.327.- Da escritura referida no registro nº 9, nesta matrícula e Cédula de Identidade de Médico, emitida em 27 de abril de 1.993, pelo Conselho Regional de Medicina do Estado de São Paulo, JOSE CARLOS DOS SANTOS acha-se inscrito no CRM sob nº 34.378.- São Paulo, 18 de fevereiro de 2.002.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna). (continua no verso)

Pág. 00003 / 00005

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR ANTONIOLI DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2024 às 18:05, sob o número WJMJ24426663784. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1115285-78.2024.8.26.0100 e código G00XFVNI.

16°RI00339935

matrícula

71.327

ficha

2

verso

AV-8/ 71.327.- Da escritura referida no registro nº 9, nesta matrícula e Cédula de Identidade de Médico, emitida em 21 de fevereiro de 1.984, pelo Conselho Regional de Medicina do Estado de São Paulo, OSCAR FERNANDO PAVÃO DOS SANTOS acha-se inscrito no CRM sob nº 47.782.- São Paulo, 18 de fevereiro de 2.002.- Escrevente substituto, - -
 (Dora Maria de Oliveira Penna)

Dora Maria de Oliveira Penna

R-9/ 71.327.- Por escritura de venda e compra datada de 29 de janeiro de 2.002 (livro 357 - fls. 055) do Tabelião de Notas do 31º Subdistrito - Pirituba, desta Capital, os proprietários IGNAH MARIA DAS DORES SANTOS, já qualificada, residente e domiciliada na Rua Oneyda Alvarenga, nº 89, apto 63, Jardim da Saúde, nesta Capital; JOSE CARLOS DOS SANTOS, brasileiro, divorciado, médico, inscrito no Conselho Regional de Medicina do Estado de São Paulo sob nº 34.378, inscrito no CPF/MF sob nº 008.019.798-11, residente e domiciliado na Rua Huitaca, nº 96, apto 102, Jardim Marajoara, nesta Capital; LUIZ CELSO PAVÃO DOS SANTOS e sua mulher ELIZABETH WOLFF PAVÃO DOS SANTOS, já qualificados; e OSCAR FERNANDO PAVÃO DOS SANTOS, brasileiro, médico, inscrito no Conselho Regional de Medicina do Estado de São Paulo sob nº 47.782, inscrito no CPF/MF sob nº 050.848.368-94, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com ELIANE BERARDI RIBEIRO, brasileira, biomédica, RG nº 10.616.280-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 050.848.358-12, residentes e domiciliados na Rua Tuiucue, nº 42, apto. 21, Jardim Saúde, nesta Capital, transmitiram o imóvel à J.C.N. - COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, à Avenida Mutinga, nº 3.188, Pirituba, inscrita no CNPJ/MF sob nº 66.047.630/0001-20, pelo preço de R\$70.000,00. Valor venal R\$79.993,00. - São Paulo, 18 de fevereiro de 2.002. - Escrevente Substituto. *Dora Maria de Oliveira Penna*
 (Dora Maria de Oliveira Penna)



CERTIFICA FINALMENTE QUE, até 25 de Julho de 2006, nada mais consta, além do que já foi relatado na presente certidão, expedida em forma reprográfica, nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei 6.015 de 03 de dezembro de 1973. O referido é verdade e da fé.
São Paulo, 27 de Julho de 2006

Paulo Ramão Silva Santos
Paulo Ramão Silva Santos
Escrevente Autorizado

31º SUBDISTRITO PIRITUBA

Pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 20 de maio de 1944 até a data atual, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital.

16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS		
Emolumentos	R\$	16,82
Estado	R\$	4,73
Assentadoria	R\$	3,50
Registro Civil	R\$	0,88
Trib. de Justiça	R\$	0,88
Total	R\$	26,61
Guia <u>141</u> / 2006		

PARA FINS NOTARIAIS, O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS. (PROV. 58/89 CAP.XIV, 12, D).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR ANTONIOLI DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2024 às 18:05, sob o número WJMJ24426663784. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1115285-78.2024.8.26.0100 e código G0QXFVNI.



matricula
99.209

ficha
1

São Paulo, 27 de abril de 1.998

IMÓVEL:- UM PRÉDIO, situado à Avenida Mutinga nº. 3.692, antiga Estrada do Mutinga, no Bairro de Água Vermelha, no 31º Subdistrito Pirituba, e seu terreno distante 128,00m do cruzamento com a Estrada do Ribeirão Vermelho, do lado direito de quem vem do referido cruzamento, 18,00m de frente para a referida Avenida Mutinga, 26,50m da frente aos fundos, de um lado, 39,50m do outro lado, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área aproximada de 589,50m2, sendo todas as medidas acima, mais ou menos, confrontando de ambos os lados e fundos com Roberto Vautier Franco e sua esposa.

PROPRIETÁRIA:- MARIA JOSE ALHEIROS DE FREITAS, brasileira solteira, maior, do lar, RG nº. 5.041.519-SSP/SP inscrita no CPF sob nº. 275.205.108-59, residente e domiciliada à Rua Piauí nº. 428, aptº. 34, Higienópolis, nesta Capital.

CONTRIBUINTE:- nº. 105.162.0001-0.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº. 59.983, de 10 de junho de 1.974, deste.

OFICIAL, *Vanda Ferreira de Souza*

AV-1/ 99.209 .- Da escritura referida no registro nº. 2, desta matrícula e Certidão nº. 078.001/98-6, emitida em 17 de abril de 1.998, pela Prefeitura do Município de São Paulo, o prédio nº. 3.692, objeto desta matrícula tem atualmente o número 3.188 da Rua Avenida Mutinga.- São Paulo, 27 de abril de 1.998.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna*

R-2/ 99.209 .- Por escritura de venda e compra datada de 27 de fevereiro de 1.998 (Livro 257 - fls.131) do Serviço Notarial de Pirituba, desta Capital, o imóvel foi transmitido à JCN COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, à Rua Tutóia nº. 859, Paraíso, inscrita no CGC/MF sob nº. 66.047.630/0001-20, pelo preço de R\$70.000,00.- Valor venal de R\$97.239,00.- São Paulo, 27 de abril de 1.998.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna*

IMÓVEIS
Luz

IMÓVEIS
Luz

16.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CERTIFICA E DÁ FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1.º da Lei 6.015/73
São Paulo, 27 ABR. 1998

Dora Maria de Oliveira Penna
Emolumentos e selos incluídos no talonário.

16.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BEL.ª VANDA M.ª O. FERREIRA A. CRUZ
OFICIAL
BEL. LIVINGSTONE BUENO ALVES
OFICIAL SUBSTITUTO
BEL.ª DORA MARIA DE OLIVEIRA PENNA
ESCREVENTE SUBSTITUTA

Av. 23 de Maio, 3069

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR RANTON OLIVEIRA ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2024 às 18:05, sob o número WJUMJ24426663784. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115285-78.2024.8.26.0100 e código GOQXFNVI.

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO

fls. 1578

- Esta verificação de lançamento do IPTU do exercício de 2024 contém os principais elementos utilizados para o cálculo do imposto, tais como as áreas construída e de terreno e o uso do imóvel, além do valor a pagar no exercício.
- Os dados desta notificação destinam-se somente ao lançamento de IPTU, não importando se o imóvel esteja ou não em situação regular perante as legislações de parcelamento, uso e ocupação do solo ou de edificações.
- É obrigação do contribuinte informar qualquer alteração dos dados cadastrais do imóvel no prazo de 30 dias da sua ocorrência.
- A atualização do nome do proprietário ou do endereço de entrega e a escolha do dia de vencimento podem ser feitas diretamente pela internet acessando-se o site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu/atualizacao.
- Caso exista erro em algum dado cadastral deste documento, o contribuinte poderá impugnar o lançamento no prazo de 90 dias contados a partir da data do vencimento à vista.
- Para mais informações, acesse a Página do IPTU no site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu. A atualização dos dados do imóvel e a impugnação do lançamento do IPTU deverão ser protocolizadas exclusivamente pela internet, no site www.prefeitura.sp.gov.br/siv. Para acessar estes serviços, consulte previamente a Página do IPTU e tenha em mãos sua "Senha Web" ou "Certificado Digital".
- Existem duas opções de pagamento do IPTU: a vista, com desconto de 3% no valor total a pagar, desde que o pagamento seja efetuado até a data do vencimento da parcela única, ou parcelado, com essa mesma data de vencimento para a 1ª parcela, porém, sem desconto. Atenciam apontando pelo pagamento parcelado o contribuinte receberá documento contendo todos os boletins de pagamento das demais parcelas antes da data de vencimento da 2ª parcela.
- O não pagamento de qualquer parcela do IPTU acarretará a inclusão do contribuinte no Cadastro Informativo Municipal (CADIM) e a inscrição do débito total (desconsiderando eventuais créditos de NF-e/Fruta do Milhão na Dívida Ativa do Município. Nesse caso, a cobrança será efetuada por meio de processo judicial, com as respectivas custas, encontrando-se o devedor sujeito, inclusive, à penhora de bens para quitação do valor devido.
- O lançamento do IPTU é efetuado com base nas leis tributárias do Município, em especial nas leis 8.989/90, 10.215/86, 13.889/13, 15.09K/14, 16.272/15, 16.758/17, 17.092/15, 17.542/10 e 17.719/21.

FORMAS DE PAGAMENTO:
 - pela internet, no site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu.
 - nos casos de autoatendimento em qualquer agência de todo território nacional.
 - nos casos atômicos e correspondentes bancários autorizados.
 Para a opção pelo débito automático conforme instruções específicas nesta notificação.

PAGAMENTO COM ATRASO:
 Caso a data de vencimento ocorra em dia em que não haja expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil seguinte, sem a cobrança de qualquer adicional.

No pagamento de prestação com juros incidirá multa de 0,33% ao dia até o limite de 10%. A partir do mês seguinte ao do vencimento, também serão cobrados juros de mora de 1% ao mês e atualização monetária.
 Após o vencimento, o sistema calculará os valores dos acréscimos legais, bastando ter em mãos o número do cadastro do imóvel, assim informado.

2ª VIA PARA PAGAMENTO DO IPTU:
 Deve ser a única via para pagamento parcelado e não receber o aviso de cobrança até 7 dias antes do vencimento do 2º parcelamento devido e 2ª via no site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu, ou solicite, mediante pedido e assinatura eletrônica, em letra de cabeçalho ou circulares do Departamento. Site para solicitação no site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu.

ATENÇÃO: não utilize sites de terceiros para a emissão do 2ª via, utilize apenas os canais indicados acima.

ATENDIMENTO TELEFÔNICO:
 151

ATENDIMENTO AO PÚBLICO:
 151

Centro de Atendimento de Atendimento - CAF
 Praça da República, nº 60 - Centro - São Paulo
 Site para agendamentos online:
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/iptu>
 De 2ª a 5ª feira das 8h às 17h, exceto feriados e pontos facultativos.

IPTU2024

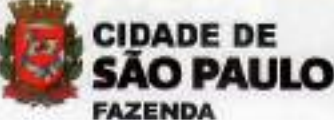
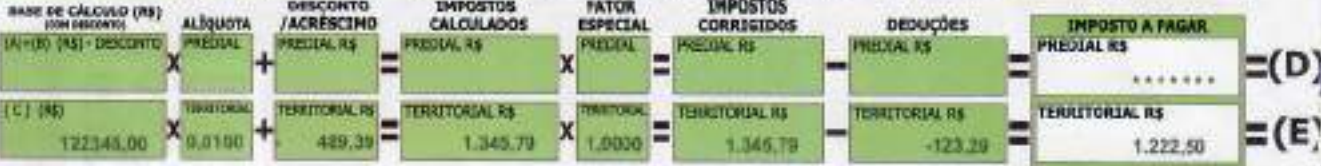
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

Notificação de Lançamento

CADASTRO DO IMÓVEL	DATA BASE	EXERCÍCIO	Nº
105.162.0665-7	01/01/2024	2024	01

CONTRIBUINTE(S)		VENCIMENTOS	
JCN COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA	CPF/CNPJ: 06.047.630/0001-20	Única 24/02/24	1.122,50
CASO ALGUM DESSSES DADOS ESTEJA INCORRETO, A ATUALIZAÇÃO É OBRIGATORIA. ACESSE O SITE WWW.PREFEITURA.SP.GOV.BR/PTU/ATUALIZACAO PARA SOLICITAR A CORREÇÃO.		1ª) 24/03/24	122,25
LOCAL DO IMÓVEL		2ª) 24/03/24	122,25
R MANUEL PEREIRA CASSIANO NETO 158	RETR-606 DOBLOG=73484-5	3ª) 24/04/24	122,25
MESSAGENS		4ª) 24/05/24	122,25
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LBN 15.889/13		5ª) 24/06/24	122,25
		6ª) 24/07/24	122,25
		7ª) 24/08/24	122,25
		8ª) 24/09/24	122,25
		9ª) 24/10/24	122,25
		10ª) 24/11/24	122,25

USO	COB	CEI	SZU	TT/EF	TESTADA	ÁREA OCUPADA	ACC
00-TERRENO	11		2	01	7,80	0	



TOTAL DO IPTU (20) + (2)	IMPUGNAÇÃO PARA TOTAL, ELETRÔNICA
1.222,50	

TOTAL A PAGAR (R\$)
1.222,50

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR ANTONIOLI DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2024 às 18:05, sob o número WJMJ24426663784. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1115285-78.2024.8.26.0100 e código GOQXFVNI.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matricula 32.325 ficha 1

São Paulo, 07 de outubro de 1980

IMÓVEL:- UM PRÉDIO à Rua Vargem Grande do Sul nº 58, antiga rua Projetada Quarta nº 50, no 31º subdistrito - Pirituba, e seu terreno medindo 7,00m de frente para a citada rua, a - - 39,00m da Avenida Mutinga, por 18,00m da frente aos fundos - do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, onde con- fronta com o prédio nº 3188 da avenida Mutinga; do lado es- querdo, no mesmo sentido mede 19,00m e confronta com o prédio nº 62, tendo nos fundos 7,00m onde confina com o prédio nº - 33 da rua Erva Cidreira, encerrando a área de 129,50m2.- PROPRIETÁRIO:- ESPOLIO DE HENRIQUE PEDRO FIASCHI, CIC nº - - 024.158.018-87 da inventariante.- CONTRIBUINTE:- 105.162.0065-7 REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 61.765 deste. O OFICIAL, *subst. Vanda Penna A. Cruz*

R-1/ 32.325 - Por instrumento particular de venda e com- pra, datado de 04 de setembro de 1980, o imóvel foi transmi- tido a MAURICIO MUTAF, industrial, e sua mulher THEREZINHA ALVES MUTAF, secretária, brasileiros, RG nºs 5.654.188 e - - 11.264.584, inscritos no CPF sob numeros 678.903.348-34 e - - 004.546.988-10, casados pelo regime da comunhão de bens, na vigencia da Lei 6515/77, conforme escritura de pacto ante- nupcial registrada sob nº 2.721 no 10º cartório de Registro de Imóveis desta Capital; domiciliados nesta Capital, pelo - preço de CR\$750.000,00.- São Paulo, 07 de outubro de 1980.- O escrevente autorizado, *Luiz Gustavo*

R-2/ 32.325 - Por instrumento particular datado de 04 de setembro de 1980, o imóvel foi dado em hipoteca, a favor da BRADESCO S/A - CREDITO IMOBILIÁRIO, com sede nesta Capital, - inscrita no CGC sob nº 60.917.036/0001-66, para garantia da dívida no valor de CR\$625.000,00, pagaveis por meio de 240 - prestações mensais e sucessivas, com juros de 8,60% ao ano, - vencendo-se a primeira a 30 dias da data do título, na forma prevista no mesmo.- São Paulo, 07 de outubro de 1980.- O es- crevente autorizado, *Luiz Gustavo*

AV-3/ 32.325.- Conforme instrumento particular datado de 06 de fevereiro de 1.990, é feita a presente averbação, a fim- de ficar constando que a BRADESCO S/A CREDITO IMOBILIÁRIO, - foi incorporada pelo BANCO BRASILEIRO DE DESCONTOS S/A., o- que se comprova pela Certidão expedida em 17 de março de - - 1.989, pela Junta Comercial do Estado de São Paulo.- São - - (continua no verso)

Pág: 00001 / 00003

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR ANTONIOLI DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2024 às 18:05, sob o número WJMJ24426663784. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115285-78.2024.8.26.0100 e código GOQXFVNI.

matrícula
32.325

ficha

1

verso

Paulo, 01 de julho de 1.991.- O escrevente autorizado, —*Dora Maria de Oliveira Penna*

AV-4/ 32.325.- Conforme instrumento particular datado de 6 de fevereiro de 1.990, é feita a presente averbação, a fim de ficar constando que O BANCO BRASILEIRO DE DESCONTOS S/A, teve sua denominação social alterada para BRADESCO S/A. BANCO COMERCIAL E DE CREDITO IMOBILIÁRIO, o que se comprova pela Certidão expedida em 17 de março de 1.989, pela Junta Comercial do Estado de São Paulo.- São Paulo, 01 de julho de 1.991.- O escrevente autorizado.

Dora Maria de Oliveira Penna

AV-5/ 32.325.- Conforme instrumento particular datado de 6 de fevereiro de 1.990, é feita a presente averbação, a fim de ficar constando que a BRADESCO S/A BANCO COMERCIAL E DE CREDITO IMOBILIÁRIO, teve sua denominação social alterada para BANCO BRADESCO S/A., o que se comprova pela certidão expedida em 17 de março de 1.989, pela Junta Comercial do Estado de São Paulo.- São Paulo, 01 de julho de 1.991.- O escrevente autorizado.

Dora Maria de Oliveira Penna

AV-6/ 32.325.- FICA CANCELADA, a HIPOTECA, registrada sob nº 2, nesta matrícula, em virtude de autorização do credor, nos termos do requerimento datado de 06 de fevereiro de 1.990.- São Paulo, 01 de julho de 1.991.- O escrevente autorizado.

Dora Maria de Oliveira Penna

AV-7/ 32.325.- Da escritura referida no registro nº 8, desta matrícula, e Certidão nº 089.391/89-6 emitida em 02 de junho de 1989 pela Prefeitura do Município de São Paulo, a Rua Vargem Grande do Sul denomina-se atualmente, Rua Manuel Pereira Cassiano Neto.- São Paulo, 26 de fevereiro de 2008.- Escrevente substituto,

Dora Maria de Oliveira Penna

R-8/ 32.325.- Por escritura de venda e compra datada de 01 de fevereiro de 2008 (livro 513 - folhas 073) do Tabelião de Notas do 31°.

(CONTINUA NA FICHA Nº 2)



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula

32.325

ficha

2

São Paulo, 26 de fevereiro de 2008.

(CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 1)

Subdistrito - Pirituba, desta Capital, os proprietários MAURÍCIO MUTAF, cronoanalista e sua mulher THEREZINHA ALVES MUTAF, já qualificados, residentes e domiciliados na Rua Manuel Pereira Casiano Neto, nº 58, Vila Maria Eugênia, nesta Capital, transmitiram o imóvel a J.C.N. - COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., com sede na Avenida Mutinga, nºs 3180 e 3188, Jardim Libano, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 66.047.630/0001-20, pelo preço de R\$67.000,00.- São Paulo, 26 de fevereiro de 2008.- Escrevente substituto,

(Dora Maria de Oliveira Penna).

16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CERTIFICA E DÁ FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art.19 § 1º da Lei 6.015/73.
São Paulo, 26 de Fevereiro de 2008

Dora Maria de Oliveira Penna
Escrevente Substituta

16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BRª VANDA Mª. DE O. PENNA A. DA CRUZ
OFICIAL

CLOVIS FERNANDO DE MELO
BRª DORA MARIA DE OLIVEIRA PENNA
BRª MARIA HELENA DE OLIVEIRA PENNA
ESCREVENTES SUBSTITUTOS

CRISTIANO DE O. PENNA A. DA CRUZ
ESCREVENTE AUTORIZADO
Rua Pampolona, 1593

PARA FINS NOTARIAIS, O PRAZO DE VALIDADE DESTA
CERTIDÃO É DE 30 DIAS. (PROV. SBB S CAP.XIV, 12, D).

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Esta notificação de lançamento do IPTU de exercício de 2024 contém os principais elementos utilizados para o cálculo do imposto, tais como as áreas construída e de terreno e o uso do imóvel, além do valor a pagar no exercício.

Os dados desta notificação destinam-se somente ao lançamento do IPTU, não importando se o imóvel esteja ou não em situação regular perante as legislações de parcelamento, uso e ocupação do solo ou de edificações.

É obrigação do contribuinte informar qualquer alteração dos dados cadastrais do imóvel no prazo de 60 dias da sua ocorrência.

A atualização do nome do proprietário ou do endereço de entrega e a escolha do dia de vencimento podem ser feitas diretamente pela internet acessando-se o site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu/atualizacao.

Caso exista erro em algum dado cadastral deste documento, o contribuinte poderá impugnar o lançamento no prazo de 90 dias contados a partir da data do vencimento à vista.

Para mais informações, acesse a Página do IPTU no site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu. A atualização dos dados do imóvel e a impugnação do lançamento do IPTU deverão ser protocolizadas exclusivamente pela internet, no site www.prefeitura.sp.gov.br/siv. Para acessar estes serviços, consulte previamente a Página do IPTU e tenha em mãos sua "Senha Web" ou "Certificado Digital".

Existem duas opções de pagamento do IPTU: à vista, com desconto de 3% no valor total a pagar, desde que o pagamento seja efetuado até a data do vencimento da parcela única, ou parcelado, com essa mesma data de vencimento para a 1ª parcela, porém, sem desconto. Atenção: optando pelo pagamento parcelado o contribuinte receberá documento contendo todos os boletins de pagamento das demais parcelas antes da data do vencimento da 2ª parcela.

O não pagamento de qualquer parcela do IPTU acarretará a inclusão do contribuinte no Cadastro Informativo Municipal (CADIM) e a inscrição do débito total (desconsiderando eventuais créditos da NFS-e/Nota do Milhão) na Dívida Ativa do Município. Nesse caso, a cobrança será efetuada por meio de processo judicial, com as respectivas custas, encaminhando-se o devedor sujeito, inclusive, à penhora de bens para quitação do valor devido.

O lançamento do IPTU é efetuado com base nas leis tributárias do Município, em especial nas leis 6.589/66, 10.235/86, 15.889/13, 16.098/14, 16.272/15, 16.768/17, 17.062/18, 17.542/20 e 17.719/21.

INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO

FORMAS DE PAGAMENTO:

- pela internet, no site dos bancos convencionais;
- nos pontos de atendimento ou em qualquer agência de atendimento eletrônico;
- nas casas lotéricas e correspondentes bancários autorizados.

Faça a opção pelo método adequado conforme exemplos específicos neste cartilhão.

PAGAMENTO COM ATRASO:

Caso a data de vencimento ocorra em dia em que não haja expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil seguinte, sem a cobrança de qualquer acréscimo.

No pagamento de prestação com atraso incidirá multa de 0,10% ao dia até o limite de 20%. A partir do mês seguinte ao do vencimento, também serão cobrados juros de mora de 1% ao mês e atualização monetária.

Não o vencimento, o devedor optará em receber dois boletins legais, bastando ler em mãos o número de matrícula do imóvel, através eletrônico.

2ª VIA PARA PAGAMENTO DO IPTU:

Quem não a opção por pagamento parcelado e não receber o valor de cobrança até 7 dias antes do vencimento da 2ª parcela deve emitir a 2ª via no site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu, ou solicitar, mediante envio e abrigamento adequado, em uma das Superfretas ou Unidades de Distribuição, Site para atendimento: <http://serviços.abrigo.prefeitura.sp.gov.br/abrigamento/>

ATENÇÃO: não utilize sites de busca para a emissão da 2ª via. Utilize apenas os canais indicados acima.

ATENDIMENTO TELEFÔNICO

190

ATENDIMENTO AO IMÓVEL

- Superfretas ou Unidades de Distribuição, mediante guia e abrigamento adequado.

Site para atendimento: <http://serviços.abrigo.prefeitura.sp.gov.br/abrigamento/>

De 2ª a 2ª Sáb. das 8h às 17h, exceto feriados e períodos festivos.

- Atendimento à distância: IPTU-Fale com a Prefeitura

Assine <https://siget.prefeitura.sp.gov.br/porta/> senhas: senha "Fiscap"/"IPTU-Fale com a Prefeitura".

PRETUBA / JARAGUÁ
AV. DR. FELIPE PINEL, 12

IPTU2024

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

Notificação de Lançamento

CADASTRO DO IMÓVEL	DATA BASE	EXERCÍCIO	PL
165.162.0064-9	01/01/2024	2024	03

CONTRIBUINTE(S)		VENCIMENTOS	
JON COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA	CPF/CNPJ: 06.047.838/0001-70	Única 08/02/24	190,75
CASO ALGUM DESSSES DADOS ESTEJA INCORRETO, A ATUALIZAÇÃO É OBRIGATÓRIA. ACESSE O SITE WWW.PREFEITURA.SP.GOV.BR/IPTUATUALIZACAO PARA SOLICITAR A CORREÇÃO		1ª) 09/03/24	90,75
LOCAL DO IMÓVEL		2ª) 09/03/24	90,75
R MANUEL PEREIRA CASSIANO NETO N62		3ª) 09/04/24	90,75
PRETUBA		4ª) 09/05/24	90,75
02133-656 CODLDO=23484-8		5ª) NAO HA	
MESSAGENS		6ª) NAO HA	
DESCONTO NO VIM - LEI 17.719/21, ART. 3		7ª) NAO HA	
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13		8ª) NAO HA	
		9ª) NAO HA	
		10ª) NAO HA	

USO	COB	CII	SZU	TT/EF	TESTADA	ÁREA OCUPADA	ACC
10-RESIDENCIAL	11		2	01	10,00	85	1975

ÁREAS (M2)		VALOR M2 (R\$)		FATORES			BASE DE CÁLCULO (R\$)		FATOR		
CONSTRUÍDA	85	CONSTRUÇÃO	1.951,00	DESLIZANCIA	0,4100	CONSTRUÇÃO	67993,00	ESPECIAL	1,0000	(A)	
TERRAEM INCORPORADO	200	TERRENO	992,00	PROFUNDIDADE	1,0000	TERRAEM INCORPORADO	198400,00	ESPECIAL	1,0000	(B)	
DECESSO DE ÁREA		TERRENO		TIPO TERREMO	1,0000	DECESSO DE ÁREA		ESPECIAL		(C)	
BASE DE CÁLCULO (R\$) (COM DESCONTO)		ALÍQUOTA PREDIAL		DEGONTO /ACRESCIMO PREDIAL R\$		IMPOSTOS CALCULADOS PREDIAL R\$		FATOR ESPECIAL PREDIAL		IMPOSTOS CORRIGIDOS PREDIAL R\$	
(A)+(B) (R\$) - DESCONTO		X 0,0100		+ 327,54		= 764,25		X 1,0000		= 764,25	
109179,00										- 361,26	
(C) (R\$)		TERRITORIAL		TERRITORIAL R\$		TERRITORIAL R\$		TERRITORIAL R\$		TERRITORIAL R\$	
										= 203,00	

<p>CIDADE DE SÃO PAULO FAZENDA</p>	TOTAL DO IPTU (D) + (E)	TOTAL DA 2ª VIA (D) + (E)	TOTAL A PAGAR (R\$)
	203,00	203,00	203,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR ANTONIOLI DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2024 às 18:05, sob o número WJMJ24426663784. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1115285-78.2024.8.26.0100 e código GOQXVFN1.

Movio: 143106 NomeArquivo: SP400035.2024L_T42_01734012024.td_A3_004_Audite: 09202401 Progra: 107

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

16.º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula **14.961**

ficha **1**

São Paulo, **16** de **maio**----- de 19 **78**

IMÓVEL:-- UM TERRENO, À RUA PROJETADA QUARTA, no 31º subdis-
trito-Pirituba, medindo 10,00m de frente para a Rua Projeta-
da Quarta, do lado direito do que do terreno olha para a --
rua, mede 21,00m, e confronta com o prédio nº 70, medindo --
19,00m pelo lado esquerdo, no mesmo sentido, e confronta com
o prédio nº 56; e nos fundos a largura de 10,00m, e confron-
ta com o prédio nº 29, encerrando uma área total de 200,00m².
PROPRIETÁRIOS:-- ROBERTO VAUTIER FRANCO e sua mulher HELOISA-
VAUTIER FRANCO, brasileiros, proprietários, RG. nºs.364.010-
e 764.282, domiciliados nesta Capital, inscritos no CPF em -
conjunto sob número 007.649.738.-
CONTRIBUINTE Nº:--105.162.0064-9.-
REGISTRO ANTERIOR:--Transcrição nº. 1.010, do 16º Registro.-
O OFICIAL *maior: Titana Penna*

R-1/ 14.961 --Por escritura de venda e compra datada de 08
de abril de 1.976, (livro 38- fls. 70) das notas do tabe-
lião de Pirituba, desta Capital, o imóvel foi transmitido a
SANTO BOITO, casado com HELENA CACHELLI BOITO, brasileiros,
ele zelador, ela do lar, portador do RG. nº. 979.504, e CPF-
em conjunto nº. 641.502.406/63, domiciliado nesta Capital, -
pelo preço de CR\$6.000,00.-Valor Venal CR\$107.587,00.-São --
Paulo, 16 de maio de 1.976.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO,
Benington

AV-2/ 14.961 --Conforme escritura datada de 08 de abril de
1.976, (livro 38- fls. 70) das notas do tabelião de Piritu-
ba, desta Capital, no terreno foi construído um prédio que -
recebeu o número 60 da Rua Projetada Quarta, o que se compo-
va pelo Recibo de Imposto Predial relativo ao exercício de -
1.978 emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo; re-
tificado em 31 de março de 1.978.- São Paulo, 16 de maio -
de 1.978.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO, *Benington*

AV-3/14.961.- Do Formal de Partilha referido no registro número 06,
desta matrícula, e Certidão número 089.391/89-6 expedida em 02 de -
junho de 1.989 pela Prefeitura do Município de São Paulo, a Rua -
Projetada Quarta, denomina-se atualmente, Rua Manuel Pereira Cassiano
Neto.- São Paulo, 06 de fevereiro de 2.001.- ESCRIVENTE -
SUBSTITUTO, *Dora Maria de* (Dora Maria de ----
(CONTINUA NO VERSO)

Pág. 00001 / 00004

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR ANTONIOLI DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2024 às 18:05, sob o número WJMJ24426663784. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115285-78.2024.8.26.0100 e código GOQXFNVI.

matrícula

14.961

ficha

1

verso

Oliveira Penna).

AV-4/14.961.- Do Formal de Partilha referido no registro número 06, desta matrícula, e Recibo de Imposto Predial relativo ao exercício de 2.000 emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo, o prédio número 60, objeto desta matrícula, tem atualmente, o número 62, da Rua Manuel Pereira Cassiano Neto.- São Paulo, 06 de fevereiro de 2.001.- ESCREVENTE SUBSTITUTO, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-5/14.961.- Do Formal de Partilha referido no registro número 06, desta matrícula, e Certidão de fls. 064-verso do livro nº. C-018, termo nº. 10105, datada de 07 de novembro de 1.994, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 31º. Subdistrito- Pirituba, desta Capital, em 26 de outubro de 1.994, ocorreu o óbito de SANTO - BOITO.- São Paulo, 06 de fevereiro de 2.001.- ESCREVENTE SUBSTITUTO, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-6/14.961.- Pelo Formal de Partilha datado de 03 de julho de 1.996, extraído dos autos de arrolamento (processo número 652/96) dos bens deixados por falecimento do proprietário SANTO BOITO, passado pelo MM. Juiz de Direito da 2ª. Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional IV da Lapa, desta Capital, (sentença de 20 de maio de 1.996) homologada a desistência do prazo recursal em 04 de junho de 1.996, o imóvel foi **PARTILHADO** na proporção de metade ideal para à viúva-meeira: HELENA CACHELLI BOITO, brasileira, viúva, do lar, RG. número 14.673.985, inscrita no CPF/MF sob número - - 259.583.598-00, residente e domiciliada na Rua Capitão Curado, número 907, Vila Progresso, na cidade de Jundiaí, neste Estado e 1/4 parte ideal para cada um dos herdeiros: CECILIA SALETE BOITO BARBOZA, brasileira, auxiliar de escritório, RG. número 11.060.979, inscrita no CPF/MF sob número 119.324.948-12, casada pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei número 6.515/77 com
(CONTINUA NA FICHA Nº. 02)



LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula

14.961

ficha

2

São Paulo, 06 de fevereiro de 2.001

(CONTINUAÇÃO DA FICHA N.º 01)

ANTONIO BARBOZA, brasileiro, torneiro mecânico, RG. número 2.765.972-0, inscrito no CPF/MF sob número 118.422.298-34, residentes e domiciliados na Rua Capitão Curado, número 907, Vila Progresso, na cidade de Jundiaí, neste Estado e VILMA APARECIDA BOITO - PERUCCI, brasileira, secretária, RG. número 11.060.388, inscrita no CPF/MF sob número 564.219.668-53, casada pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei número 6.515/77, conforme - Escritura de Pacto Antenupcial, lavrada às folhas 175 do livro número 466 no 25º. Tabelião de Notas, desta Capital, com EDMUNDO - PERUCCI, brasileiro, sub-contador, RG. número 3.999.955-5, inscrito no CPF/MF sob número 124.150.738-49, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Mutinga, número 3.773, Pirituba.- Valor 26.110,00.- Valor Venal R\$29.616,00.- São Paulo, 06 de fevereiro de 2.001.- ES-CREVENTE SUBSTITUTO, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-7/ 14.961.- Da escritura referida no registro nº 8 desta matrícula; procede-se a presente averbação para constar que, VILMA APARECIDA BOITO PERUCCI e EDMUNDO PERUCCI, constantes do R-6 são casados no regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 1.175, no livro 3 - Registro Auxiliar do 18º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital.- São Paulo, 04 de setembro de 2008.- Escrevente substituto,-.-.-.-.

(Dora Maria de Oliveira Penna)

R-8/ 14.961.- Por escritura de venda e compra datada de 07 de agosto de 2008, (livro 531 - fls. 049) do Tabelião de Notas do 31º Subdistrito Pirituba desta Capital, os proprietários constantes do R-6 de metade ideal HELENA CACHELLI BOITO, já qualificada e de ¼ parte ideal cada um:- CECÍLIA SALETE BOITO BARBOZA e seu marido ANTONIO BARBOZA, já qualificados e VILMA APARECIDA BOITO PERUCCI, brasileira, aposentada, RG nº 11.060.388-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 564.219.668-53 e seu marido EDMUNDO PERUCCI, brasileiro, -.

(continua no verso)

Pág. 0003 / 00004

433645

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR ANTONIOLI DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2024 às 18:05, sob o número WJMJ24426663784. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115285-78.2024.8.26.0100 e código G00XFVNI.

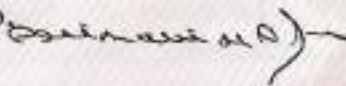
matrícula

14.961

ficha

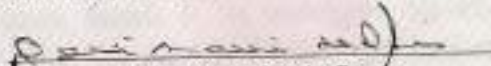
2

verso

analista contábil, RG nº 3.999.955-5-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 124.150.738-49, casados no regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 1.175, no livro 3 - Registro Auxiliar do 18º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Mutinga nº 3.773, transmitiram o imóvel a J.C.N. - COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, na Avenida Mutinga números 3.180 e 3.188, inscrita no CNPJ/MF sob nº 66.047.630/0001-20, pelo preço de R\$200.000,00.- São Paulo, 04 de setembro de 2008.- Escrevente Substituto  (Dora Maria de Oliveira Penna).

16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CERTIFICA E DÁ FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art.19 § 1º da Lei 6.015/73.
São Paulo, 04 de Setembro de 2008


Dora Maria de Oliveira Penna
Escrevente Substituto

16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BHª VANDA Mª. DE O. PENNA A. DA CRUZ
OFICIAL

CLOVIS FERNANDO DE MELO
BHª DORA MARIA DE OLIVEIRA PENNA
BHª MARIA HELENA DE OLIVEIRA PENNA
ESCREVENTES SUBSTITUTOS

CRISTIANO DE O. PENNA A. DA CRUZ
ESCREVENTE AUTORIZADO
Rua Pamplona, 1563

PARA FINS NOTARIAIS, O PRAZO DE VALIDADE DESTA
CERTIDÃO É DE 30 DIAS. (PROV. 6889 CAP.XIV, 12, D).



**OFICIAL DE
REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL**

Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Oficial



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula
139.062

ficha
1

São Paulo, 04 de maio de 2009

IMÓVEL:- UM PRÉDIO à Rua Projetada Quarta nº 70, na Vila Maria Eugenia, antiga Chácara Upton, antes Sítio Boaçava, no 31º Subdistrito-Pirituba e seu respectivo terreno localizado no lado par e a 70,00m da Avenida do Mutinga, antiga Estrada do Mutinga, medindo 10,00m de frente para a Rua Projetada Quarta, igual largura nos fundos, por 21,00m da frente aos fundos em ambos os lados, encerrando a área de 210,00m², confinando de ambos os lados e nos fundos com Roberto Vautier Franco e sua mulher Heloisa Vautier Franco.

PROPRIETÁRIO:- LAMARTINE PINTO DOS SANTOS, motorista, casado, brasileiro, residente e domiciliado nesta Capital, a Rua Quatorze nº13-A, Pirituba.

CONTRIBUINTE:- 105.162.0018-5.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 55.687 de 12 de julho de 1973, deste.

OFICIAL, *Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz*
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz)

AV-1/139.062 - A presente matrícula foi aberta "ex officio" de conformidade com o Provimento 58/89 da E.C.G.J. - Capítulo XX Seção II - nº 45-B. São Paulo, 04 de maio de 2009.- Escrevente Substituta, -----
Maria Helena de Oliveira Penna (Maria Helena de Oliveira Penna)

AV-2/ 139.062.- Da escritura referida no registro nº 6 desta matrícula e Certidão do termo nº 967, folhas 108, do livro B-007, emitida em 20 de maio de 2009, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de Santa Eudóxia, Município de São Carlos, deste Estado, por ocasião da aquisição do imóvel desta matrícula, LAMARTINE PINTO DOS SANTOS era casado com JACIRA RODRIGUES DOS SANTOS, no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77.- São Paulo, 29 de setembro de 2009.- Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-3/ 139.062.- Da escritura referida no registro nº 6 desta matrícula, LAMARTINE PINTO DOS SANTOS é portador do RG nº 3.128.771-2.-
(continua no verso)

matricula
139.062ficha
1

verso

SSP/SP e acha-se inscrito no CPF/MF sob nº 111.308.738-20, bem como sua mulher JACIRA RODRIGUES DOS SANTOS é portadora do RG nº 12.420.178-7-SSP/SP e acha-se inscrita no CPF/MF sob nº 357.149.778-31.- São Paulo, 29 de setembro de 2009.- Escrevente substituto,-----
Dora Maria de Oliveira Penna } (Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-4/ 139.062.- Da escritura referida no registro nº 6 desta matrícula e Recibos de Impostos Prediais relativos aos exercícios de 1967 e 2009, expedidos pela Prefeitura do Município de São Paulo, a Rua Projetada Quarta tem atualmente a denominação de Rua Manuel Pereira Cassiano Neto.- São Paulo, 29 de setembro de 2009.- Escrevente Substituto,-----
Dora Maria de Oliveira Penna } (Dora Maria de Oliveira Penna)

AV-5/ 139.062.- Da escritura referida no registro nº 6 desta matrícula e Recibos de Impostos Prediais relativos aos exercícios de 1967 e 2009, expedidos pela Prefeitura do Município de São Paulo, o prédio sob nº 70 tem atualmente os nºs 66 e 70 da Rua Manuel Pereira Cassiano Neto.- São Paulo, 29 de setembro de 2009.- Escrevente Substituto,-----
Dora Maria de Oliveira Penna } (Dora Maria de Oliveira Penna)

R-6/ 139.062.- Por escritura de venda e compra datada de 14 de setembro de 2009, (livro 562 – fls. 259) do Tabelião de Notas do 31º Subdistrito Pirituba desta Capital, os proprietários LAMARTINE PINTO DOS SANTOS, brasileiro, aposentado, RG nº 3.128.771-2-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 111.308.738-20 e sua mulher JACIRA RODRIGUES DOS SANTOS, brasileira, do lar, RG nº 12.420.178-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 357.149.778-31, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Joaquim Oliveira Freitas nº 1.402, Jardim Mangalot, transmitiram o imóvel a J.C.N. – COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, na Avenida Mutinga nºs 3.180 e 3.188, inscrita no CNPJ/MF sob nº 66.047.630/0001-20, pelo preço de R\$200.000,00.- São Paulo, 29 de setembro de 2009.- Escrevente Substituto,-----
Dora Maria de Oliveira Penna } (Dora Maria de Oliveira Penna).

CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA →



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

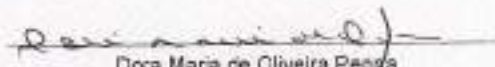
Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz
Oficial



16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CERTIFICA E DÁ FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art.19 § 1º da Lei 6.015/73.

São Paulo, 29 de Setembro de 2009


Dora Maria de Oliveira Penna
Escrevente Substituta

16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Belª VANDA Mª DE O. PENNA A. DA CRUZ
OFICIAL

CLOVIS FERNANDO DE MELO
Belª DORA MARIA DE OLIVEIRA PENNA
Belª MARIA HELENA DE OLIVEIRA PENNA
CRISTIANO DE O. PENNA A. DA CRUZ
ESCREVENTES SUBSTITUTOS

Rua Pamplona, 1593

PARA FINS NOTARIAIS, O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 90 DIAS. (PROV. 5510 CAP.XIV, 12, D).

FHg: 50003 / 00003

AA 766334

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR ANTONIOLI DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2024 às 18:05, sob o número WJMJ24426663784. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1115285-78.2024.8.26.0100 e código GOQXFVNI.

CADASTRO DO IMÓVEL

Inscrição 1.554.387-9	Nº da Guia 00	Contribuinte J C N COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA				
Endereço AVN MAL CAMARA, 00160, SAL 1025 CENTRO		Cod.Lograd 086819	Trecho 001	Cod.Bairro 005	Reg.Fiscal C	Posição FRENTE
		Idade 1982	Tipologia SALA		Utilização ESCRITORIO	

DADOS DO LANÇAMENTO 2024

Dados Territoriais

Área do Terreno (m²)	Situação	Fr.Ideal	T.Real	T.Fictícia	Valor por metro (R\$)	Fator Situação	Fator RL	F Acidantação	F Drenagem
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****

TESTADA FICTÍCIA X Valor por metro (R\$) X FATORES (Situação x Restrição legal x Acidantação x Drenagem) = VALOR VENAL (TERRITORIAL)

Dados Prediais

Área (m²)	Valor por m² (R\$)	Fração Fiscal	Fator Idade	Fator Posição	Fator Tipologia
27	3.024,47	1,0000000	0,80	1,00	1,00

ÁREA X Valor por m² (R\$) X FRAÇÃO FISCAL X FATORES (Idade x Posição x Tipologia) = VALOR VENAL (PREDIAL)

Cálculos e Cobrança

Valor Venal 65.329,00	Aliquota x 0,0250	=	IPTU Calculado (R\$) 1.633,00	-	Desconto (R\$) 850,00	=	IPTU a Pagar (R\$) 783,00	TCL a Pagar (R\$) 1.189,00	Total do Exercício (R\$) 1.972,00
---------------------------------	-----------------------------	---	---	---	---------------------------------	---	-------------------------------------	--------------------------------------	---

VALOR VENAL X ALÍQUOTA = IPTU CALCULADO; IPTU CALCULADO - DESCONTO = IPTU A PAGAR

IPTU A PAGAR + TCL A PAGAR = TOTAL DO EXERCÍCIO

Informações Complementares

PARA VERIFICAR SE HA DEBITOS PARA SEU IMOVEL,
ACESSE O PORTAL CARIOCA DIGITAL (CARIOCA.RIO)
E EMITA A CERTIDAO DE SITUACAO FISCAL

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA - IPTU 2024

INSCRIÇÃO: 1.554.387-9
VENCIMENTO: 07/02/2024
VALOR C/ DESCONTO R\$: 1.833,96

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA
GANHE 7% DE DESCONTO

INSCRIÇÃO 1.554.387-9	VENCIMENTO 07/02/2024	VALOR A PAGAR EM R\$ 1.833,96
--------------------------	--------------------------	----------------------------------

81610000018.0 33963659202.6 40207310240.0 00015543871.6



AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CASO OPTE PELO PAGAMENTO EM 10 VEZES, PAGUE A COTA ABAIXO E RETIRE AS DEMAIS NO CARIOCA.RIO

COTA 01

COTA 01 - IPTU 2024

INSCRIÇÃO: 1.554.387-9
VENCIMENTO: 07/02/2024
VALOR DA COTA EM R\$: 197,20

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PAGAMENTOS EM PARCELAS - COTA 01

COTA 01

INSCRIÇÃO 1.554.387-9	VENCIMENTO 07/02/2024	VALOR A PAGAR EM R\$ 197,20
--------------------------	--------------------------	--------------------------------

81620000001.5 97203659202.0 40207310240.0 10015543871.4



AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO PARA PAGAMENTO EM PARCELAS: 3107155438799

CADASTRO DO IMÓVEL

Inscrição 1.554.388-7	Nº da Guia 00	Contribuinte J C N COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA				
Endereço AVN MAL CAMARA, 00160, SAL 1026 CENTRO		Cod.Lograd 086819	Trecho 001	Cod.Bairro 005	Reg.Fiscal C	Posição FRENTE
		Idade 1982	Tipologia SALA		Utilização ESCRITORIO	

DADOS DO LANÇAMENTO 2024

Dados Territoriais

Área do Terreno (m²)	Situação	Fr.Ideal	T.Real	T.Fictícia	Valor por metro (R\$)	Fator Situação	Fator RL	F Acidantação	F Drenagem
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****

TESTADA FICTÍCIA X Valor por metro (R\$) X FATORES (Situação x Restrição legal x Acidantação x Drenagem) = VALOR VENAL (TERRITORIAL)

Dados Prediais

Área (m²)	Valor por m² (R\$)	Fração Fiscal	Fator Idade	Fator Posição	Fator Tipologia
28	3.024,47	1,0000000	0,80	1,00	1,00

ÁREA X Valor por m² (R\$) X FRAÇÃO FISCAL X FATORES (Idade x Posição x Tipologia) = VALOR VENAL (PREDIAL)

Cálculos e Cobrança

Valor Venal 67.748,00	Aliquota x 0,0250	=	IPTU Calculado (R\$) 1.694,00	-	Desconto (R\$) 850,00	=	IPTU a Pagar (R\$) 844,00	TCL a Pagar (R\$) 1.189,00	Total do Exercício (R\$) 2.033,00
---------------------------------	-----------------------------	---	---	---	---------------------------------	---	-------------------------------------	--------------------------------------	---

VALOR VENAL X ALÍQUOTA = IPTU CALCULADO; IPTU CALCULADO - DESCONTO = IPTU A PAGAR
IPTU A PAGAR + TCL A PAGAR = TOTAL DO EXERCÍCIO

Informações Complementares

PARA VERIFICAR SE HA DEBITOS PARA SEU IMOVEL,
ACESSE O PORTAL CARIOCA DIGITAL (CARIOCA.RIO)
E EMITA A CERTIDAO DE SITUACAO FISCAL

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA - IPTU 2024

INSCRIÇÃO: 1.554.388-7
VENCIMENTO: 07/02/2024
VALOR C/ DESCONTO R\$: 1.890,69

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA
GANHE 7% DE DESCONTO

INSCRIÇÃO 1.554.388-7	VENCIMENTO 07/02/2024	VALOR A PAGAR EM R\$ 1.890,69
--------------------------	--------------------------	----------------------------------

81630000018.8 90693659202.9 40207310240.0 00015543881.5



AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CASO OPTE PELO PAGAMENTO EM 10 VEZES, PAGUE A COTA ABAIXO E RETIRE AS DEMAIS NO CARIOCA.RIO

COTA 01

COTA 01 - IPTU 2024

INSCRIÇÃO: 1.554.388-7
VENCIMENTO: 07/02/2024
VALOR DA COTA EM R\$: 203,30

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PAGAMENTOS EM PARCELAS - COTA 01

COTA 01

INSCRIÇÃO 1.554.388-7	VENCIMENTO 07/02/2024	VALOR A PAGAR EM R\$ 203,30
--------------------------	--------------------------	--------------------------------

81610000002.4 03303659202.1 40207310240.0 10015543881.3



AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO PARA PAGAMENTO EM PARCELAS: 3107155438872

CADASTRO DO IMÓVEL

Inscrição 1.555.099-9	Nº da Guia 00	Contribuinte J C N COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA				
Endereço AVN MAL CAMARA, 00160, VAG 409 CENTRO		Cod.Lograd 086819	Trecho 001	Cod.Bairro 005	Reg.Fiscal C	Posição FRENTE
		Idade 1982	Tipologia VAGA DE GARAGEM		Utilização NAO RESIDENCIAL	

DADOS DO LANÇAMENTO 2024

Dados Territoriais

Área do Terreno (m²)	Situação	Fr.Ideal	T.Real	T.Fictícia	Valor por metro (R\$)	Fator Situação	Fator RL	F Acidantação	F Drenagem
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****

TESTADA FICTÍCIA X Valor por metro (R\$) X FATORES (Situação x Restrição legal x Acidantação x Drenagem) = VALOR VENAL (TERRITORIAL)

Dados Prediais

Área (m²)	Valor por m² (R\$)	Fração Fiscal	Fator Idade	Fator Posição	Fator Tipologia
12	5.052,40	1,0000000	0,84	1,00	0,40

ÁREA X Valor por m² (R\$) X FRAÇÃO FISCAL X FATORES (Idade x Posição x Tipologia) = VALOR VENAL (PREDIAL)

Cálculos e Cobrança

Valor Venal 20.371,00	Aliquota x 0,0250	=	IPTU Calculado (R\$) 509,00	-	Desconto (R\$) 0,00	=	IPTU a Pagar (R\$) 0,00	TCL a Pagar (R\$) 1.189,00	Total do Exercício (R\$) 1.189,00
--------------------------	----------------------	---	--------------------------------	---	------------------------	---	----------------------------	-------------------------------	--------------------------------------

VALOR VENAL X ALÍQUOTA = IPTU CALCULADO; IPTU CALCULADO - DESCONTO = IPTU A PAGAR
IPTU A PAGAR + TCL A PAGAR = TOTAL DO EXERCÍCIO

Informações Complementares

ISENCAO DE IPTU - ART. 61, XXX DA LEI 691/84
PARA VERIFICAR SE HA DEBITOS PARA SEU IMOVEL,
ACESSE O PORTAL CARIOCA DIGITAL (CARIOCA.RIO)
E EMITA A CERTIDAO DE SITUACAO FISCAL

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA - IPTU 2024

INSCRIÇÃO: 1.555.099-9
VENCIMENTO: 07/02/2024
VALOR C/ DESCONTO R\$: 1.105,77

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA
GANHE 7% DE DESCONTO

INSCRIÇÃO 1.555.099-9	VENCIMENTO 07/02/2024	VALOR A PAGAR EM R\$ 1.105,77
--------------------------	--------------------------	----------------------------------

8161000011.5 05773659202.3 40207310240.0 00015550991.2



AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CASO OPTE PELO PAGAMENTO EM 10 VEZES, PAGUE A COTA ABAIXO E RETIRE AS DEMAIS NO CARIOCA.RIO

COTA 01

COTA 01 - IPTU 2024

INSCRIÇÃO: 1.555.099-9
VENCIMENTO: 07/02/2024
VALOR DA COTA EM R\$: 118,90

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PAGAMENTOS EM PARCELAS - COTA 01

COTA 01

INSCRIÇÃO 1.555.099-9	VENCIMENTO 07/02/2024	VALOR A PAGAR EM R\$ 118,90
--------------------------	--------------------------	--------------------------------

81690000001.8 18903659202.1 40207310240.0 10015550991.0



AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO PARA PAGAMENTO EM PARCELAS: 310715550995

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
9026 2-0	15323
	VERSO

tituto Paulo Jorge Lencastre.//+
AV-04-CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO-Certifico que foi registrada no li
vro 3, sob nº 509, a escritura de re-ratificação de convenção de
condomínio; do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de Outubro de 1981.
Assinados: A Téc. Jud. Jurdª Beatriz Cruxên Marques e o Oficial
Walter de Mello Cruxên.//+
R-05-HIPOTECA-Certifico que pela escritura de 30.09.80, lavrada no
21º Ofício de Notas desta cidade, no livro 1334 a fls.147, o imó-
vel objeto da matrícula foi dado em hipoteca de 2º grau a CAIXA
ECONÔMICA FEDERAL-CEF, conforme R-255 na matrícula 5913 do livro
2-H; do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de Outubro de 1981. Assina
dos: A Téc. Jud. Jurdª Beatriz Cruxên Marques e o Oficial Walter
de Mello Cruxên.//+
R-06-HIPOTECA-Certifico que pela escritura de 24.09.81, lavrada no
21º Ofício de Notas desta cidade, no livro 1387 a fls.111, o imó-
vel objeto da matrícula foi dado em hipoteca de 3º grau a CAIXA
ECONÔMICA FEDERAL-CEF, conforme R-256 na matrícula 5913 do livro
2-H; do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de Outubro de 1981. Assina
dos: A Téc. Jud. Jurdª Beatriz Cruxên Marques e o Oficial Walter
de Mello Cruxên.//+
AV-07-CONSTRUÇÃO-Certifico que a construção do imóvel objeto da ma
trícula foi concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 15 de
Setembro de 1981; do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de Outubro de
1981. Assinados: A Téc. Jud. Jurdª Beatriz Cruxên Marques e o Ofi
cial Walter de Mello Cruxên.//+
AV-08-CANCELAMENTO DE HIPOTECAS-Certifico que ficam canceladas as
hipotecas objeto da AV-03, R-05 e R-06; cancelamneto esse feito,
em virtude de autorização dada pela credora, datada de 07.05.84,
neste Cartório arquivada; do que dou fé. Rio de Janeiro, 08 de Ju
nho de 1984. Assinados: O Téc. Jud. Jurdº Moacir Rodrigues da Sil
va e o Oficial Paulo Jorge Lencastre.//+
AV-09-DESLIGAMENTO - Certifico que fica desvinculada da matrícula
a vaga de garage, que passa a constituir a matrícula 39270. O re
ferido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 04 de abril de -
2001. *Paulo Jorge Lencastre*
R-10-PROMESSA DE CESSÃO - Certifico que pela escritura de 30 de -
novembro de 1994, lavrada nas notas do tabelião do 10º Ofício des
ta cidade, livro 5255 a fls. 75, Consultor - Assessoria de Plane
jamento Ltda., já qualificada PROMETEU CEDER e transferir todos -
os seus direitos a compra da sala 1025 objeto da matrícula a AS--
SESSORIA CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA., com sede nesta cidade,
CGC nº 27.003.466/0001-05, pelo preço de R\$20.000,00. a ser pago-

CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

9026 - 2-0

FICHA

15323-A



7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

na forma estipulada no título. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 04 de abril de 2001. *Paulo Costa*

AV.11-RETIFICAÇÃO- Certifico que fica retificado o R.10, para fazer constar que o nome correto da promitente cessionária ali qualificada, é **ASSESSORA CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA.**, e não como constou. Averbação feita mediante reapresentação do título que serviu para o registro. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2002. *Paulo Costa* *

R.12-CESSÃO- Certifico que pela escritura de 09.03.2005, lavrada nas notas do tabelião do 19º Ofício desta cidade, no livro M-266 a fls. 73, Carvalho Hosken S/A Engenharia e Construções, com sede nesta cidade, CNPJ nº 33.342.023/0001-33, efetivou a cessão prometida no R.02, em favor de **CONSULTOR ASSESSORIA E PLANEJAMENTO LTDA.**, com sede nesta cidade, CNPJ nº 42.136.937/0001-39, pelo preço de Cr\$558.000,00 (fração do terreno). O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 464/523018-9, em 09.03.2005. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2005. *Paulo Costa* *

R.13-CESSÃO- Certifico que pela mesma escritura objeto do R.12, - Consultor Assessoria e Planejamento Ltda., já qualificada, efetivou a cessão prometida no R.10, em favor de **ASSESSORA CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA.**, com sede nesta cidade, CNPJ número - 27.003.466/0001-05, pelo preço de R\$20.000,00 (neste valor incluído outro imóvel). O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1008643, em 09.03.2005. O referido é verdade, do que dou fé. - Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2005. *Paulo Costa* *

R.14-VENDA- Certifico que pela mesma escritura objeto do R.12, - Carlos Fernando de Carvalho, brasileiro, desquitado, industrial, residente e domiciliado nesta cidade, CPF nº 008.012.087-34, vendeu a fração do domínio útil do terreno, e Carvalho Hosken S/A - Engenharia e Construções, já qualificada, vendeu as banfeitorias à **ASSESSORA CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA.**, com sede nesta cidade, CNPJ nº 27.003.466/0001-05, pelo preço de Cr\$672.000,00 (hoje sem expressão monetária). O imposto de transmissão foi pago - pelas guias nºs 2486237, 2486238 e 2486239, em 28.12.1976 e 464/523018-9, em 09.03.2005.. O laudêmio foi recolhido por DARF, com fore Certidão Autorizativa nº 1721/2002/SEREP/LAUD (RIP número - 6001.0030043-85), datada de 30.07.2002. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2005. *Paulo Costa* *

AV.15-INSCRIÇÃO PREDIAL- Certifico que o imóvel objeto da matrícula se acha inscrito na SMP/RJ sob o nº 1.554.387-9 CL.08681-9. Averbação feita a requerimento datado de 30 de março de 2007, - instruído com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, da Secretaria Municipal de Fazenda, da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.

REGISTRO GERAL

MATRICULA
9026 - 2-D

FICHA
15323-A
VERSO

Janeiro, que ficam neste Cartório arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 10 de abril de 2007. *[Assinatura]*

R.16-VENDA- Certifico que pela escritura de 11.10.2006, lavrada nas notas do tabelião do 10º Ofício desta cidade, no livro 6453 a fls. 083, a Assessora Consultoria e Planejamento Ltda., com sede nesta cidade, CNPJ nº 27.003.466/0001-05, vendeu o imóvel objeto da matrícula, à JCN COMERCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, CNPJ nº 66.047.630/0001-20 pelo preço de R\$50.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1.136.895, em 10.10.2006. O laudêmio foi recolhido conforme Certidão Autorizativa nº 0805.2006/COREP/LAUD - RIP nº 6001.0113709-30, da Secretaria do Patrimônio da União, datada de 02.10.2006. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 10 de abril de 2007. *[Assinatura]*

Certidão:	R\$ 20,77
Grav. Eletrônica:	R\$ 2,82
Infermática:	R\$ 2,82
Digitalização:	R\$ 8,95
Folha Excedente (1):	R\$ 2,27
Lei 8217:	R\$ 7,00
Lei 4054:	R\$ 1,76
Lei 111:	R\$ 1,29
Total:	R\$ 48,83

7º Of. de Registro de Imóveis
R.E. João de Deus Coelho
Mat. 06/0045



CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRICULA
9278 2-P

FIGHA
15324



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 7.º OFÍCIO

IMÓVEL - Sala 1026 e uma vaga de garagem do Edifício em construção na Av. Marechal Câmara nº 160, com numeração suplementar 33 da Praça 22 de Abril, na freguesia de São José, e as correspondentes frações de 40/51765 e 15/51765 do domínio útil do terreno, acrescido de marinha, foreiro ao Domínio da União, designado por lote 1 do PA 35432, medindo de frente pela Av. Marechal Câmara, em cinco alinhamentos de 66,50m, mais 7,00m, mais 20,00m, mais 7,00 metros e mais 8,00m; nos fundos em cinco segmentos de 8,00m, mais 7,00m, mais 20,00m, mais 7,00m e mais 66,50m; pelo lado direito mede 27,00m, e pelo lado esquerdo mede 27,00m. Cumprindo-se notar que o lote é atingido na testada pela Av. Marechal Câmara por galeria que na extensão de 66,50m mede 7,00m, na extensão de 20,00m mede 14,00m e na extensão de 8,00m mede 7,00m de largura, sendo atingido na testada pela Praça 22 de Abril por galeria com 7,00m de largura na extensão de 20,00m, confrontando pelo lado direito com o prédio nº 126, pelo lado esquerdo com o prédio número 150 e nos fundos com a Praça 22 de Abril, o lote 4 da quadra 12 e uma área interna. PROPRIETÁRIO: CARLOS FERNANDO DE CARVALHO, brasileiro desquitado, industrial, residente nesta cidade, CPF de número 006.012.087. Adquirido conforme título registrado neste Cartório, no livro 2-H matrícula 5913. O imóvel se acha inscrito no PRE sob nº 61134 C.L.8681. O referido é verdade; do que dou fé. Rio de Janeiro, 10 de Outubro de 1978. Assinados: O Esc. Jurdº Moacir Rodrigues da Silva e o Oficial Walter de Mello Cruxên.//+++++

AV-01-PROMESSA DE VENDA-Certifico que o terreno na totalidade se acha prometido a venda a CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSULTÓRIAS, com sede nesta cidade, CGC-33.342.023/0001-33, conforme R-01 na matrícula 5913 do livro 2-H; do que dou fé. Rio de Janeiro, 10 de Outubro de 1978. Assinados: O Esc. Jurdº Moacir Rodrigues da Silva e o Oficial Walter de Mello Cruxên.//+++++

R-02-PROMESSA DE CESSÃO E DE VENDA-Certifico que pela escritura de 13.07.78, lavrada no 14º Ofício de Notas desta cidade, no livro 3164 a fls.136, a promitente compradora qualificada na AV-01, prometeu ceder e transferir todos os seus direitos a compra da fração do terreno, bem como prometeu vender as acessões que constituirão a sala e a vaga a JOSÉ ROBERTO DA COSTA MOTA, jornalista e sua mulher MOEMA CARVALHO MOTA, assistente social, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes nesta cidade, CPF nº 019.138.087-34, pelo preço total de CR\$1.160.000,00, sendo CR\$558.000,00 pela fração do terreno, CR\$138.000,00 pela fração da vaga, CR\$372.000,00 pelas benfeitorias da sala e CR\$92.000,00 pelas benfeitorias da vaga, a ser pago da seguinte forma: CR\$69.600,00 no ato da escritura, e o saldo restante, parte fixa e parte reajustável, por meio de prestações, com vencimentos a partir de 13.08.78. A transmissão foi paga pela guia nº 2462103 de 04.10.78. O referido é verdade; do que dou fé. Rio de Janeiro, 10 de Outubro de 1978. Assinados: O Esc. Jurdº Moacir Rodrigues da Silva e

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
9278 2-P	15324
	VERSO

o Oficial Walter de Mello Cruxên.//+
 AV-03-HIPOTECA-Certifico que o imóvel objeto da matrícula se acha gravado com uma hipoteca em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, conforme R-221 feito na matrícula 5913 do livro 2-H deste Cartório; do que dou fé. Rio de Janeiro, 07 de Fevereiro de 1979. Assinados: O Esc. Jurdº Moacir Rodrigues da Silva e o Oficial Walter de Mello Cruxên.//+
 AV-04-CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO-Certifico que foi registrada no livro 3 sob nº 509, a escritura de re-ratificação de convenção de condomínio; do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de Outubro de 1981. Assinados: A Téc. Jud. Jurdº Beatriz Cruxên Marques e o Oficial Walter de Mello Cruxên.//+
 R-05-HIPOTECA-Certifico que pela escritura de 30.90.80, lavrada no 21º Ofício de Notas desta cidade, no livro 1334 a fls.147, o imóvel objeto da matrícula foi dado em hipoteca de 2º grau à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, conforme R-255 na matrícula 5913 do livro 2-H; do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de Outubro de 1981. Assinados: A Téc. Jud. Jurdº Beatriz Cruxên Marques e o Oficial Walter de Mello Cruxên.//+
 R-06-HIPOTECA-Certifico que pela escritura de 24.09.81, lavrada no 21º Ofício de Notas desta cidade, no livro 1387 a fls.111, o imóvel objeto da matrícula foi dado em hipoteca de 3º grau à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, conforme R-256 na matrícula 5913 do livro 2-H; do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de Outubro de 1981. Assinados: A Téc. Jud. Jurdº Beatriz Cruxên Marques e o Oficial Walter de Mello Cruxên.//+
 AV-07-CONSTRUÇÃO-Certifico que a construção do imóvel objeto da matrícula foi concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 15 de Setembro de 1981; do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de Outubro de 1981. Assinados: A Téc. Jud. Jurdº Beatriz Cruxên Marques e o Oficial Walter de Mello Cruxên.//+
 R-08-CESSÃO E VENDA-Certifico que pela escritura de 15.09.82, lavrada no 14º Ofício de Notas desta cidade, no livro SI-0096 a fls 29, Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções cedeu e transferiu todos os seus direitos a compra das frações do terreno, pelo preço de Cr\$696.000,00, bem como vende as benfeitorias correspondentes a sala e a vaga de garagem, pelo preço de Cr\$464.000,00, totalizando Cr\$1.160.000,00, a JOSÉ ROBERTO DA COSTA MOTA, jornalista, e sua mulher MOEMA CARVALHO DA MOTA, assistente social, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, CIC de número 019.138.087-34, residentes nesta cidade; do que dou fé. Rio de Janeiro, 07 de Outubro de 1982. Assinados: A Téc. Jud. Jurdº Beatriz Cruxên Marques e o Oficial Paulo Jorge Lencastre.//+

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
9278 - 2-P	15324-A
	VERSO

AV.15-INSCRIÇÃO PREDIAL: Certifico que o imóvel objeto da matrícula está inscrito na Secretaria Municipal de Fazenda, para fins de pagamento de Impostos, sob nº 1.554.388-7 e CL. 08681-9. Averbação feita mediante requerimento datado de 02 de maio de 2005, instruído com cópia da guia do IPTU, que ficam arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de maio de 2005. *R. E. João de Deus Coelho* \$

R.16-VENDA: Certifico que pela escritura de 09 de março de 2005, lavrada nas notas do Tabelião do 19º Serviço Notarial desta cidade, no livro M-266 a fls. 71, Consultor Assessoria de Planejamento Ltda., já qualificada, efetivou a venda prometida no R.13, em favor de **ASSESSORA CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA.**, com sede nesta cidade, CNPJ. 27.003.466/0001-05, pelo preço certo e ajustado de R\$18.000,00. O Imposto de Transmissão foi recolhido pela guia nº 1.008.650 em 09/03/2005. O laudêmio devido à União foi recolhido pelo DARF RIP. 6001.0022997-05 em 30/07/2002. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de maio de 2005. *R. E. João de Deus Coelho* \$

R.17-VENDA- Certifico que pela escritura de 11.10.2006, lavrada nas notas do tabelião do 10º Ofício desta cidade, no livro 6453 a fls. 083, a Assessora Consultoria e Planejamento Ltda., com sede nesta cidade, CNPJ nº 27.003.466/0001-05, vendeu o imóvel objeto da matrícula, à **JCN COMERCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.**, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, CNPJ nº 66.047.630/0001-20 pelo preço de R\$50.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1.136.894, em 10.10.2006. O laudêmio foi recolhido conforme Certidão Autorizativa nº 0801.2006/COREP/LAUD - RIP nº 6001.0113671-22, da Secretaria do Patrimônio da União, datada de 02.10.2006. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 10 de abril de 2007. *R. E. João de Deus Coelho* *

Certidão:	RS 20,77
Grav. Eletrônica:	RS 2,82
Informática:	RS 2,82
Digitalização:	RS 4,99
Folha Excedente (1):	RS 2,27
Lei 3217:	RS 7,06
Lei 4994:	RS 1,76
Lei 111:	RS 1,78
Total:	RS 46,83

7º Of. de Registro de Imóveis
R.E. João de Deus Coelho
Mat. 06/0045



ULL22626



CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

39270

FICHA

52336

7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL – Vaga de Garagem número 409 do Edifício na Avenida Marechal Câmara número 160, com numeração suplementar pela Praça 22 de Abril número 33, na freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 15/51.765 do domínio útil do terreno, foreiro ao Domínio da União, acrescido de marinha, que é designado por lote 1 do PA n.º 35432 aprovado em 18.05.78, constituído dos antigos lote 1-A da quadra 12-B e lote 1 do PA n.º 30268, medindo de frente pela Avenida Marechal Câmara, em 5 alinhamentos de 66,50m mais 7,00m mais 20,00m mais 7,00m e mais 8,00m; nos fundos em 5 alinhamentos de 8,00m mais 7,00m mais 20,00m mais 7,00m e mais 66,50m; pelo lado direito mede 27,00m; e pelo lado esquerdo mede 27,00m. Cumprindo-se notar que o lote é atingido na testada pela Avenida Marechal Câmara por galeria que na extensão de 66,50m mede 7,00m, na extensão de 20,00m mede 14,00m e na extensão de 8,00m mede 7,00m de largura, sendo atingido na testada pela Praça 22 de Abril por galeria com 7,00m de largura na extensão de 20,00m; confrontando pela direita com o número 186, pela esquerda com o número 150 e nos fundos com a dita Praça, o lote 4 da quadra 12 e área interna; não figurando para o dito lote área de recuo ou investidura. PROPRIETÁRIOS: CARLOS FERNANDO DE CARVALHO, brasileiro, desquitado, industrial, CPF. 006.012.087-34, residente e domiciliado nesta cidade. Adquirido a fração do terreno, por compra a Associação dos Servidores Cívis do Brasil, conforme escritura de 07/05/74 do 23º Ofício desta cidade, no livro 2138 a fls. 113, transcrita no livro 3-BN sob número 37238 a fls. 58 em 23/05/74. Inscrição F.R.E. 1.555.099-9 e C.L. 08681-9. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 04 de abril de 2001. *Carvalho* *

AV.01-CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Certifico que se acha registrado neste Cartório no livro 3 sob n.º 509, a escritura de re-ratificação de Convenção de Condomínio do Edifício, do qual faz parte a unidade objeto da matrícula. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 04 de abril de 2001. *Carvalho* *

AV.02-PROMESSA DE VENDA- Certifico que a fração do terreno se acha prometida a venda à CARVALHO HOSKEN S/A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, com sede nesta cidade, CGC. 33.342.023/001-33, conforme registro feito na matrícula 5913 no livro 2-H. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 04 de abril de 2001. *Carvalho* *

AV.03-PROMESSA DE CESSÃO E PROMESSA DE VENDA- Certifico que a fração do terreno objeto da matrícula se acha prometido ceder, bem como as benfeitorias correspondente a vaga n.º 409, se acha prometido vender, à CONSULTOR – ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO LTDA., com sede nesta cidade, CGC n.º 42.136.937/0001-39, conforme registro feito neste Cartório sob n.º 02 da matrícula 9026 do livro 2-O. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 04 de abril de 2001. *Carvalho* *

R.04-PROMESSA DE CESSÃO- Certifico que pela escritura de 30.11.1994, lavrada nas notas do tabelião do 10º Ofício desta cidade, no livro 5255 a fls.75, Consultor – Assessoria de Planejamento Ltda., com sede nesta cidade, CGC n.º 42.136.937/0001-39, prometeu ceder e transferir todos os seus direitos a compra do imóvel objeto da matrícula, em caráter irrevogável

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
39270	52336
	VLRESO

e irretroatável, com imissão de posse, à ASSESSORA CONSULTORIA E PLAJAMENTO LTDA., com sede nesta cidade, CGC nº 27.003.466/0001-05, pelo preço de R\$20.000,00, a ser pago na forma e condições constantes do título (neste valor incluído a Sala 1025, objeto da matrícula 9026 do livro 2-O). O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 04 de abril de 2001. *Paulo Costa**

R.05-CESSÃO- Certifico que pela escritura de 09.03.2005, lavrada nas notas do tabelião do 19º Ofício desta cidade, no livro M-266 a fls. 73, Carvalho Hosken S/A Engenharia e Construções, com sede nesta cidade, CNPJ nº 33.342.023/0001-33, efetivou a cessão prometida no AV.03, em favor de **CONSULTOR ASSESSORIA E PLANEJAMENTO LTDA.**, com sede nesta cidade, CNPJ nº 42.136.937/0001-39, pelo preço de R\$138.000,00 (fração do terreno). O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 464/523019-7, em 09.03.2005. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2005. *Paulo Costa**

R.06-CESSÃO- Certifico que pela mesma escritura objeto do R.05, Consultor Assessoria de Planejamento Ltda., já qualificada, efetivou a cessão prometida no R.04, em favor de **ASSESSORA CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA.**, com sede nesta cidade, CNPJ nº 27.003.466/0001-05, pelo preço de Cr\$20.000,00 (neste valor incluído outro imóvel). O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1008645, em 09.03.2005. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2005. *Paulo Costa**

R.07-VENDA- Certifico que pela mesma escritura objeto do R.05, Carlos Fernando de Carvalho, brasileiro, industrial, desquitado, residente e domiciliado nesta cidade, CPF nº 008.012.087-34, vendeu a fração do domínio útil do terreno, e Carvalho Hosken S/A Engenharia e Construções, já qualificada, vendeu as benfeitorias, à **ASSESSORA CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA.**, com sede nesta cidade, CNPJ nº 27.003.466/0001-05, pelo preço de Cr\$392.000,00. O imposto de transmissão foi pago pelas guias nºs 2486237, 2486238 e 2486239, em 28.12.1976 e 464/523019-7, em 09.03.2005. O laudêmio foi recolhido por DARF, conforme Certidão Autorizativa nº 1721/2002/SEREP/LAUD (RIP nº 6001.0030043-85), datada de 30.07.2002. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2005. *Paulo Costa**

R.08-VENDA- Certifico que pela escritura de 11.10.2006, lavrada nas notas do tabelião do 10º Ofício desta cidade, no livro 6453 a fls. 083, à Assessora Consultoria e Planejamento Ltda., com sede nesta cidade, CNPJ nº 27.003.466/0001-05, vendeu o imóvel objeto da matrícula, à **JCN COMERCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.**, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, CNPJ nº 66.047.630/0001-20, pelo preço de R\$15.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1.136.893, em 10.10.2006. O laudêmio foi recolhido conforme Certidão Autorizativa nº 0806/2006/COREP/LAUD - RIP nº 6001.0113710-73, da Secretaria do Patrimônio da União, datada de 02.10.2006. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 10 de abril de 2007. *Paulo Costa**

Certidão:	R\$ 20,77
Grav. Eletrônica:	R\$ 2,62
Informática:	R\$ 2,62
Digitalização:	R\$ 8,88
Lei 3217:	R\$ 8,59
Lei 4864:	R\$ 1,64
Lei 111:	R\$ 1,64
Total:	R\$ 42,88

Of. de Registro de Imóveis
R.E. João de Deus Coelho
Mat. 06/0045



ULL22628



Solicitante: JCN Comércio e representações Ltda

Proprietário: JCN Comércio e representações Ltda

Tipo: Avaliação dos Bens e Ativos do Imobilizado

Laudo de Avaliação Nº 24 8370

Endereços:

Avenida Mutinga, 3140, 3150, 3180 – Pirituba – São Paulo – SP.

Rua Manuel Pereira Cassiano Neto, 58 – Pirituba – São Paulo – SP.

Avenida Mal. Câmara, 160 – Salas 1025 e 1026 – Centro – Rio de Janeiro – RJ.



ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES GERAIS.....	3
1.1. OBJETIVO.....	5
2. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR.....	6
3. ESCOPO DE VERIFICAÇÃO	7
3.1. PRELIMINARES.....	7
3.2. LEVANTAMENTO DE CAMPO.....	7
3.3. DADOS OPERACIONAIS.....	7
3.4. DEPRECIAÇÃO	8
3.5. LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS.....	8
4. AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9
4.1. METODOLOGIA.....	10
4.2. DETERMINAÇÃO DOS VALORES	10
4.3. VALORES ESTABELECIDOS NO LAUDO	11
4.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.....	12
4.5. DEPRECIAÇÃO E VIDA ÚTIL	12
5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO.....	13
6. PREMISSAS E LIMITES DO ESCOPO	15
7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	16
8. ENCERRAMENTO	17

1. INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	JCN Comércio e representações Ltda.
---------------------	-------------------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereços:	Avenida Mutinga, 3140, 3150, 3180 – Pirituba – São Paulo – SP. Rua Manuel Pereira Cassiano Neto, 58 – Pirituba – São Paulo – SP. Avenida Mal. Câmara, 160 – Salas 1025 e 1026 – Centro – Rio de Janeiro – RJ.
Tipo:	Bens e Ativos do Imobilizado
Proprietário:	JCN Comércio e representações Ltda
Objetivo:	Valor de Mercado
Finalidade	Avaliação Patrimonial - Recuperação Judicial
Data base:	Outubro de 2024

RESUMO DOS VALORES TOTAIS

VALOR DE MERCADO - VM VM – R\$ 1.202.404,00 (um milhão, duzentos e dois mil, quatrocentos e quatro reais)

Este Relatório e seus anexos contém o detalhamento do serviço executado, bem como a metodologia, premissas adotadas, ressalvas e relação dos bens com seus respectivos valores de mercado.

1.1. OBJETIVO

De acordo com a solicitação de V.Sas. e como resultado do serviço prestado, apresentamos a seguir o Relatório de Avaliação Patrimonial de determinados bens do ativo imobilizado para a data-base de **Outubro de 2024**, de propriedade da empresa JCN Válvulas e Conexões Ltda.

Entendemos que o propósito deste trabalho é fornecer o valor de mercado dos referidos ativos à **CONTRATANTE**, para fins de suporte nos **planos de recuperação judicial**. Nenhum outro objetivo pode ser subentendido ou inferido, bem como, este documento é para uso restrito da finalidade descrita acima. Os valores estão submetidos às condições do mercado específico de cada bem ou grupo de bens, sendo, portanto, válidos enquanto perdurarem as condições existentes à época da avaliação.

Na estimativa do valor dos ativos, nos baseamos no conceito de valor de mercado que, conforme definido pela norma brasileira, é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.

Declaramos que a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** e os profissionais responsáveis por esta avaliação não têm nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliando, quer através de seus sócios ou empregados, não tendo, portanto, quaisquer interesses pessoal ou financeiro nos ativos em análise.

2. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Sediada em São José dos Campos/SP, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** reúne uma equipe multidisciplinar de especialistas, com mais de 20 anos de experiência na área de engenharia de avaliações, destaca-se no trabalho de engenharia consultiva, atendendo conceituadas companhias em todo território nacional.

Desenvolve trabalhos atendendo a todas as necessidades do Mercado de avaliações e gestão de ativos, com diligência e foco no cliente, visando sempre fornecer dados e ferramentas para a tomada de decisões, de modo preciso, com alto nível técnico e agilidade nas informações apresentadas.

De acordo com as exigências normativas e legislação vigente, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** atende as qualificações vinculadas as atividades de engenharia de avaliações, realizadas por profissionais habilitados e capacitados, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, onde para as diversas finalidades de avaliação, possui considerável acervo técnico junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

Nossos clientes atendidos mais recentemente são:

- **IOCHP-MAXION**
 - **VOITH MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS**
 - **FRAPORT BRASIL**
 - **UNIMED SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**
 - **GRUPO NAGUMO SUPERMERCADOS**
 - **GJP HOTEIS E RESORTS**
 - **SAFRAN CABIN BRAZIL**
 - **MELHORAMENTOS FLORESTAL**
 - **LAVORO AGROCOMERCIAL**
 - **FUJI FILM**
-

3. ESCOPO DE VERIFICAÇÃO

Para o desenvolvimento dos estudos a **CONTRATANTE** disponibilizou os arquivos e documentos necessários para coleta de informações e análise dos dados. A caracterização destes bens para avaliação exigiu um minucioso levantamento técnico, para uma apreciação crítica de seus elementos conforme roteiro abaixo:

3.1. PRELIMINARES

- Identificação dos bens a serem avaliados, listados pela solicitante;
- Familiarização da equipe avaliadora com os bens, verificando sua natureza, operacionalidade geral das unidades componentes e eficiência operacional do conjunto, ainda estado e conservação na presente data.

3.2. LEVANTAMENTO DE CAMPO

Para coleta de informações, foram feitas consultas nas áreas de interesse, onde foram tratadas questões de ordem técnica tais como:

- Antecedentes internos: investimentos em substituições dos bens, informações relacionadas à sobrevivência dos ativos, informações contábeis, especificações técnicas e inventários físicos existentes;
 - Antecedentes externos: informações referentes ao ambiente econômico onde a entidade opera, novas tecnologias, benchmarking, recomendações e manuais de fabricantes e taxas de vivência dos bens;
 - Estado de conservação dos bens: informações referentes a manutenção, falhas e eficiência dos bens; e outros dados que servem de padrão de comparação, todos suportados, dentro do possível, pelos documentos relativos aos bens avaliados.
-

3.3. DADOS OPERACIONAIS

Levantamento das características originais e individuais de cada equipamento, tais como; Designação, Fabricante, Modelo e tipo, Data da aquisição, Capacidade e potência, Produção nominal, Características especiais dentre outros.

3.4. DEPRECIÇÃO

Analisamos os fatores de depreciação sob dois prismas, a depreciação de ordem física, provinda das avarias bruscas, acidentais e desgaste constante. A depreciação de ordem funcional, é advinda da inadequação, superação e anulação.

3.5. LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

Os Bens listados são de propriedade da seguinte empresa:

JCN Válvulas e Conexões Ltda.

Avenida Mutinga, 3140, 3150, 3180 – Pirituba – São Paulo – SP.

Rua Manuel Pereira Cassiano Neto, 58 – Pirituba – São Paulo – SP.

Avenida Mal. Câmara, 160 – Salas 1025 e 1026 – Centro – Rio de Janeiro – RJ.

4. AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

4.1. METODOLOGIA

O presente laudo de avaliação foi executado segundo as diretrizes da norma NBR 14653-5 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e estudos publicados pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, assim como as demais determinações contidas na legislação vigente.

Os objetos da avaliação são assim definidos pela ABNT através da NBR 14653-5:

Máquina	<i>“Todo e qualquer aparelho, composto por um ou mais equipamentos, destinado a executar uma ou mais funções específicas a um trabalho ou à produção industrial.”</i>
Equipamento	<i>“Qualquer unidade auxiliar de máquina.”</i>
Instalação	<i>“Conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços, para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.”</i>

Durante a vistoria física dos bens, os mesmos foram caracterizados com informações referentes ao fabricante, modelo, tipo, capacidade de produção, equipamentos periféricos, número de série, ano de fabricação, características especiais, operacionalidade, obsolescência, condições de manutenção corretiva, preventiva e estado de conservação. Em equipamentos fabricados ou projetados pelo cliente, essas informações foram coletadas junto ao departamento técnico da empresa.

4.2. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

Para os bens produzidos e comercializados normalmente no mercado, os valores e custos foram calculados pelo Método Comparativo direto de dados de mercado, conforme:

Comparativo direto de mercado	<i>“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”</i>
--------------------------------------	---

No método comparativo direto de dados de mercado, as características diferentes foram tratadas por critérios fundamentados, contempladas as diferentes funções, desempenhos operacionais, estruturas construtivas e itens opcionais.

Por sua vez, para os demais casos e as máquinas e equipamentos projetados internamente (pela empresa avaliando) e construídos sob encomenda, os valores e custos foram calculados pelo método do custo (comparativo direto ou quantificação), conforme:

Comparativo de custo direto	<i>“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”</i>
------------------------------------	--

Quantificação do custo	<i>“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.”</i>
-------------------------------	--

4.3. VALORES ESTABELECIDOS NO LAUDO

O **Valor de reprodução ou reposição** foi determinado através de pesquisa efetuada junto a fornecedores nacionais e estrangeiros, representantes comerciais, fabricantes e revendedores ou ainda através de consultas ao nosso banco de dados.

A pesquisa visa determinar o custo para se repor o bem avaliando por outro novo, ou por seu similar de mercado, caso o mesmo tenha a produção descontinuada à época da execução da avaliação.

considerando o desgaste pelo uso, ação da natureza ou obsolescência normal.

Podem ser depreciados todos os bens físicos sujeitos a desgaste pelo uso ou por causas naturais ou obsolescência normal, tais como máquinas, equipamentos e instalações. O critério usual de cálculo das cotas de depreciação pelo método linear é o mais aceito pela legislação vigente.

4.5.1. Determinação da Vida Útil

Conforme recomendações do pronunciamento técnico CPC27 – Ativo imobilizado, “o valor residual e a vida útil de um ativo são revisados pelo menos ao final de cada exercício e, se as expectativas diferirem das estimativas anteriores, a mudança deve ser contabilizada como mudança de estimativa contábil”.

Os seguintes fatores foram considerados na determinação da vida útil:

- Expectativa de uso do ativo que é avaliado com base na capacidade ou produção física esperada do bem;
- Desgaste físico normal esperado, que depende de fatores operacionais tais como o número de turnos durante os quais o ativo será usado, o programa de reparos e manutenção e o cuidado e a manutenção do ativo enquanto estiver ocioso;
- Obsolescência técnica ou comercial proveniente de mudanças ou melhorias na produção, ou de mudança na demanda do mercado para o produto ou serviço derivado do ativo;

Fórmula para determinação do saldo de vida remanescente em quantidade de anos:

$$VUR = FD \times VU$$

Onde:

VUR = Vida útil remanescente – em quantidade de anos

FD = Fator de depreciação

VU = Vida Útil física inicial em quantidade de anos (diferenciada por classe e família de bem)

5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

Para a realização deste trabalho foram seguidos os critérios e diretrizes da NBR 14653-5 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo o **Grau I de Fundamentação**.

Tabela 1 - Graus de Fundamentação para avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isoladas

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

Conforme as especificações observadas na tabela 1, de acordo com os pontos mínimos e os itens obrigatórios atingidos, o presente laudo, alcança um mínimo de **5 pontos**.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, conforme a norma NBR 15.653-5, foram considerados os seguintes critérios:

- O atendimento a cada exigência do grau I terá 1 ponto; do grau II, 2 pontos; e do grau III, 3 pontos.
- O enquadramento global do laudo considerou a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 2.

Tabela 2 – Enquadramento segundo seu grau de fundamentação, para avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isoladas

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

O grau de agregação do presente laudo considerou as máquinas, equipamentos e instalações isoladas para avaliação. Foram coletadas informações relativas aos itens principais e secundários, bem como suas condições de manutenção e suas principais características.

6. PREMISSAS E LIMITES DO ESCOPO

A metodologia de avaliação patrimonial empregada neste trabalho é amparada nas mais recentes normas e diretrizes da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e ASA – American Society of Appraisers, que disciplinam conceitos, estabelecem os critérios a serem empregados em trabalhos de avaliação patrimonial, definem os métodos para determinação dos valores e visam os graus de fundamentação das avaliações, entre outras prescrições.

Ressaltamos, ainda, que todas as atividades relacionadas à avaliação patrimonial foram desenvolvidas por profissionais tecnicamente habilitados nas respectivas modalidades de engenharia, atendendo ao disposto nas Leis 5.194 (24/12/1966) e 8.708 (set/1990) e nas Resoluções 218 (29/06/1973) e 345 (jul/1990) do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA.

Não foram avaliados e analisados neste trabalho, os seguintes ativos:

- Ativos sem substância física, como Marcas, Patentes, Carteira de Clientes, dentre outros de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 4 – Ativo Intangível;
- Itens de almoxarifado classificados como Estoques de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 16 - Estoques;
- Benfeitorias realizadas em imóveis de terceiros.

A documentação fornecida pela contratante utilizada na elaboração do presente Laudo, relação de ativos do imobilizado, é considerada por nós como fidedigna.

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Os bens do ativo imobilizado de propriedade das empresas citadas foram avaliados conforme objetivo, premissas e ressalvas descritos anteriormente e apresentam, na data base de **Outubro de 2024**, Valores de Reposição e Mercado conforme quadro abaixo, considerando-os livres de quaisquer ônus ou outros gravames.

VALORES TOTAIS APURADOS

VALOR DE MERCADO - VM

VM – R\$ 1.202.404,00

(um milhão, duzentos e dois mil, quatrocentos e quatro reais)

A **ACTUAL INTELIGÊNCIA** se responsabiliza pela manutenção do mais absoluto sigilo com relação às informações que venha a conhecer por ocasião da execução dos serviços.

Salienta-se que os valores e resultados desta avaliação devem ser perfeitamente compreendidos e utilizados para a finalidade à que se propõem.

8. ENCERRAMENTO

Este Laudo que consta de 16 (dezessete) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

No anseio de termos atingido as expectativas de V.Sas., colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

São José dos Campos, 11 de Novembro de 2024.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA-SP 5069652859



ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA-SP 2048780



MARIO SERGIO CARDIM NETO
ECONOMISTA
CORECON n.º 3941 - 2a. REGIÃO – SP



GUSTAVO MARTINS CARDOZO DOS ANJOS
ENGENHEIRO MECÂNICO
CREA-SP 5071201022




I – LISTAGEM DOS BENS

Filial (*)	Nr. bem (*)	Descrição (*)	Marca	Modelo	Conta (*)	Centro de Custo (*)	Local	Dt. Aquis. (*)	Valor de Mercado 10-24
Matriz	1	FRESADORA ATLAS	ATLAS	FER4061	Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	01/01/2009	R\$ 70.000,00
Matriz	2	FRESADORA SINITRON	SINITRON	SIV-4	Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	02/01/2009	R\$ 70.000,00
Matriz	3	TORNO MECÂNICO	NARDINI	ND1560	Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	03/01/2009	R\$ 35.000,00
Matriz	4	TORNO MECÂNICO	NARDINI	ND250	Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	04/01/2009	R\$ 35.000,00
Matriz	5	TORNO MECÂNICO	NARDINI	ND250	Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	05/01/2009	R\$ 35.000,00
Matriz	6	TORNO MECÂNICO	PROMECA	I 1100	Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	06/01/2009	R\$ 35.000,00
Matriz	7	TORNO MECÂNICO	HUNGARY	EE-800-01 MDZ	Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	07/01/2009	R\$ 35.000,00
Matriz	8	Torno Mecânico Nardini	NARDINI	HM 1000	Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	08/01/2009	R\$ 35.000,00
Matriz	9	Furadeira S A Yadoya	YADOJA	FY-A-38	Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	09/01/2009	R\$ 10.000,00
Matriz	10	Furadeira Schulz			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	10/01/2009	R\$ 10.000,00
Matriz	11	Furadeira Clark	CLARK	M-012	Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	11/01/2009	R\$ 10.000,00
Matriz	12	Máquina de Solda ESAB Smashweld	SMASHWEL	350 TOPFLEX	Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	12/01/2009	R\$ 3.000,00
Matriz	13	Máquina de Solda ESAB Smashweld	SMASHWEL	LHU 425	Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	13/01/2009	R\$ 3.000,00
Matriz	14	Banca Elétrica de Solda			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	14/01/2009	R\$ 300,00
Matriz	15	Desempeno até DN.10"			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	15/01/2009	R\$ 3.200,00
Matriz	16	Desempeno até DN.16"			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	16/01/2009	R\$ 3.200,00
Matriz	17	Desempeno até DN.42"			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	17/01/2009	R\$ 3.200,00
Matriz	18	Desempeno até DN.4"			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	18/01/2009	R\$ 3.200,00
Matriz	19	Compressor Metalplan			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	19/01/2009	R\$ 5.000,00
Matriz	20	Cabine jato pequena			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	20/01/2009	R\$ 2.000,00
Matriz	21	Cabine jato grande com exaustor			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	21/01/2009	R\$ 4.300,00
Matriz	22	Cabine pintura com exaustor			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	22/01/2009	R\$ 3.000,00
Matriz	23	Talha elétrica 1000Kg			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	23/01/2009	R\$ 500,00
Matriz	24	Esmeril 1CV			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	24/01/2009	R\$ 200,00
Matriz	25	Esmeril 2CV			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	25/01/2009	R\$ 200,00
Matriz	26	Serra Shenjang			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	26/01/2009	R\$ 1.000,00
Matriz	27	Portico com talha elétrica 7 Toneladas			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	27/01/2009	R\$ 10.500,00
Matriz	28	Empilhadeira YALE a gás			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	28/01/2009	R\$ 60.000,00
Matriz	29	Bomba Teste com carrinho Haskel			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	29/01/2009	R\$ 3.000,00
Matriz	30	Bomba Teste com carrinho Haskel			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	30/01/2009	R\$ 3.000,00
Matriz	31	Bomba Teste Haskel			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	31/01/2009	R\$ 2.200,00
Matriz	32	Bomba Teste Hidraulica p/Válvula Forjada			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	01/02/2009	R\$ 3.000,00
Matriz	33	Compressor SCHULZ			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	02/02/2009	R\$ 1.000,00
Matriz	34	Talha Elétrica			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	03/02/2009	R\$ 500,00
Matriz	35	Prensa para Teste MARCON			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	04/02/2009	R\$ 700,00
Matriz	36	Bancada de Teste Válvula NIPLE (Hidraulica) sem Bomba			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	05/02/2009	R\$ 500,00
Matriz	37	Bancada de Teste com 4 Saídas Adaptativas FL (3 Unid)			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	06/02/2009	R\$ 600,00
Matriz	38	Paleta PALETRANS elevação 1M x 1000 Kg			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	07/02/2009	R\$ 1.500,00









Matriz	39	Guincho Hidraulica BONEVAU 1000Kg			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	08/02/2009	R\$ 800,00
Matriz	40	Paleta PALETRANS 2500 Kg			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	09/02/2009	R\$ 1.500,00
Matriz	41	Paleta 1.000 Kg			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	10/02/2009	R\$ 1.500,00
Matriz	42	Bancada Montagem de válvula com Gaveta (4 Unid)			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	11/02/2009	R\$ 400,00
Matriz	43	Talha Manual 1 Tonelada			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	12/02/2009	R\$ 150,00
Matriz	44	Portico para Talha (3 Unid)			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	13/02/2009	R\$ 10.500,00
Matriz	45	Bancada de Traçagem			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	14/02/2009	R\$ 10.000,00
Matriz	46	Prensa BOVENAU 15 Toneladas			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	15/02/2009	R\$ 500,00
Matriz	47	Bancada de teste			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	16/02/2009	R\$ 2.500,00
Matriz	48	Guincho Hidraulica BONEVAU 1000Kg			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	17/02/2009	R\$ 1.200,00
Matriz	49	Empilhadeira Hyster Toyota	Toyota	H70FT	Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	18/02/2009	R\$ 80.000,00
Matriz	50	Desengaxetadora			Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs	19/02/2009	R\$ 200,00
Matriz	51	Bancada de testes de atuador			Máquinas e equipamentos	Jcn Montagens	Depto Manut Atuadores	25/02/2009	R\$ 600,00
Matriz	52	Bancadas de trabalho do setor			Máquinas e equipamentos	Jcn Montagens	Depto Manut Atuadores	26/02/2009	R\$ 600,00
Matriz	53	Bobinadeira Manual			Máquinas e equipamentos	Jcn Montagens	Depto Manut Atuadores	27/02/2009	R\$ 100,00
Matriz	54	Dispositivo para embalagem			Máquinas e equipamentos	Jcn Montagens	Depto Manut Atuadores	28/02/2009	R\$ 200,00
Matriz	55	Estufa			Máquinas e equipamentos	Jcn Montagens	Depto Manut Atuadores	01/03/2009	R\$ 1.000,00
Matriz	56	Esmeril			Máquinas e equipamentos	Jcn Montagens	Depto Manut Atuadores	02/03/2009	R\$ 200,00
Matriz	57	Furadeira			Máquinas e equipamentos	Jcn Montagens	Depto Manut Atuadores	03/03/2009	R\$ 200,00
Matriz	58	Lixadeiras			Máquinas e equipamentos	Jcn Montagens	Depto Manut Atuadores	04/03/2009	R\$ 200,00
Matriz	59	Martetele			Máquinas e equipamentos	Jcn Montagens	Depto Manut Atuadores	05/03/2009	R\$ 200,00
Matriz	60	Fonte Gerador de Tensão Cotinua			Máquinas e equipamentos	Jcn Montagens	Depto Manut Atuadores	06/03/2009	R\$ 500,00
Matriz	63	Furadeira de Bancada			Máquinas e equipamentos	Jcn Montagens	Depto Manut Atuadores	09/03/2009	R\$ 300,00
Matriz	64	Guincho Hidraulico (Girafa)			Máquinas e equipamentos	Jcn Montagens	Depto Manut Atuadores	10/03/2009	R\$ 400,00
Matriz	65	Maquina de gravação por ponto Pryor (para plaquetas)			Máquinas e equipamentos	Jcn Montagens	Depto Manut Atuadores	11/03/2009	R\$ 4.500,00
Matriz	66	Painel de Comando de bombas			Máquinas e equipamentos	Jcn Montagens	Depto Manut Atuadores	12/03/2009	R\$ 500,00
Matriz	67	Painel de Parede de testes			Máquinas e equipamentos	Jcn Montagens	Depto Manut Atuadores	13/03/2009	R\$ 250,00
Matriz	68	Painel de Parede de testes			Máquinas e equipamentos	Jcn Montagens	Depto Manut Atuadores	14/03/2009	R\$ 250,00
Matriz	69	Painel de Parede de testes			Máquinas e equipamentos	Jcn Montagens	Depto Manut Atuadores	15/03/2009	R\$ 250,00
Matriz	70	Paleta para transporte e movimentação de carga			Máquinas e equipamentos	Jcn Montagens	Depto Manut Atuadores	16/03/2009	R\$ 500,00
Matriz	71	Serra Esquadriha			Máquinas e equipamentos	Jcn Montagens	Depto Manut Atuadores	17/03/2009	R\$ 400,00
Matriz	72	Transformador para testes			Máquinas e equipamentos	Jcn Montagens	Depto Manut Atuadores	18/03/2009	R\$ 200,00
Matriz	73	Ar Condicionado Carrier 22 mil btus (5 Unds)			Máquinas e equipamentos		Administrativo - RH	19/03/2009	R\$ 3.500,00
Matriz	74	Ar Condicionado Carrier 12 mil btus (3 Unds)			Máquinas e equipamentos		Administrativo - RH	20/03/2009	R\$ 2.100,00
Matriz	75	Ar Condicionado Carrier 18 mil btus (1 Und)			Máquinas e equipamentos		Administrativo - RH	21/03/2009	R\$ 800,00
Matriz	76	Ar condicionado Carrier 24 mil btus (5 Unds)			Máquinas e equipamentos		Administrativo - RH	22/03/2009	R\$ 3.500,00
Matriz	77	Ar Condicionado Carrier Sala Diretoria 25 mil btus (1 Und)			Máquinas e equipamentos		Administrativo - RH	23/03/2009	R\$ 1.000,00
Matriz	78	Ar Condicionado Contratos Pool 22 mil btus			Máquinas e equipamentos		Administrativo - RH	24/03/2009	R\$ 800,00
Matriz	79	Ar Condicionado Servidor 9 mil btus (1 Und)			Máquinas e equipamentos		Administrativo - RH	25/03/2009	R\$ 500,00
Matriz	94	Servidor prédio 3188 3º andar			Equipamentos de Informática		Administrativo - RH	09/04/2009	R\$ 1.300,00

Matriz	95	Impressora HP 1020 (1 und)			Equipamentos de Informática		Administrativo - RH	10/04/2009	R\$ 150,00
Matriz	96	PABX Panasonic KX-T7665 (1 und)			Máquinas e equipamentos		Administrativo - RH	11/04/2009	R\$ 200,00
Matriz	97	PABX Panasonic KX-T7630 (1 und)			Máquinas e equipamentos		Administrativo - RH	12/04/2009	R\$ 200,00
Matriz	104	Impressora HP Color laser jet PRO MFP M477 fdw			Móveis e utensílios		Administrativo - RH	19/04/2009	R\$ 250,00
Matriz	104	Frigobar TOP 12 Consul (2 und) 1º andar			Móveis e utensílios		Administrativo - RH	19/04/2009	R\$ 800,00
Matriz	108	Energia Solar Kit Geradores e placas			Máquinas e equipamentos				R\$ 230.000,00
Matriz	109	Filtreio Modelo IBBL (6 Unds)			Máquinas e equipamentos		Administrativo - RH		R\$ 500,00
Matriz	111	Foto veículo Saveiro Placa GDL1c75			Veículos				R\$ 71.565,00
Matriz	112	Foto veículo Saveiro Placa FCJ1I92			Veículos				R\$ 71.565,00
Matriz	113	Impressora HP laser jet P11606 dn (2unds) 1º andar			Equipamentos de Informática		Administrativo - RH		R\$ 300,00
Matriz	114	Notebook DELL (1 und)			Equipamentos de Informática		Administrativo - RH		R\$ 1.200,00
Matriz	115	Computador Mmarca DELL Completo (13 Unds)			Equipamentos de Informática		Administrativo - RH		R\$ 7.800,00
Matriz	116	Impressora HP laser jet pro MFP M426fdw 1º andra (1 Und)			Equipamentos de Informática		Administrativo - RH		R\$ 250,00
Matriz	117	Máquina de Cheque 1º andar (1 und)			Equipamentos de Informática		Administrativo - RH		R\$ 250,00
Matriz	130	Mesas (53 unds)			Móveis e utensílios		Administrativo - RH		R\$ 3.180,00
Matriz	131	Armário 2 portas Verticais (15 Unds)			Móveis e utensílios		Administrativo - RH		R\$ 3.150,00
Matriz	132	Armário 2 portas Horizontal (6 Unds)			Móveis e utensílios		Administrativo - RH		R\$ 900,00
Matriz	133	Arquivo 4 gavetas (14 Unds)			Móveis e utensílios		Administrativo - RH		R\$ 5.040,00
Matriz	134	Arquivo 2 gavetas (2 unds)			Móveis e utensílios		Administrativo - RH		R\$ 400,00
Matriz	135	Gaveteiro Pequeno (3 Unds)			Móveis e utensílios		Administrativo - RH		R\$ 400,00
Matriz	136	Mesa Térreo (7 Cadeiras)			Móveis e utensílios		Administrativo - RH		R\$ 800,00
Matriz	137	Mesa 1º andar (8 cadeiras)			Móveis e utensílios		Administrativo - RH		R\$ 900,00
Matriz	138	Mesa marmore (3 unds)			Móveis e utensílios		Administrativo - RH		R\$ 2.100,00
Matriz	139	Máquina de escrever (1 Und)			Equipamentos de Informática		Administrativo - RH		R\$ 250,00
Matriz	140	Geladeira Refeitorio (2 Unds)			Móveis e utensílios		Administrativo - RH		R\$ 1.500,00
Matriz	141	Fogão Industrial (1 und)			Móveis e utensílios		Administrativo - RH		R\$ 600,00
Matriz	142	Cadeiras (40 unit.)			Móveis e utensílios		Administrativo - RH		R\$ 1.400,00
Matriz	143	Foto Caminhão Renault Placa GFC4I74			Veículos				R\$ 159.890,00
JCN Válvulas	144	Bomba Hidropneumatica	HASKEL		Máquinas e equipamentos	JCN Serviços	Galpão Manut Valvs		R\$ 600,00
		Valor Total							R\$ 1.202.040,00

Filial (*)	Descrição (*)
Matriz	FRESADORA ATLAS 
Matriz	FRESADORA SINITRON 
Matriz	TORNO MECÂNICO 
Matriz	TORNO MECÂNICO 
Matriz	TORNO MECÂNICO 
Matriz	TORNO MECÂNICO 
Matriz	TORNO MECÂNICO 
Matriz	Torno Mecânico Nardini 





Matriz	Furadeira S A Yadoya	
Matriz	Furadeira Schulz	
Matriz	Furadeira Clark	
Matriz	Máquina de Solda ESAB Smashweld	
Matriz	Máquina de Solda ESAB Smashweld	
Matriz	Banca Elétrica de Solda	
Matriz	Desempeno até DN.10"	
Matriz	Desempeno até DN.16"	

Matriz	Desempeno até DN.42"	
Matriz	Desempeno até DN.4"	
Matriz	Compressor Metalplan	
Matriz	Cabine jato pequena	
Matriz	Cabine jato grande com exaustor	
Matriz	Cabine pintura com exaustor	
Matriz	Talha elétrica 1000Kg	
Matriz	Esmeril 1CV	

Matriz	Esmeril 2CV	
Matriz	Serra Shengjang	
Matriz	Portico com talha elétrica 7 Toneladas	
Matriz	Empilhadeira YALE a gás	
Matriz	Bomba Teste com carrinho Haskel	
Matriz	Bomba Teste com carrinho Haskel	
Matriz	Bomba Teste Haskel	
Matriz	Bomba Teste Hidraulica p/Válvula Forjada	






Matriz	Compressor SCHULZ	
Matriz	Talha Elétrica	
Matriz	Prensa para Teste MARCON	
Matriz	Bancada de Teste Válvula NIPLE (Hidraulica) sem Bomba	
Matriz	Bancada de Teste com 4 Saídas Adaptativas FL (3 Unid)	
Matriz	Paleteira PALETRANS elevação 1M x 1000 Kg	
Matriz	Guincho Hidraulica BONEVAU 1000Kg	
Matriz	Paleteira PALETRANS 2500 Kg	

Matriz	Paleteira 1.000 Kg	
Matriz	Bancada Montagem de válvula com Gaveta (4 Unid)	
Matriz	Talha Manual 1 Tonelada	
Matriz	Portico para Talha (3 Unid)	
Matriz	Bancada de Traçagem	
Matriz	Prensa BOVENAU 15 Toneladas	
Matriz	Bancada de teste	
Matriz	Guincho Hidraulica BONEVAU 1000Kg	

Matriz	Empilhadeira Hyster Toyota	
Matriz	Desengaxetadora	
Matriz	Bancada de testes de atuador	
Matriz	Bancadas de trabalho do setor	
Matriz	Bobinadeira Manual	
Matriz	Dispositivo para embalagem	
Matriz	Estufa	
Matriz	Esmeril	

Matriz	Furadeira	
Matriz	Lixadeiras	
Matriz	Martelete	
Matriz	Fonte Gerador de Tensão Cotinua	
Matriz	Visão geral do Escritorio	
Matriz	Visão Geral do Setor	
Matriz	Furadeira de Bancada	
Matriz	Guincho Hidraulico (Girafa)	

Matriz	Maquina de gravação por ponto Pryor (para plaquetas)	
Matriz	Painel de Comando de bombas	
Matriz	Painel de Parede de testes	
Matriz	Painel de Parede de testes	
Matriz	Painel de Parede de testes	
Matriz	Paleteira para transporte e movimentação de carga	
Matriz	Serra Esquadilha	
Matriz	Transformador para testes	









Matriz	Ar Condicionado Carrier 22 mil btus (5 Unds)	
Matriz	Ar Condicionado Carrier 12 mil btus (3 Unds)	
Matriz	Ar Condicionado Carrier 18 mil btus (1 Und)	
Matriz	Ar condicionado Carrier 24 mil btus (5 Unds)	
Matriz	Ar Condicionado Carrier Sala Diretoria 25 mil btus (1 U	
Matriz	Ar Condicionado Contratos Pool 22 mil btus	
Matriz	Ar Condicionado Servidor 9 mil btus (1 Und)	
Matriz	Sala Comercial - 2º Andar	







Matriz	Sala Comercial 2º andar	
Matriz	Copa - 2º andar	
Matriz	Cozinha 3º andar	
Matriz	Depósito 3º andar	
Matriz	Depósito 3º andar	
Matriz	Sala depto de Compra 1º andar	
Rio de janeiro	Copa imóvel Rio de Janeiro	
Rio de janeiro	Sala imóvel Rio de Janeiro	






Rio de janeiro	Sala imóvel Rio de Janeiro	
Matriz	Sala Rh prédio 3.188 1º andar	
Matriz	Sala prédio 3.188 1º andar	
Matriz	Sala prédio 3188 2º andar	
Matriz	Servidor prédio 3188 3º andar	
Matriz	Impressora HP 1020 (1 und)	
Matriz	PABX Panasonic KX-T7665 (1 und)	
Matriz	PABX Panasonic KX-T7630 (1 und)	

Matriz	Recepção prédio 3188 Térreo	
Matriz	Salas Piso Térreo prédio 3.188	
Matriz	Sala Arquivo 1º andar prédio 3.188	
Matriz	Sala Financeiro 1º andar prédio 3.188	
Matriz	Sala reunião 1º andar prédio 3.188	
Matriz	Sala RH 1º andar prédio 3.188	
Matriz	Impressora HP Color laser jet PRO MFP M477 fdw (1 und) e 1000ml TON 12 Consul (2 und)	
Matriz	Sala diretoria 2º andar prédio 3.188	

Matriz	Sala Veendedores 2º andar prédio 3.188	
Matriz	Sala reunião 2º andar prédio 3.188	
Matriz	Energia Solar	
Matriz	Filtreo Modelo IBBL (6 Unds)	
Matriz	Foto Carroceria Renault Master Furgão	
Matriz	Foto veículo Saveiro Placa GDL1c75	
Matriz	Foto veículo Saveiro Placa FCJ1192	
Matriz	Imprssora HP laser jet P11606 dn (2unds) 1º andar	

Matriz	Notebook DELL (1 und)	
Matriz	Computador Mmarca DELL Completo (13 Unds)	
Matriz	Impressora HP laser jet pro MFP M426fdw 1º andra (1 und)	
Matriz	Máquina de Cheque 1º andar (1 und)	
Rio de janeiro	Sala prédio Rio de Janeiro	
Rio de janeiro	Sala prédio Rio de Janeiro	
Rio de janeiro	Sala prédio Rio de Janeiro	
Matriz	Mesas (53 unds)	

Matriz	Armário 2 portas Verticais (15 Unds)	
Matriz	Armário 2 portas Horizontal (6 Unds)	
Matriz	Arquivo 4 gavetas (14 Unds)	
Matriz	Arquivo 2 gavetas (2 unds)	
Matriz	Gaveteiro Pequeno (3 Unds)	
Matriz	Mesa Térreo (7 Cadeiras)	
Matriz	Mesa 1º andar (8 cadeiras)	
Matriz	Mesa marmore (3 unds)	

Matriz	Máquina de escrever (1 Und)	
Matriz	Geladeira Refeitorio (2 Unds)	
Matriz	Fogão Industrial (1 und)	
Matriz	Cadeiras (40 unit.)	
Matriz	Foto Caminhão Renault Placa GFC4i74	
JCN Válvulas	Bomba Hidropneumatica	