



454
200

LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

LEI Nº 11.101/2005

CÓPIA

CALÇADOS ELCEMY INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

PROCESSO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL Nº 132/1.11.0007346-7

**ELABORADO PELA EMPRESA: PÓLO ASSESSORIA CONTÁBIL, TRIBUTÁRIA E
JURÍDICA**

RUA FELIPE BENDER, Nº 119, SALA 02, CENTRO,
TRÊS COROAS/RS – CEP: 95660-000
FONE: (51) 3546-3021



455
A

SUMÁRIO

PARTE I – INTRODUÇÃO	3
1. DO HISTÓRICO DA EMPRESA	3
2. LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO.....	6
2.1. FLUXO DE CAIXA DESCONTADO.....	7
2.2. FLUXO DE CAIXA	8
2.3. TAXA DE DESCONTO	10
2.4. ESTRUTURA DE CAPITAL.....	10
3. VALOR RESIDUAL/MÉTODO DA PERPETUIDADE	14
3.1. PREMISSAS GERAIS.....	15
4 PREMISSAS DO PROJETO	16
4.1. RECEITA OPERACIONAL	16
4.2. CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS	17
4.3. DESPESAS OPERACIONAIS	17
4.4. IMPOSTOS DIRETOS	18
4.5. CAPITAL DE GIRO	19
4.6. ATIVOS E PASSIVOS NÃO OPERACIONAIS	20
5. TAXA DE DESCONTO (WACC).....	20
5.1. TAXA DE DESCONTO	21
5.2. CÁLCULO DO RISCO BRASIL	21
6. RESULTADOS ENCONTRADOS	23



456 / 28

PARTE I – INTRODUÇÃO

PROCESSO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL Nº 132/1.11.0007346-7

O presente Laudo Econômico-Financeiro é apresentado, em cumprimento ao disposto no art. 53 da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 (lei de falências e recuperação de empresas), perante o juízo em que se processa a recuperação judicial, da empresa, **CALÇADOS ELCEMY INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Avenida João Correa, nº 2311, Centro, Município de Sapiranga, RS, CEP 95.800-000, inscrita no CNPJ-MF sob nº 97.275.978/0001-06, com seu contrato social e alterações arquivadas na Junta Comercial do Rio Grande do Sul – JUCERGS, sob NIRE nº 43200223505.

1. DO HISTÓRICO DA EMPRESA

A “ELCEMY” foi fundada em 1964, tendo como objeto social, a fabricação e comercialização no mercado interno de calçados femininos.

A empresa permaneceu focada no mercado interno até o ano de 1976, quando, aproveitando as políticas adotadas para incentivos à exportação, passou a exportar seus produtos para os mais diversos países, em especial para os Estados Unidos da América, onde mantinha clientes potenciais.

Com o crescimento das vendas, a ELCEMY investiu seu capital na aquisição de prédios e máquinas, bem como na contratação de funcionários, tendo em vista o crescimento de sua produtividade. Optou por manter suas unidades produtivas no Município de Sapiranga, sendo que no auge de sua produção, chegou a empregar 960 trabalhadores.

Durante mais de 35 anos de atividade voltada à exportação, a ELCEMY atravessou diversas crises econômico-financeiras, a iniciar pela ocorrida em 1982, conhecida como a “Crise da Dívida”, devido a moratória mexicana que se alastrou pelos Países da América Latina, com reflexo direto na economia brasileira, ante a escassez de crédito bancário e a queda na bolsa de valores ocasionada pela revoada de capitais estrangeiros para fora do Brasil. Contudo, a ELCEMY sempre conseguiu manter-se no mercado.

No início do ano de 1987, devido à impossibilidade de controlar a inflação e conter gastos, o governo brasileiro decretou moratória, congelou preços, aluguéis e salários, na tentativa de salvar a economia de um colapso ainda maior, o que ficou conhecido como “Plano Bresser”. Somado a isso, iniciou-se uma nova crise mundial, provocada pelo crash em Hong Kong, que se alastrou pelos Países da Europa, chegando a Nova Iorque, com queda de 22,6% no índice da bolsa americana em um único dia, levando várias empresas brasileiras exportadoras a pedirem falência naquele ano.

O reflexo financeiro da crise americana, ainda levou o Brasil, em 1990, a enfrentar outra grande crise, provocada pela divulgação do “Plano Collor”, onde o governo sequestrou os ativos financeiros de todos, desencadeando uma forte recessão no mercado.

Os reflexos financeiros das crises ocorridas a nível mundial continuavam sendo sentidos ao longo dos anos em esfera global, podendo ser citada a nova crise do México em 1994/1995, a crise Asiática em 1997 e a crise Russa em 1998, todas desencadeando na flutuação da moeda americana, alternando períodos de euforia e decadência para exportações, tendo a ELCEMY amargado fortes prejuízos nessa época, mas nunca fechando suas portas.

O Brasil ainda enfrentaria a crise de 1999, ante a desconfiança dos investidores em países emergentes, levando a uma fuga maciça de capitais estrangeiros, provocando uma forte desvalorização do Real frente ao Dólar, o que foi revertido tempos depois, com a adoção do câmbio flutuante.

As exportações voltaram a ganhar força e a economia vinha se recuperando de forma gradativa, em especial para as empresas com exportação voltada para os Estados Unidos da América, que vinha aumentando seus índices de consumo, beneficiando nesse momento a ELCEMY.

Todavia, os ataques terroristas ocorridos em 11 de setembro de 2001, provocaram nova onda de pavor no mercado mundial, com retração no consumo, atingindo novamente as empresas exportadoras no Brasil, em especial aquelas que mantinham fortes exportações para os Estados Unidos da América, como no caso a ELCEMY, oportunidade na qual quase fechou suas portas, mantendo-se no mercado, graças a uma política interna adotada por seus administradores, que, calejados de sofrer com crises no passar dos anos, mantinham boas reservas para enfrentar colapsos dessa natureza.

Quando das eleições presidenciais ocorridas em 2002, novo momento de instabilidade se abateu sobre o País, dada a insegurança gerada por uma possível troca de governo e alteração dos rumos da economia, o que foi melhorando com o passar dos anos, frente a ausência de uma alteração radical nos rumos da mesma, não obstante as políticas cambiais adotadas pelo Governo no setor calçadista, que acabaram por prejudicar as exportações, levando a ELCEMY novamente a baixar suas reservas.

Não obstante às dificuldades enfrentadas e o cenário de instabilidade no setor criado pela nova política cambial adotada pelo Governo, a ELCEMY, de forma ousada, continuava mantendo suas atividades voltadas para o mercado externo,

enquanto grande parte das empresas exportadoras de calçados da região direcionavam suas vendas para o mercado interno ou fechavam suas portas.

Desta forma, graças ao espírito empreendedor e destemido de seus sócios, a ELCEMY fechou bons contratos de exportação para os Estados Unidos da América, em especial para o Grupo Walmart, que passou a representar quase 85% das exportações efetuadas entre os anos de 2002 a 2007; sendo que, nos anos de 2005 e 2006, o volume de exportação girou em torno de US\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil dólares) e US\$ 4.100.000,00 (quatro milhões e cem mil dólares), respectivamente, conforme dados fornecidos para a ABICALÇADOS.

2. LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Não há fórmulas ou regras definidas, que possam ser utilizadas em quaisquer circunstâncias na avaliação de empresas ou empreendimentos.

Tais formas e metodologias diferem umas das outras, de maneira que cada uma se concentra em diferentes aspectos de um negócio. Ainda assim, e mesmo que formalmente corretas, quando aplicadas na prática, elas apresentam aspectos peculiares e problemas no tratamento das variáveis fundamentais da empresa.

Dessa forma, as abordagens de avaliação devem ser criteriosamente escolhidas de acordo com a natureza e características do negócio a ser avaliado, dependendo também da finalidade do exercício de avaliação.

As principais abordagens e metodologias propostas por acadêmicos e adotadas por profissionais do mercado podem ser resumidas da seguinte forma:

→ Abordagem da Renda

→ Método do Fluxo de Caixa Descontado

→ Método do Desconto de Dividendos

→ Abordagem de Mercado

- Análise de Transações Comparáveis
- Análise de Empresas Comparáveis

→ Abordagem do Custo

- Valor Contábil ou Valor Contábil Ajustado
- Valor de Liquidação
- Equivalência Patrimonial

Para a avaliação econômico-financeira da ELCEMY, foi adotada a metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (FCD), conforme acordado previamente com a Administração da empresa.

O método do FCD é reconhecido como o que mais apropriadamente traduz o valor econômico de um empreendimento, seja ele uma empresa ou um negócio integrante de uma estrutura maior, esteja ele em fase operacional ou de projeto, e é tido como o modelo que melhor determina o valor relativo entre companhias.

2.1. FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Neste método, o desempenho da empresa é analisado sob o enfoque operacional, sendo que o resultado não-operacional (incluindo resultado financeiro) é avaliado à parte.

O trabalho de avaliação econômico-financeira consiste na projeção do comportamento futuro dos parâmetros econômicos básicos da empresa. O trabalho é desenvolvido em duas etapas consecutivas:

1. Identificação de parâmetros econômicos que influenciam na operação da empresa; e

2. Projeção dos resultados esperados.

A etapa de identificação de parâmetros econômicos da empresa baseou-se em: análise dos demonstrativos históricos e confrontação dos dados históricos da ELCEMY com variáveis macroeconômicas, que consideram o ambiente econômico, social e político nos quais ela está inserida.

Na etapa seguinte, que representa a avaliação econômico-financeira propriamente dita, projetaram-se os cenários que buscam retratar realisticamente as expectativas da empresa analisada.

Os resultados futuros projetados foram trazidos a valor presente pela taxa de desconto, obtendo-se o valor operacional da empresa. Ativos e passivos não-operacionais são acrescidos/ subtraídos destes valores, obtendo-se assim o valor justo de mercado da empresa na data-base.

Nesse sentido, os valores da ELCEMY foram determinados pela seguinte fórmula:

$$V_N = V_P \text{ FOP} + V_P \text{ P} \pm V_{NOP}$$

Onde:

VN = Valor da empresa ou Valor do negócio;

VPFOP = Valor presente dos fluxos de caixa operacionais no horizonte de projeção;

VPP = Valor presente do valor residual, calculado pelo método da perpetuidade; e

VNOP = Valores dos ativos e passivos não-operacionais expressos na data-base.

2.2. FLUXO DE CAIXA

As seguintes diretrizes básicas foram adotadas na projeção do fluxo de caixa operacional da ELCEMY:

- ⇒ Horizonte de Projeção: o período projetivo utilizado deve refletir o ciclo natural dos negócios, podendo variar em função da indústria ou setor a ser analisado, ou até em função do ciclo de planejamento estratégico das Empresas. Na presente avaliação, considerou-se o período de 10 (dez) anos, compreendendo o período de 1º de Janeiro de 2007 a 31 de Dezembro de 2016;
- ⇒ Imposto de Renda (IR) e Contribuição Social (CS) a pagar: Para o cálculo do IR e CS foi considerada a legislação vigente;
- ⇒ Impostos a Compensar: A Base Negativa de Contribuição Social e os Prejuízos Fiscais a Compensar, quando verificados, foram compensados respeitando o determinado pela legislação vigente;
- ⇒ Exigências de Capital de Giro Operacional: calculadas por meio da projeção de aplicações e fontes operacionais, sem considerar investimentos não-operacionais na data-base, financiamentos ou prestações de impostos vencidas, as quais são tratadas separadamente;
- ⇒ Fluxo de Caixa Operacional: para se obter o fluxo de caixa operacional, o qual determinou o valor do negócio, começamos com a projeção dos lucros operacionais da ELCEMY (excluindo resultados não-operacionais e financeiros); subtraímos os impostos calculados sobre esse lucro; adicionamos as despesas com depreciação; os investimentos em ativos fixos foram deduzidos e eventuais necessidades de investimento em capital de giro foram consideradas; e
- ⇒ Valor Residual: o valor residual expressa o fluxo de caixa gerado após o horizonte de projeção considerado. O método mais usual para o cálculo do valor residual é o método da perpetuidade, o qual calcula o valor residual como sendo o valor presente de um fluxo de caixa considerado padrão, que é perpetuado após o último ano de projeção.

2.3. TAXA DE DESCONTO

A taxa de desconto usada para calcular o fluxo de caixa a valor presente corresponde ao Custo Médio Ponderado do Capital (WACC - Weighted Average Cost of Capital).

O Custo Médio Ponderado do Capital é a taxa adequada para descontar o fluxo de caixa operacional, porque reflete o custo de oportunidade dos provedores de capital, ponderado pela estrutura de capital das empresas.

O Custo Médio Ponderado do Capital é definido pela seguinte fórmula:

$$WACC = (E/(E+D)) * RE + (D/(E+D)) * RD$$

Onde:

E = Patrimônio Líquido;

D = Dívida;

RE = Custo do Patrimônio Líquido; e

RD = Custo da Dívida.

2.4. ESTRUTURA DE CAPITAL

Para o cálculo da taxa de desconto, a estrutura de capital considerada foi de aproximadamente 61% Equity (Capital Próprio) e 39% Debt (Capital de Terceiros) de acordo com a política interna da ELCEMY.

=> O Custo do Patrimônio Líquido (RE):

→ O Custo do Patrimônio Líquido é estimado pelo Método CAPM, que mostra o retorno esperado e o nível de risco para o investidor. O cálculo desse risco considera três fatores: risco país, risco setorial e risco de liquidez.

→ Para estimar o custo de financiamento por meio do Patrimônio Líquido, foram utilizados dados do mercado norte-americano, uma vez que dados do mercado de ações no Brasil podem causar distorções no modelo. Assim, é necessário acrescentar ao modelo o “risco país”.

A equação do modelo CAPM é:

$$RE = RF + \beta [E(RM) - RF] + \alpha BR$$

Onde:

RF = Taxa de retorno de um ativo livre de riscos;

β = Risco sistemático comparado com as empresas comparáveis;

$[E(RM) - RF]$ = Retorno esperado da carteira de mercado comparada com a taxa de retorno de um ativo livre de riscos; e

αBR = Risco Brasil (*).

(*) Obs.: O Risco Brasil considerado foi o Embi +. Este índice foi adotado em virtude do mesmo, ser um índice composto por títulos do governo brasileiro com maior liquidez de mercado.

O procedimento abaixo é adotado para definir Betas:

=> Identificação e seleção de empresas comparáveis (na impossibilidade de se obter um Beta significativo da empresa que está sendo avaliada);

=> Determinação de suas correlações com os mercados de ações relevantes; e
=> Cálculo de Betas ponderados, que serão utilizados para determinar o risco das empresas.

É importante notar que o Beta observado nos mercados de capitais para empresas comparáveis, inclui os diferentes graus de alavancagem dessas empresas. Assim, é necessário extrair o fator de alavancagem para calcular o fator de risco determinado pelo mercado sobre os riscos operacionais inerentes ao negócio.

Para tal, a seguinte fórmula é empregada:

$$\beta_d = \beta / [1 + (1 - T) * (D/E)]$$

Onde:

β_d = Beta Desalavancado – risco de quotas de empresas comparáveis, sem considerar a alavancagem de cada uma delas;

β = Beta Alavancado – risco de quotas de empresas comparáveis, acrescido da alavancagem de cada uma delas;

T = Alíquotas de Imposto de Renda e Contribuição Social para cada empresa comparável; e D/E = Dívida/ Patrimônio Líquido de cada empresa comparável.

Definida a estrutura de capital da ELCEMY, o novo Beta deverá ser calculado, agora realavancado, com base na seguinte fórmula:

$$\beta_r = \beta / [1 + (1 - T) * (D/E)]$$

Onde:

β_r = Beta Realavancado a ser usado como base para o cálculo do custo de financiamento (fornecido por suas próprias fontes);

β_d = Beta Desalavancado – risco de quotas de empresas comparáveis, sem considerar o fator de alavancagem de cada uma delas;

T = Alíquota de Imposto de Renda e Contribuição Social, conforme alíquota efetiva da empresa; e

D/E = Dívida/ Patrimônio Líquido da empresa sob análise.

Custo da Dívida (RD):

O custo da dívida mede o custo para a empresa dos empréstimos assumidos para o financiamento de projetos. Em termos gerais, é determinado através das seguintes variáveis:

=> O nível corrente das taxas de juros;

=> O risco de inadimplência das empresas; e

=> Benefícios fiscais associados aos financiamentos (dívida).

As alíquotas de Imposto de Renda e Contribuição Social têm influência direta sobre o custo da dívida, uma vez que esses pagamentos são dedutíveis para fins fiscais. Assim, o custo da dívida é obtido pela seguinte fórmula:

$$RD = RB * (1 - T)$$

Onde:

RD = Custo da Dívida;

RB = Taxa Real da Dívida; e

T = Alíquota de Imposto de Renda e Contribuição Social.

É importante ressaltar que a taxa real da dívida, não tem como base os financiamentos contraídos pela empresa no passado, pois este seria o custo do

462

507

2

dinheiro passado. Embora estas possam determinar o custo dos juros reais que a empresa terá de pagar, não determinam o custo da dívida após o pagamento de impostos. Basicamente então, a taxa a ser considerada seria aquela que a empresa poderia tomar dinheiro emprestado num futuro próximo.

3. VALOR RESIDUAL/MÉTODO DA PERPETUIDADE

O método mais usual para o cálculo do valor residual é o método da perpetuidade, o qual calcula o valor residual como sendo o valor presente de um fluxo de caixa considerado padrão, perpetuado após o último ano de projeção.

Para o período subsequente ao horizonte projetado, este método baseia-se em algumas premissas, quais sejam:

=> A empresa obtém margens constantes, giros constantes e retornos constantes sobre o capital investido;

=> A empresa investe uma proporção constante do fluxo de caixa operacional bruto, suficiente para repor a sua depreciação anual e manter a mesma funcionando em perfeitas condições; e

=> A empresa obtém um retorno igual ao Custo Médio Ponderado do Capital – WACC sobre qualquer novo investimento no período posterior ao projetado.

O valor residual na data do último fluxo projetado é dado pela fórmula abaixo:

$$\text{Valor Residual} = \frac{\text{Fluxo de Caixa Operacional Ajustado} \cdot (1 + g)}{\text{WACC} - g}$$

Onde:

g = taxa de crescimento.

3.1. PREMISSAS GERAIS

As premissas gerais consideradas para refletir de forma fiel e real das operações da ELCEMY estão descritas a seguir:

- => A data-base da avaliação é 28 de setembro de 2011;
- => Para a avaliação da ELCEMY aplicou-se a metodologia do Fluxo de Caixa Descontado;
- => Considerou-se um período de projeção de 10 (dez) anos, compreendendo o período de 1º de Janeiro de 2011 a 31 de Dezembro de 2021;
- => A presente avaliação contemplou dois cenários de projeção: "as is" e "hipotético". No cenário "as is" considerou-se a projeção das operações da ELCEMY em linha com seu desempenho histórico e com base nas expectativas futuras de comportamento do mercado. No cenário hipotético considerou-se a alteração na taxa de desconto decorrente da mudança na estrutura de capitais da empresa.
- => Conservadoramente, não foi considerado nenhum crescimento na perpetuidade;
- => Os fluxos de caixa foram projetados em reais (R\$) constantes e com câmbio fixo, ou seja, as projeções não consideram o efeito da inflação;
- => Os Fluxos de Caixa para a Empresa foram descontados no meio do período, pois consideramos que a geração de caixa ocorre de maneira uniforme ao longo do ano;
- => A taxa de desconto utilizada para o cálculo do valor presente dos fluxos de caixa da ELCEMY foi de 11,39% durante o período. A taxa de desconto foi calculada tecnicamente de acordo com as características da ELCEMY;

469
2

=> Receitas e despesas não-operacionais (excluindo financiamentos) foram consideradas nas projeções.

=> Os saldos de dívida e aplicação financeira quando observados foram tratados à parte; e

=> As projeções foram baseadas em: (i) dados históricos (até 28 de setembro de 2011); (ii) demonstrativos financeiros fornecidos pela Administração da ELCEMY; e (iii) no Plano de Negócios da ELCEMY;

=> As premissas utilizadas para as projeções foram baseadas em informações históricas da ELCEMY (até setembro de 2011) representando as atividades da ELCEMY e foram aqui apresentadas para fins de comparação.

4 PREMISSAS DO PROJETO

4.1. RECEITA OPERACIONAL

Receita Líquida

A projeção da Receita Líquida da ELCEMY foi realizada com base (i) no desempenho pretérito da ELCEMY; (ii) nas previsões realizadas pela Administração da ELCEMY para os anos de 2012 a 2021; (iii) na expectativa de reaquecimento do setor calçadista brasileiro; e (iv) de acordo com a capacidade instalada das unidades fabris.

Para os anos de 2012 a 2021, as taxas de crescimento adotadas para os produtos foram definidas com base no crescimento esperado para o setor calçadista.



470

506

De forma análoga, optou-se por utilizar como premissa, a sazonalidade do setor calçadista, na avaliação econômico-financeira da ELCEMY, uma média entre os cenários "Referência" e "Baixa".

4.2. CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS

Os Custos de Produtos e Serviços Prestados foram projetados, divididos entre: (i) Material; (ii) Mão-de-Obra; (iii) Gastos Gerais; e (iv) Serviços. Cada componente do custo foi projetado como percentuais da receita de sua respectiva categoria de produtos. Tais percentuais foram estabelecidos com base na performance pretérita da ELCEMY, notadamente o ano de 2011, e nas expectativas futuras de seus Administradores.

Os custos com "Material", "Mão-de-Obra" e "Gastos Gerais", embora pudessem ser classificados como de natureza semi-fixa, foram conservadoramente projetados como um percentual fixo da receita líquida em função da dificuldade em se estabelecer, com base no comportamento dos dados históricos, um critério alternativo mais adequado de projeção.

4.3. DESPESAS OPERACIONAIS

Despesas Comerciais

As Despesas Comerciais foram estimadas como percentuais da Receita Líquida para cada categoria de produtos, divididas em: (i) Comissões sobre Vendas; (ii) Fretes e Seguros sobre Vendas; (iii) Despesas com Intermediações; (iv) Despesas com Pessoal; e (v) Outras Despesas de Venda.

Despesas Administrativas



471

1507

Este grupo de despesas segue a mesma divisão utilizada pelos profissionais da ELCEMY e sua projeção foi realizada a partir do orçamento realizado para o ano de 2012 e da definição de uma sensibilidade destas contas ao crescimento da receita. O orçamento para as Despesas Administrativas para 2011 é de aproximadamente 70 mil reais, adotando-se a mesma composição relativa das contas. Estimou-se ainda que o crescimento destas despesas corresponderá a 40% do crescimento da Receita Líquida da ELCEMY, com base no comportamento histórico dessas despesas e em discussões com a Administração da empresa.

Depreciação/ Amortização

Para as Despesas com Depreciação do Ativo Imobilizado Atual, sua composição foi analisada, assim como seu volume em períodos anteriores.

4.4. IMPOSTOS DIRETOS

O Imposto de Renda e a Contribuição Social da ELCEMY foram projetados de acordo com legislação fiscal vigente no Brasil.

=> Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)

Para o cálculo da Contribuição Social foi considerada a alíquota atualmente praticada de acordo com a Lei nº 10.637 de 30 de Junho de 2002, a saber: 9% sobre o lucro antes dos impostos.

=> Imposto de Renda (IR)

Para o cálculo do Imposto de Renda foi adotada igualmente a previsão legal presente na Lei nº 9.430 de 27 de junho de 1996, a saber: incidência de 15% sobre



472

o lucro antes dos impostos e 10% sobre a parcela do lucro excedente a R\$ 240 mil por ano.

Base Negativa da CS e Prejuízo Fiscal de IR

Vale ressaltar que a legislação em vigor permite que no pagamento do Imposto de Renda (IR) e da Contribuição Social (CS) seja levada em consideração a compensação parcial da base de cálculo para o Imposto de Renda (IR) e Contribuição Social (CS), com os prejuízos fiscais acumulados. Segundo legislação vigente, é possível compensar prejuízos fiscais em exercícios anteriores com o lucro real auferido até o limite de 30% deste último, permanecendo o saldo para ser compensado nos anos seguintes, sem prazo de caducidade. Isto é, não há prazo de prescrição para os prejuízos fiscais de exercícios anteriores; o mesmo ocorrendo com a base de cálculo negativa da contribuição social.

Na data-base deste trabalho, os saldos a compensar das bases negativas de IR e CS, eram de 4,5 milhões, saldos estes que foram integralmente compensados ao longo das projeções.

4.5. CAPITAL DE GIRO

A projeção do Capital de Giro da ELCEMY tem como base o balanço de 31 de dezembro de 2011, a partir do qual foram calculados os parâmetros utilizados no estudo. Alguns destes parâmetros refletem exatamente o comportamento verificado no balanço, enquanto outros foram ajustados de acordo com a expectativa da evolução do relacionamento da ELCEMY com seus clientes, fornecedores e etc.

As principais modificações realizadas nas premissas do capital de giro ocorreram nas seguintes contas:

=> Caixas e Bancos: esta premissa foi aumentada em relação ao valor verificado no balanço, por conta da venda dos imóveis da empresa (conforme plano de recuperação judicial), que foram avaliados em R\$ 5.812.500,00 (cinco milhões e oitocentos e doze mil e quinhentos reais).

=> Clientes: esta premissa foi reduzida em relação ao valor verificado no balanço devido a política de vendas, que visa encurtar os prazos de pagamento dos clientes e a redução de problemas operacionais de defeitos e entrega que prolongam o prazo de pagamento de equipamentos.

=> Fornecedores: premissa mantida, pois os valores relativos aos fornecedores estão de acordo com a realidade da empresa.

4.6. ATIVOS E PASSIVOS NÃO OPERACIONAIS

Os ativos e passivos não-operacionais apresentados no balanço patrimonial da ELCEMY, na data-base da avaliação foram adicionados (ou deduzidos) do valor presente das operações da empresa. Adicionalmente apurou-se o valor presente do fluxo de caixa gerado através do aluguel de imóvel não operacional adicionando-se tal montante ao valor dos demais ativos não-operacionais.

5. TAXA DE DESCONTO (WACC)

O Fluxo de Caixa projetado da ELCEMY foi descontado pelo Custo Médio Ponderado do Capital (WACC – Weighted Average Cost of Capital) da empresa. Abaixo encontram-se os principais parâmetros utilizados na taxa de desconto.

Custo do Capital Próprio

Custo do Capital de Terceiros

5.1. TAXA DE DESCONTO

A taxa de desconto utilizada para calcular o valor presente dos fluxos de caixa operacionais da ELCEMY, foi estimada através da metodologia do Custo Médio Ponderado de Capitais. Os parâmetros utilizados para se calcular a taxa (risco Brasil, taxa livre de risco, Beta e prêmio pelo risco de mercado) foram obtidos através de dados de mercado. Em particular a estrutura de capitais e o custo do capital de terceiros utilizados no cálculo da taxa, foram apurados com base em informações da própria empresa obtidas de seu balanço patrimonial.

5.2. CÁLCULO DO RISCO BRASIL

Não existe ainda um critério ou uma metodologia universalmente aceita sobre a forma utilizada para o cálculo do risco Brasil. Utilizou-se como premissa, a média do índice EMBI referente aos 24 meses anteriores à data-base da avaliação. A utilização de valores pontuais poderiam determinar, por exemplo, que esta mesma taxa de risco Brasil se repetiria indefinidamente, tendo em vista a projeção da empresa adotar a metodologia da perpetuidade para o seu valor residual. Nesse sentido, estatisticamente a utilização de médias melhor traduz o comportamento de estimativas para o futuro.

Os Laudos de avaliação elaborados para suportar processos de OPA disponibilizados no site da CVM, por exemplo, apresentam diversos critérios, parâmetros e metodologias de cálculo na apuração do risco Brasil. A faixa de

valores dos riscos Brasil calculados nos Laudos de 2006 e 2007, por exemplo, apresentou um intervalo de aproximadamente 2% até 5%.

Parâmetro Utilizado

Os parâmetros mais comumente utilizados na mensuração do risco país, de acordo com a pesquisa realizada, são títulos da dívida do governo brasileiro (em 2005, época em que a pesquisa foi conduzida, o título da dívida brasileira mais utilizado era o C-Bond) ou o índice EMBI +, com 54% das respostas.

Critério Utilizado na Mensuração

Com relação ao critério utilizado na mensuração do parâmetro de cálculo do risco Brasil, a pesquisa aponta que a maioria das empresas (cerca de 60%) prefere utilizar a média histórica. Existem, no entanto, empresas (cerca de 40%) que optam por utilizar o último valor disponível do parâmetro.

Período de Análise

A pesquisa também apontou que o período utilizado na estimativa do risco Brasil não é uma unanimidade.

O número de anos utilizado no cálculo do risco Brasil pode variar de 1 ano até 11 ou mais anos. Cerca de 60% das empresas respondentes, no entanto, utiliza para o cálculo do risco Brasil um período de tempo de 2 a 5 anos, conforme indicado no gráfico a seguir:

Com base nos resultados apontados pela pesquisa, percebe-se a grande dispersão de respostas o que enseja a subjetividade do tema. Cabe ressaltar aqui as palavras de Brudney e Chirelstein com tradução livre expressa a seguir: "Avaliação não é



uma ciência exata e os métodos disponíveis para determinar o valor de uma empresa e o valor de seus valores mobiliários podem produzir valores diferentes para a mesma empresa ou valor mobiliário. As diferenças podem resultar não apenas do uso de um método de avaliação no lugar de outro (i.e. receita capitalizada em vez de avaliação de ativos) mas também de diferenças entre fatos e juízos de valor aplicados em um método em específico (i.e. a identificação de fatos considerados relevantes na determinação de receitas passadas ou o juízo de valor envolvido na determinação de uma taxa de capitalização apropriada ou o valor apropriado da receita a ser capitalizada).

Por fim cabe ressaltar que a tendência de redução do risco País não está refletida na taxa de desconto, já que essa foi calculada em uma determinada data-base, mas sim no próprio fluxo de caixa projetado, ao longo das premissas adotadas na própria avaliação do negócio.

6. RESULTADOS ENCONTRADOS

De acordo com a metodologia e as premissas descritas previamente neste laudo, os resultados encontrados para a Avaliação Econômico-Financeira da ELCEMY estão apresentados a seguir:

BALANÇO PATRIMONIAL FINDO EM:

ATIVO	2011	2012	2013	2014
ATIVO CIRCULANTE	4.520.175,27	3.725.293,14	3.108.567,31	3.035.594,29
Disponibilidades	297.783,12	357.903,75	395.585,40	388.946,25
Caixa	3.430,00	4.680,00	6.512,00	5.843,72
Bancos conta corrente	140.879,98	169.055,98	197.231,97	189.342,69
Aplicações Vinculadas Mercado Aberto	153.473,14	184.167,77	191.841,43	193.759,84
Créditos	2.005.952,74	1.705.059,83	1.604.762,20	1.527.346,13
Clientes	672.843,21	571.916,73	538.274,57	554.422,81
Outros créditos c/ Clientes e Fornecedores	817.778,70	695.111,89	654.222,96	601.885,12
Créditos Tributários a recuperar	515.330,83	438.031,21	412.264,67	371.038,20
Estoques	2.216.439,41	1.662.329,56	1.108.219,71	1.119.301,91
ATIVO NÃO CIRCULANTE	785.425,02	630.805,92	430.805,92	193.094,46
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	59.229,71	54.610,61	54.610,61	160,47

RUA FELIPE BENDER, Nº 119, SALA 02, CENTRO,
TRÊS COROAS/RS – CEP: 95660-000
FONE: (51) 3546-3021



472
612
2

Consórcios	4.619,10	0,00	0,00	0,00
Depósitos Judiciais	54.450,14	54.450,14	54.450,14	0,00
Empréstimos Compulsórios	160,47	160,47	160,47	160,47
PERMANENTE	726.195,31	576.195,31	376.195,31	192.933,99
Investimentos	9.672,66	9.672,66	9.672,66	9.672,66
Participação em Outras Empresas	8.165,66	8.165,66	8.165,66	8.165,66
Outros investimentos permanentes	1.507,00	1.507,00	1.507,00	1.507,00
Imobilizado	716.522,65	566.522,65	366.522,65	183.261,33
Imobilizado	1.867.335,39	1.717.335,39	1.517.335,39	758.667,70
		-	-	
(-) Depreciação acumulada Imobilizado	-1.150.812,74	1.150.812,74	1.150.812,74	-575.406,37
TOTAL DO ATIVO	5.305.600,29	4.356.099,06	3.539.373,23	3.228.688,75

PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2011	2012	2013	2014
PASSIVO CIRCULANTE	10.347.502,60	8.395.152,33	6.567.654,55	4.306.623,75
Obrigações de Curto Prazo	10.347.502,60	8.395.152,33	6.567.654,55	4.306.623,75
Empréstimos e Financiamentos	306.108,22	244.886,57	122.443,29	134.687,62
Fornecedores	494.735,38	593.682,46	415.577,72	428.045,05
Reclamações Trabalhistas	1.698.965,34	1.019.379,21	509.689,60	0,00
Cambios - Adiantamentos	6.081.615,85	4.962.434,52	4.150.435,84	1.500.000,00
Impostos, Taxas e Contrib. a Recolher	39.401,01	212.850,99	214.958,18	1.104.559,73
Encargos Sociais	417.019,15	333.615,32	266.892,26	262.444,06
Seguridade Social	1.126.565,78	836.519,12	628.084,00	617.615,93
Remunerações a Pagar	57.823,28	52.040,95	46.836,86	47.773,60
Provisão de Férias e Encargos	31.726,50	28.553,85	25.698,47	26.212,44
Acionistas Conta Corrente	26.084,00	23.475,60	11.737,80	11.737,80
Outras Obrigações	67.458,09	87.713,74	175.300,53	173.547,52
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	470.044,30	470.044,30	470.044,30	463.564,70
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	470.044,30	470.044,30	470.044,30	463.564,70
Obrigações de Longo Prazo	470.044,30	470.044,30	470.044,30	463.564,70
INSS a Pagar	266.873,60	266.873,60	266.873,60	262.425,71
Porto Trading	203.170,70	203.170,70	203.170,70	201.138,99
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-5.511.946,61	-4.509.097,57	-3.498.325,62	-1.541.499,70
Capital Realizado	600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00
Capital Social Integralizado	600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00
Reservas	-6.111.946,61	-5.109.097,57	-4.098.325,62	-2.141.499,70
Reserva de Lucros	-6.111.946,61	-5.109.097,57	-4.098.325,62	-2.141.499,70
TOTAL PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	5.305.600,29	4.356.099,06	3.539.373,23	3.228.688,75

ATIVO	2015	2016	2017	2018
ATIVO CIRCULANTE	2.732.034,87	2.702.086,16	2.859.796,41	2.805.849,65
Disponibilidades	350.051,63	362.704,93	370.421,85	365.834,16
Caixa	5.259,35	5.785,29	6.363,82	7.000,20
Bancos conta corrente	170.408,42	173.816,59	177.292,92	170.201,20
Aplicações Vinculadas Mercado Aberto	174.383,86	183.103,05	186.765,11	188.632,76
Créditos	1.374.611,52	1.321.935,79	1.301.222,63	1.239.982,04
Clientes	498.980,53	508.960,14	534.408,15	540.679,17
Outros créditos c/ Clientes e Fornecedores	541.696,61	498.360,88	458.492,01	421.812,65
Créditos Tributários a recuperar	333.934,38	314.614,77	308.322,47	277.490,22
Estoques	1.007.371,72	1.017.445,44	1.188.151,93	1.200.033,45
ATIVO NÃO CIRCULANTE	193.094,46	193.094,46	193.094,46	193.094,46
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	160,47	160,47	160,47	160,47
Consórcios	0,00	0,00	0,00	0,00
Depósitos Judiciais	0,00	0,00	0,00	0,00
Empréstimos Compulsórios	160,47	160,47	160,47	160,47
PERMANENTE	192.933,99	192.933,99	192.933,99	192.933,99

RUA FELIPE BENDER, Nº 119, SALA 02, CENTRO,
TRÊS COROAS/RS – CEP: 95660-000
FONE: (51) 3546-3021



Investimentos	9.672,66	9.672,66	9.672,66	9.672,66
Participação em Outras Empresas	8.165,66	8.165,66	8.165,66	8.165,66
Outros investimentos permanentes	1.507,00	1.507,00	1.507,00	1.507,00
Imobilizado	183.261,33	183.261,33	183.261,33	183.261,33
Imobilizado	758.667,70	758.667,70	758.667,70	758.667,70
(-) Depreciação acumulada Imobilizado	-575.406,37	-575.406,37	-575.406,37	-575.406,37
TOTAL DO ATIVO	2.925.129,33	2.895.180,62	3.052.890,87	2.998.944,11

PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2015	2016	2017	2018
PASSIVO CIRCULANTE	3.800.452,95	3.570.522,27	3.528.993,99	3.319.347,16
Obrigações de Curto Prazo	3.800.452,95	3.570.522,27	3.528.993,99	3.319.347,16
Empréstimos e Financiamentos	188.562,67	179.134,54	170.177,81	187.195,59
Fornecedores	470.849,56	423.764,60	432.239,89	389.015,90
Reclamações Trabalhistas	0,00	0,00	0,00	0,00
Cambios - Adiantamentos	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00
Impostos, Taxas e Contrib. a Recolher	205.783,84	208.138,28	210.472,60	217.506,77
Encargos Sociais	258.069,99	253.768,82	237.062,37	233.111,33
Seguridade Social	625.542,00	615.116,30	604.864,36	475.826,63
Remunerações a Pagar	48.729,07	49.703,65	50.697,72	51.711,67
Provisão de Férias e Encargos	26.736,69	27.271,42	27.816,85	28.373,19
Acionistas Conta Corrente	11.737,80	11.737,80	11.737,80	11.737,80
Outras Obrigações	464.441,33	301.886,86	283.924,59	224.868,28
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	459.190,94	452.878,68	446.658,22	391.455,52
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	459.190,94	452.878,68	446.658,22	391.455,52
Obrigações de Longo Prazo	459.190,94	452.878,68	446.658,22	391.455,52
INSS a Pagar	258.051,95	253.751,08	249.521,90	196.290,56
Porto Trading	201.138,99	199.127,60	197.136,32	195.164,96
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-1.334.514,56	-1.128.220,33	-922.761,34	-711.858,57
Capital Realizado	600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00
Capital Social Integralizado	600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00
Reservas	-1.934.514,56	-1.728.220,33	-1.522.761,34	-1.311.858,57
Reserva de Lucros	-1.934.514,56	-1.728.220,33	-1.522.761,34	-1.311.858,57
TOTAL PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.925.129,33	2.895.180,62	3.052.890,87	2.998.944,11

ATIVO	2019	2020	2021
ATIVO CIRCULANTE	2.725.204,09	2.715.900,45	2.706.845,02
Disponibilidades	361.612,46	361.019,81	365.392,32
Caixa	7.700,22	8.470,24	9.317,26
Bancos conta corrente	163.393,15	160.125,29	161.726,54
Aplicações Vinculadas Mercado Aberto	190.519,09	192.424,28	194.348,52
Créditos	1.189.301,59	1.157.503,22	1.179.996,60
Clientes	551.492,75	534.947,97	561.695,37
Outros créditos c/ Clientes e Fornecedores	388.067,64	380.306,29	380.897,25
Créditos Tributários a recuperar	249.741,20	242.248,96	237.403,98
Estoques	1.174.290,04	1.197.377,42	1.161.456,10
ATIVO NÃO CIRCULANTE	193.094,46	193.094,46	193.094,46
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	160,47	160,47	160,47
Consórcios	0,00	0,00	0,00
Depósitos Judiciais	0,00	0,00	0,00
Empréstimos Compulsórios	160,47	160,47	160,47
PERMANENTE	192.933,99	192.933,99	192.933,99
Investimentos	9.672,66	9.672,66	9.672,66
Participação em Outras Empresas	8.165,66	8.165,66	8.165,66
Outros investimentos permanentes	1.507,00	1.507,00	1.507,00
Imobilizado	183.261,33	183.261,33	183.261,33

RUA FELIPE BENDER, Nº 119, SALA 02, CENTRO,
TRÊS COROAS/RS – CEP: 95660-000
FONE: (51) 3546-3021



Imobilizado	758.667,70	758.667,70	758.667,70
(-) Depreciação acumulada Imobilizado	-575.406,37	-575.406,37	-575.406,37
TOTAL DO ATIVO	2.918.298,55	2.908.994,91	2.899.939,48

PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2019	2020	2021
PASSIVO CIRCULANTE	3.034.037,97	2.889.607,26	2.729.929,11
Obrigações de Curto Prazo	3.034.037,97	2.889.607,26	2.729.929,11
Empréstimos e Financiamentos	131.036,91	124.485,06	118.260,81
Fornecedores	350.114,31	357.116,60	321.404,94
Reclamações Trabalhistas	0,00	0,00	0,00
Cambios - Adiantamentos	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00
Impostos, Taxas e Contrib. a Recolher	219.887,86	227.204,49	229.630,39
Encargos Sociais	184.624,17	146.222,34	115.808,09
Seguridade Social	376.854,69	298.468,91	236.387,38
Remunerações a Pagar	52.745,90	53.800,82	54.876,84
Provisão de Férias e Encargos	28.940,65	29.519,46	30.109,85
Acionistas Conta Corrente	11.737,80	11.737,80	11.737,80
Outras Obrigações	178.095,68	141.051,78	111.713,01
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	386.232,36	305.896,03	242.269,65
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	386.232,36	305.896,03	242.269,65
Obrigações de Longo Prazo	386.232,36	305.896,03	242.269,65
INSS a Pagar	193.019,05	152.871,09	121.073,90
Porto Trading	193.213,31	153.024,94	121.195,75
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-501.971,78	-286.508,38	-72.259,28
Capital Realizado	600.000,00	600.000,00	600.000,00
Capital Social Integralizado	600.000,00	600.000,00	600.000,00
Reservas	-1.101.971,78	-886.508,38	-672.259,28
Reserva de Lucros	-1.101.971,78	-886.508,38	-672.259,28
TOTAL PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.918.298,55	2.908.994,91	2.899.939,48

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO FINDO EM:

	2011	2012	2013	2014
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	2.239.440,54	2.687.328,65	3.224.794,38	3.321.538,21
Receita na Venda de Produtos e Mercadorias	2.239.440,54	2.687.328,65	3.224.794,38	3.321.538,21
(-) Deduções da Receita Bruta	<u>107.691,20</u>	<u>130.136,31</u>	<u>131.224,55</u>	<u>261.297,50</u>
Devoluções de Vendas	103.912,60	124.695,12	124.695,12	128.435,97
Impostos sobre Vendas	3.778,60	5.441,19	6.529,43	132.861,53
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	2.131.749,34	2.557.192,34	3.093.569,83	3.060.240,71
(-) Custo dos Produtos e Mercadorias Vendidas	1.602.240,09	1.881.130,06	2.257.356,07	2.142.168,50
LUCRO OPERACIONAL BRUTO	529.509,25	676.062,28	836.213,76	918.072,21
(-) DESPESAS OPERACIONAIS	356.602,17	470.714,87	621.343,63	639.983,93
Despesas Comerciais	118.832,80	156.859,30	207.054,27	213.265,90
Despesas Administrativas	68.073,96	89.857,63	118.612,07	122.170,43
Resultado Financeiro Líquido	225.257,02	297.339,26	392.487,83	404.262,46
Outras Despesas Operacionais	28.413,74	37.506,14	49.508,10	50.993,34
(-) Outras Receitas Operacionais	83.975,35	110.847,46	146.318,64	150.708,20
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	172.907,08	205.347,41	214.870,13	278.088,28
(+) RECEITA NÃO OPERACIONAL	0,00	1.000.000,00	1.000.000,00	2.650.435,84
(-) DESPESA NÃO OPERACIONAL	0,00	0,00	0,00	0,00

RUA FELIPE BENDER, Nº 119, SALA 02, CENTRO,
TRÊS COROAS/RS – CEP: 95660-000
FONE: (51) 3546-3021



480
 5/10
 2/1

RESULTADO ANTES DO IRPJ E DA CSLL	172.907,08	1.205.347,41	1.214.870,13	2.928.524,12
(-) Provisão para Contribuição Social	10.893,15	75.936,89	76.536,82	263.567,17
(-) Provisão para o Imposto de Renda	18.155,24	126.561,48	127.561,36	708.131,03
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	143.858,69	1.002.849,04	1.010.771,95	1.956.825,92

	2015	2016	2017	2018
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	3.387.968,97	3.455.728,35	3.524.842,92	3.630.588,21
Receita na Venda de Produtos e Mercadorias	3.387.968,97	3.455.728,35	3.524.842,92	3.630.588,21
(-) Deduções da Receita Bruta	<u>266.523,45</u>	<u>271.853,91</u>	<u>277.291,00</u>	<u>285.609,73</u>
Devoluções de Vendas	131.004,69	133.624,78	136.297,28	140.386,20
Impostos sobre Vendas	135.518,76	138.229,13	140.993,72	145.223,53
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	3.121.445,52	3.183.874,44	3.247.551,92	3.344.978,48
(-) Custo dos Produtos e Mercadorias Vendidas	2.185.011,86	2.228.712,11	2.273.286,34	2.341.484,94
LUCRO OPERACIONAL BRUTO	936.433,66	955.162,33	974.265,58	1.003.493,54
(-) DESPESAS OPERACIONAIS	659.183,44	678.958,95	699.327,71	720.307,53
Despesas Comerciais	219.663,88	226.253,80	233.041,41	240.032,65
Despesas Administrativas	125.835,54	129.610,61	133.498,93	137.503,90
Resultado Financeiro Líquido	416.390,33	428.882,04	441.748,50	455.000,95
Outras Despesas Operacionais	52.523,14	54.098,83	55.721,79	57.393,44
(-) Outras Receitas Operacionais	155.229,45	159.886,33	164.682,92	169.623,41
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	277.250,22	276.203,38	274.937,87	283.186,01
(+) RECEITA NÃO OPERACIONAL	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) DESPESA NÃO OPERACIONAL	0,00	0,00	0,00	0,00
RESULTADO ANTES DO IRPJ E DA CSLL	277.250,22	276.203,38	274.937,87	283.186,01
(-) Provisão para Contribuição Social	24.952,52	24.858,30	24.744,41	25.486,74
(-) Provisão para o Imposto de Renda	45.312,56	45.050,85	44.734,47	46.796,50
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	206.985,14	206.294,23	205.458,99	210.902,77

	2019	2020	2021
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	3.703.199,97	3.814.295,97	3.890.581,89
Receita na Venda de Produtos e Mercadorias	3.703.199,97	3.814.295,97	3.890.581,89
(-) Deduções da Receita Bruta	<u>291.321,92</u>	<u>300.061,58</u>	<u>306.062,81</u>
Devoluções de Vendas	143.193,92	147.489,74	150.439,53
Impostos sobre Vendas	148.128,00	152.571,84	155.623,28
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	3.411.878,05	3.514.234,39	3.584.519,08
(-) Custo dos Produtos e Mercadorias Vendidas	2.388.314,64	2.459.964,07	2.509.163,36
LUCRO OPERACIONAL BRUTO	1.023.563,41	1.054.270,32	1.075.355,72
(-) DESPESAS OPERACIONAIS	741.916,76	764.174,27	787.099,51
Despesas Comerciais	247.233,63	254.650,64	262.290,16
Despesas Administrativas	141.629,02	145.877,89	150.254,23
Resultado Financeiro Líquido	468.650,98	482.710,51	497.191,83
Outras Despesas Operacionais	59.115,24	60.888,70	62.715,36
(-) Outras Receitas Operacionais	174.712,11	179.953,47	185.352,07
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	281.646,65	290.096,05	288.256,21
(+) RECEITA NÃO OPERACIONAL	0,00	0,00	0,00
(-) DESPESA NÃO OPERACIONAL	0,00	0,00	0,00
RESULTADO ANTES DO IRPJ E DA CSLL	281.646,65	290.096,05	288.256,21
(-) Provisão para Contribuição Social	25.348,20	26.108,64	25.943,06

RUA FELIPE BENDER, Nº 119, SALA 02, CENTRO,
 TRÊS COROAS/RS – CEP: 95660-000
 FONE: (51) 3546-3021



481/2

(-) Provisão para o Imposto de Renda	46.411,66	48.524,01	48.064,05
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	209.886,79	215.463,40	214.249,10

FLUXO DE CAIXA PROJETADO, FINDO EM:

DESCRIÇÃO	Ano de 2011	Ano de 2012	Ano de 2013
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Resultado do Exercício	143.858,69	1.002.849,04	1.010.771,95
Ajustes:			
Depreciação	-	-	-
Redução de Clientes	578.948,82	100.926,48	33.642,16
Aumento de Clientes	-	-	-
Redução Impostos a Recuperar	-	77.299,62	25.766,54
Aumento Impostos a Recuperar	(76.431,42)	-	-
Redução Outras contas a Receber	100.156,69	122.666,81	40.888,93
Aumento Outras contas a Receber	-	-	-
Redução dos Estoques	153.546,13	554.109,85	554.109,85
Aumento dos Estoques	-	-	-
Redução do Realizável a Longo Prazo	24.373,55	4.619,10	-
Redução de Despesas Antecipadas	5.390,58	-	-
Redução de Fornecedores	(209.373,35)	98.947,08	(178.104,74)
Aumento de Fornecedores	-	-	-
Redução Outras Obrigações	(239.651,08)	-	-
Aumento Outras Obrigações	-	17.647,25	75.848,99
Redução Salários e Encargos	(161.550,35)	(382.405,47)	(283.217,65)
Aumento Salários e Encargos	-	-	-
Redução Reclamações Trabalhistas	(43.883,93)	(679.586,13)	(509.689,61)
Aumento Obrigações Tributárias	4.695,29	173.449,98	2.107,19
Redução Obrigações Tributárias	-	-	-
Redução Exigível a Longo Prazo	(22.574,52)	-	-
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	257.505,10	1.090.523,61	772.123,61
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aquisição do Ativo Investimentos	-	-	-
Aquisição do Ativo Imobilizado	-	-	-
Baixa do Ativo Imobilizado	3.558,80	150.000,00	200.000,00
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	3.558,80	150.000,00	200.000,00
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(204.132,36)	(1.180.402,98)	(934.441,96)
Aquisição de Empréstimos e Financiamentos	-	-	-
Distribuição de Lucros	-	-	-
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(204.132,36)	(1.180.402,98)	(934.441,96)
AUMENTO LÍQUIDO DAS DISPONIBILIDADES	56.931,54	60.120,63	37.681,65
Caixa e Equiv. Caixa no Início do período	240.851,58	297.783,12	357.903,75
Caixa e Equiv. Caixa no Fim do período	297.783,12	357.903,75	395.585,40

RUA FELIPE BENDER, Nº 119, SALA 02, CENTRO,
TRÊS COROAS/RS – CEP: 95660-000
FONE: (51) 3546-3021



482

VARIAÇÃO DAS CONTAS CAIXA E EQUIV. DE CAIXA	56.931,54	60.120,63	37.681,65
--	------------------	------------------	------------------

DESCRIÇÃO	Ano de 2014	Ano de 2015	Ano de 2016
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Resultado do Exercício	1.956.825,92	206.985,14	206.294,23
Ajustes:			
Depreciação	-	-	-
Redução de Clientes	-	55.442,28	-
Aumento de Clientes	(16.148,24)	-	(9.979,61)
Redução Impostos a Recuperar	41.226,47	37.103,82	19.319,61
Aumento Impostos a Recuperar	-	-	-
Redução Outras contas a Receber	52.337,84	60.188,51	43.335,73
Aumento Outras contas a Receber	-	-	-
Redução dos Estoques	-	111.930,19	-
Aumento dos Estoques	(11.082,20)	-	(10.073,72)
Redução do Realizável a Longo Prazo	54.450,14	-	-
Redução de Despesas Antecipadas	-	-	-
Redução de Fornecedores	-	-	(47.084,96)
Aumento de Fornecedores	12.467,33	42.804,51	-
Redução Outras Obrigações	(1.753,01)	-	(162.554,47)
Aumento Outras Obrigações	-	290.893,81	-
Redução Salários e Encargos	(13.465,56)	-	(13.217,56)
Aumento Salários e Encargos	-	5.031,72	-
Redução Reclamatórias Trabalhistas	(509.689,60)	-	-
Aumento Obrigações Tributárias	889.601,55	-	2.354,44
Redução Obrigações Tributárias	-	(898.775,89)	-
Redução Exigível a Longo Prazo	(6.479,60)	(4.373,76)	(6.312,26)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	2.448.291,04	(92.769,67)	22.081,43
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aquisição do Ativo Investimentos	-	-	-
Aquisição do Ativo Imobilizado	-	-	-
Baixa do Ativo Imobilizado	183.261,32	-	-
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	183.261,32	-	-
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(2.650.435,84)	-	(9.428,13)
Aquisição de Empréstimos e Financiamentos	12.244,33	53.875,05	-
Distribuição de Lucros	-	-	-
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(2.638.191,51)	53.875,05	(9.428,13)
AUMENTO LÍQUIDO DAS DISPONIBILIDADES	(6.639,15)	(38.894,62)	12.653,30
Caixa e Equiv.Caixa no Início do período	395.585,40	388.946,25	350.051,63
Caixa e Equiv.Caixa no Fim do período	388.946,25	350.051,63	362.704,93
VARIAÇÃO DAS CONTAS CAIXA E EQUIV. DE CAIXA	(6.639,15)	(38.894,62)	12.653,30

DESCRIÇÃO	Ano de 2017	Ano de 2018	Ano de 2019
-----------	-------------	-------------	-------------

RUA FELIPE BENDER, Nº 119, SALA 02, CENTRO,
TRÊS COROAS/RS – CEP: 95660-000
FONE: (51) 3546-3021



FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Resultado do Exercício	205.458,99	210.902,77	209.886,79
Ajustes:			
Depreciação	-	-	-
Redução de Clientes	-	-	-
Aumento de Clientes	(25.448,01)	(6.271,02)	(10.813,58)
Redução Impostos a Recuperar	6.292,30	30.832,25	27.749,02
Aumento Impostos a Recuperar	-	-	-
Redução Outras contas a Receber	39.868,87	36.679,36	33.745,01
Aumento Outras contas a Receber	-	-	-
Redução dos Estoques	-	-	25.743,41
Aumento dos Estoques	(170.706,49)	(11.881,52)	-
Redução do Realizável a Longo Prazo	-	-	-
Redução de Despesas Antecipadas	-	-	-
Redução de Fornecedores	-	(43.223,99)	(38.901,59)
Aumento de Fornecedores	8.475,29	-	-
Redução Outras Obrigações	(17.962,27)	(59.056,31)	(46.772,60)
Aumento Outras Obrigações	-	-	-
Redução Salários e Encargos	(25.418,89)	(131.418,48)	(145.857,41)
Aumento Salários e Encargos	-	-	-
Redução Reclamatórias Trabalhistas	-	-	-
Aumento Obrigações Tributárias	2.334,32	7.034,17	2.381,09
Redução Obrigações Tributárias	-	-	-
Redução Exigível a Longo Prazo	<u>(6.220,46)</u>	<u>(55.202,70)</u>	<u>(5.223,16)</u>
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	16.673,65	(21.605,47)	51.936,98
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aquisição do Ativo Investimentos	-	-	-
Aquisição do Ativo Imobilizado	-	-	-
Baixa do Ativo Imobilizado	-	-	-
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	-	-	-
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(8.956,73)	-	(56.158,68)
Aquisição de Empréstimos e Financiamentos	-	17.017,78	-
Distribuição de Lucros	-	-	-
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(8.956,73)	17.017,78	(56.158,68)
AUMENTO LÍQUIDO DAS DISPONIBILIDADES	<u>7.716,92</u>	<u>(4.587,69)</u>	<u>(4.221,70)</u>
Caixa e Equiv. Caixa no Início do período	362.704,93	370.421,85	365.834,16
Caixa e Equiv. Caixa no Fim do período	<u>370.421,85</u>	<u>365.834,16</u>	<u>361.612,46</u>
VARIAÇÃO DAS CONTAS CAIXA E EQUIV. DE CAIXA	7.716,92	(4.587,69)	(4.221,70)

DESCRIÇÃO	Ano de 2020	Ano de 2021
-----------	-------------	-------------

RUA FELIPE BENDER, Nº 119, SALA 02, CENTRO,
TRÊS COROAS/RS – CEP: 95660-000
FONE: (51) 3546-3021



FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Resultado do Exercício	215.463,40	214.249,10
Ajustes:		
Depreciação	-	-
Redução de Clientes	16.544,78	-
Aumento de Clientes	-	(26.747,40)
Redução Impostos a Recuperar	7.492,24	4.844,98
Aumento Impostos a Recuperar	-	-
Redução Outras contas a Receber	7.761,35	-
Aumento Outras contas a Receber	-	(590,96)
Redução dos Estoques	-	35.921,32
Aumento dos Estoques	(23.087,38)	-
Redução do Realizável a Longo Prazo	-	-
Redução de Despesas Antecipadas	-	-
Redução de Fornecedores	-	(35.711,66)
Aumento de Fornecedores	7.002,29	-
Redução Outras Obrigações	(37.043,90)	(29.338,77)
Aumento Outras Obrigações	-	-
Redução Salários e Encargos	(115.153,88)	(90.829,37)
Aumento Salários e Encargos	-	-
Redução Reclamatórias Trabalhistas	-	-
Aumento Obrigações Tributárias	7.316,63	2.425,90
Redução Obrigações Tributárias	-	-
Redução Exigível a Longo Prazo	<u>(80.336,33)</u>	<u>(63.626,38)</u>
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	5.959,20	10.596,76
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição do Ativo Investimentos	-	-
Aquisição do Ativo Imobilizado	-	-
Baixa do Ativo Imobilizado	-	-
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	-	-
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(6.551,85)	(6.224,25)
Aquisição de Empréstimos e Financiamentos	-	-
Distribuição de Lucros	-	-
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(6.551,85)	(6.224,25)
AUMENTO LÍQUIDO DAS DISPONIBILIDADES	<u>(592,65)</u>	<u>4.372,51</u>
Caixa e Equiv.Caixa no Início do período	361.612,46	361.019,81
Caixa e Equiv.Caixa no Fim do período	<u>361.019,81</u>	<u>365.392,32</u>
VARIAÇÃO DAS CONTAS CAIXA E EQUIV. DE CAIXA	<u>(592,65)</u>	<u>4.372,51</u>

Três Coroas, 27 de Dezembro de 2011.

Pólo Assessoria Contábil, Tributária e Jurídica
CRC/RS: 066456/05

RUA FELIPE BENDER, Nº 119, SALA 02, CENTRO,
TRÊS COROAS/RS – CEP: 95660-000
FONE: (51) 3546-3021

CALÇADOS ELCEMY LTDA

Rua João Corrêa, 2311

Sapiranga / RS

CÓPIA

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Venho através deste, apresentar o Laudo de Avaliação de imóveis realizado, a pedido da empresa Calçados Elcemy Ltda.

O Laudo de Avaliação produzido, o qual obedeceu aos seguintes preceitos:

- a) Utilização da NBR 14653, que regula os procedimentos avaliatórios.
- b) O nível de precisão utilizado foi entre expedito e normal.

1. Introdução

O presente trabalho pericial busca identificar o valor de mercado correspondente aos imóveis conforme as matrículas que se encontra no anexo IV. O trabalho servirá também para esclarecer outros elementos de interesse.

O Laudo emitido fundamenta-se em informações colhidas de fontes idôneas, obtidas de boa fé. Os documentos fornecidos foram considerados bons e corretos. Os métodos e critérios empregados integram o acervo técnico do profissional, extraído de bibliografias técnicas.

476
2

Não será levado em consideração se o imóvel encontra-se com débitos, pendências judiciais, hipotecas ou mesmo já negociados. Utilizando para a avaliação a documentação fornecida pela contratada.

As informações, referente as áreas construídas foram repassadas pela empresa avaliada.

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS CONFORME AS MATRÍCULAS DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SAPIRANGA:

1.1 - Matrícula: 10.707

Imóvel: UM TERRENO, situado na zona urbana desta cidade, na quadra nº 147, setor 04 do Plano Diretor, com a área superficial de dois mil, noventa e um metros e quarenta decímetros quadrados (2.091,40 m²), distante trinta e três metros (33,00m) da esquina da rua Venâncio Aires, ao leste, com as seguintes medidas e confrontações: na frente ao sul, mede cinquenta metros (50,00m) de largura, no alinhamento da rua Rio dos Sinos, lado ímpar, nos fundos ao norte, mede cinquenta e um metros e cinquenta centímetros (51,50m) de largura, a entestar com terras de Walter Saueressig, Erica Maus Hugentobler, Flávio Gilberto Hungentobler e Arlindo Marmitt; por um lado ao oeste, mede trinta e cinco metros e vinte centímetros (35,20m) de comprimento de frente aos fundos, entestando com terras de Arthur Bauer; e, pelo lado ao leste, mede quarenta e sete metros e quarenta centímetros (47,40m) entestando com terras de Calçados Elcemy Ltda., antes de Nelson Berg.

1.2 - Matrícula: 7.467

Imóvel: Um terreno situado na zona urbana desta cidade, na quadra nº 147, setor 04 do Plano Diretor, com a área superficial de um , seiscentos e quarenta e seis metros e sessenta decímetros quadrados (1.646,60m².), com as seguintes medidas e confrontações: na frente ao sul, mede trinta e três metros (33,00m) de largura, no alinhamento da Rua Rio dos Sinos, lado ímpar; igual medida nos fundos ao norte, a entestar com terras de Calçados Elcemy Ltda. E Loiva Scherer; por um lado ao oeste, mede quarenta e sete metros e quarenta centímetros (47,40m) de comprimento da frente aos fundos, a entestar com terras de Nelson Berg; e, pelo outro lado ao leste, mede cinquenta e cinco metros e quarenta centímetros (55,40m) de comprimento, no alinhamento , da Rua Venâncio Aires, lado par, com a qual forma esquina.

1.3 - Matrícula: 8.079

Imóvel: Uma casa de madeira , próprio para fábrica e um prédio de alvenaria, sob o nº. 2.311 da Av. João Corrêa, e o respectivo terreno sito na cidade de Sapiiranga, neste Estado, na quadra 147 do Plano Diretor, setor 04, zona urbana, com as seguintes medidas e confrontações: dezanove metros (19,00m) de frente ao norte, onde entesta com a Av. João Corrêa, antes Estrada geral antiga que vai à Sapiiranga; dezessete metros e sessenta centímetros (17,60m) nos fundos ao sul onde entesta com terras de sucessores de Luiza Konrath e outros; pelos lados, a oeste, mede trinta e três metros (33,00m) de comprimento da frente aos fundos, e entesta com terras de Walter Muller antes de Armando Mohr; e a

lesta, com trinta e três metros (33,00m) entesta com a Rua Venâncio Aires, antes de uma rua projetada.

1.4 - Matrícula: 5.644

Imóvel: Um terreno, situado na zona urbana da, cidade de Sapiranga, quadra 137, setor 04 do Plano Diretor, com a área superficial de 396 m² (trezentos e noventa e seis metros quadrados), que apresenta as medidas e confrontações seguintes: 14m 40cm (quatorze metros e quarenta centímetros) ao Sul, onde limita com a Estrada Estadual RS – 239 14m,40cm (quatorze metros e quarenta centímetros) ao Norte, onde divide com o imóvel de propriedade da empresa F. Xavier Kunst e Cia, Ltda.; 27m50cm (vinte e sete metros e cinquenta centímetros) ao Oeste, onde etesta com imóveç de Ernani Reuter; distando cerca de 12m 40cm (doze metros e quarenta centímetros) da esquina com a Rua Venâncio Aires (projetada). Este imóvel situa-se do lado par da Estrada RS-239.

1.5 - Matrícula 5.645

Imóvel: Um terreno, localizado na zona urbana da cidade de Sapiranga, Setor 04, quadra 137 do Plano Diretor, com a área superficial de 378,81m² (trezentos e setenta e oito metros e oitenta e um decímetros quadrado), com a caracterização seguinte: ao Sul, mede 12m40cm (doze metros e quarenta centímetros), entesta com o lado par da Estrada Estadual RS- 239; ao Norte, onde mede 15m10cm (quinze metros e dez centímetros), limite cin imóvel de F. Xavier & Cia. Ltda.; ao Leste mede 27m50cm (inte e sete metros e cinquenta centímetros) dividindo com o imóvel de Ernani Reuter; ao Oeste, onde mede 27m60cm (vinte e sete metros e sessenta centímetros), confronta com a Rua Venâncio Aires (projetada), com a mesma formando esquina, no seu lado par.

1.6 - Matrícula: 8.302

Imóvel: Um prédio de construção mista, com a área de cinquenta e sete metros quadrados (57,00m².), edificado no ano de 1986, que tomou o número 1.497, da Av. João Corrêa, suas dependências, benfeitorias, instalações e o respectivo terreno, localizado na quadra 167, setor 05 do Plano Diretor da cidade de Sapiranga, RS, medindo vinte e nove metros e setenta centímetros (29,70m) de frente, ao norte , com a Av. João Corrêa, por trinta e seis metros e trinta centímetros (36,30m) nos fundos, ao sul, onde faz divisa com imóvel de propriedade de Acenho Friedrich; ao leste, medindo vinte e seis metros (26,00m) com a rua Gal J. A. Flores da Cunha, onde faz esquina; ao oeste, divide com imóvel de propriedade de Ernani Jaeger, por linha quebrada, com as seguintes medidas: partindo da divisa com Acenho Friedrich, em direção ao norte, mede vinte e um metros e noventa centímetros (21,90m) onde então mede nove metros (9,00m) na direção oeste; deste ponto segue em direção ao norte novamente, sempre na divisa com imóvel de Ernani Jaeger; medindo mais vinte e três metros (23,00) de extensão.

1.7 - Matrícula: 10.163

Imóvel: Um pedaço de terras, situado na zona rural, distrito da sede deste município de Sapiranga, no lugar denominado "Kraemer- Eck" com área superficial de vinte e um mil , novecentos e quatro metros e sessenta decímetros quadrados (21.904,60m²), com as seguintes medidas e confrontações: ao oeste, mede cento e quinze metros (115,00m) e entesta com terras de Isidoro Augustin; ao leste, mede cento e dez metros (110,00m) e entesta com terras de Arseno Henrich e Teresinha Dias, antes de José Walter dos Santos; ao sul, mede duzentos e vinte e seis metros e oitenta e seis centímetros (225,86m) e

entesta com a Estrada Travessão; e, ao norte, mede cento e noventa e dois metros e oitenta e seis centímetros (192,86m) e entesta com terras de sucessores de Reinaldo Klein. Sendo que dita propriedade é seccionada em partes pela Estrada que vai a Dois Irmãos. – Certificado de cadastro no Mirad nº 851.140.005.572.5. Área total 2,1. Fração mínima de parcelamento 2,0. – Nº de Módulos Fiscais 0,30. – O ITR foi pago na Agência do Banco do Brasil S.A., desta cidade, aos 06 de setembro de 1988.

1.8 - Matrícula: 7.417

Um pedaço de terras com a área de cento e trinta e três mil, quinhentos e trinta metros quadrados (133.530,00 m²) localizado no Kraemer – Eck, distrito de sede do município de Sapiranga, zona rural, medindo ao norte, cento e vinte e oito metros e setenta centímetros (128,70m) de largura, a entestar com terras dos herdeiros de Geraldo Cansi, antes de Reinaldo Klein; pelo lado leste, mede hum mil, duzentos e doze metros (1.212,00m) de comprimento, entestados com terras de Walter Ellwanger, antes de Alboino Ellwanger e de Gustavo Klein Sobrinho; pelo oeste, mede hum mil, cento e quarenta e quatro metros (1.144,00m) de comprimento, entestado com terras de Willy Wolff; e, pelo sul, mede cento e cinquenta metros de largura, entestando com terras de Ardy Lauck antes Alzira Kein Muller e seu marido Nildo Muller. Cadastro no CRA sob nº 851.140.014.699-7. Área total 18,1. Nº de módulo fiscal 2,28. Fração mínima de parcelamento 10,0.

2. Vistoria e análise dos documentos

O desenvolvimento da Avaliação do Imóvel envolveu vistoria ao local, no dia 8 de dezembro de 2011, investigando-se a situação do imóvel, bem como buscando dados sobre o mercado imobiliário local. Algumas fotografias do local estão no **Anexo II**.

Os imóveis serão avaliados individualmente, conforme segue abaixo:

2.1 - Matrícula: 10.707

O terreno situa-se na rua Rio dos Sinos, distante 33 metros da rua Venâncio Aires.

A rua é asfaltada. O uso principal no entorno é industrial e comercial, em função da proximidade da RS 239, tendo algumas residências ao redor.

O mercado imobiliário local está aquecido, conforme informações das imobiliárias consultadas.

Em termos de topografia, o terreno é plano, sendo que o mesmo está totalmente ocupado pela edificação da fábrica.

Verifica-se a existência energia elétrica na rua.

Descrição das Benfeitorias:

A descrição que segue é completada por relatório fotográfico, que se encontram no anexo II.

As construções existentes sobre o terreno é um pavilhão industrial, com estrutura da cobertura metálica, telhas metálicas, piso em concreto bruto, alvenarias em tijolos, visto que os mesmos não são rebocados, somente pintados. As esquadrias são metálicas.

Consultando a Prefeitura Municipal de Sapiranga, setor de Cadastro Imobiliário, sobre o terreno não constam construções.

Área do terreno conforme a matrícula é de 2.091,40 m²

Conforme informações do Proprietário a área construída é de 2.091,40 m², visto que a construção ocupa todo o lote.

Idade aparente da construção é de 20 anos.

2.2 - Matrícula: 7.467

O terreno situa-se na rua Rio dos Sinos esquina com a rua Venâncio Aires.

A rua Rio dos Sinos é asfaltada, enquanto a rua Venâncio Aires não há pavimentação. O uso principal no entorno é industrial e comercial, em função da proximidade da RS 239, tendo algumas residências ao redor.

O mercado imobiliário local está aquecido, conforme informações das imobiliárias consultadas.

Em termos de topografia, o terreno é plano, sendo que o mesmo está totalmente ocupado pela edificação da fábrica.

Verifica-se a existência energia elétrica na rua.

Descrição das Benfeitorias:

A descrição que segue é completada por relatório fotográfico, que se encontram no anexo II.

As construções existentes sobre o terreno é um pavilhão industrial, com estrutura da cobertura metálica, telhas metálicas, forro de PVC em toda a extensão do pavilhão, piso cerâmico, alvenarias em tijolos, visto que os mesmos não são rebocados,

432/520A
somente pintados. As esquadrias são metálicas. Há sanitários e uma parte destinada a escritórios ou desenvolvimento.

Consultando a Prefeitura Municipal de Saporanga, setor de Cadastro Imobiliário, sobre o terreno há construção de 1.600,50 m².

Área do terreno conforme a matrícula é de 1.646,60 m²

Conforme informações do Proprietário a área construída é de 1.750,00 m², visto que a construção ocupa todo o lote, e tem a parte do segundo pavimento destinado aos escritórios.

Idade aparente da construção é de 25 anos.

2.3 - Matrícula: 8.079

O terreno situa-se na rua João Correa esquina com a rua Venâncio Aires.

A rua João Correa é asfaltada, enquanto a rua Venâncio Aires não há pavimentação. O uso principal no entorno é industrial e comercial, tendo algumas residências ao redor.

O mercado imobiliário local está aquecido, conforme informações das imobiliárias consultadas.

Em termos de topografia, o terreno é plano, sendo que o mesmo está totalmente ocupado pela edificação.

Verifica-se a existência energia elétrica na rua.

Descrição das Benfeitorias:

A descrição que segue é completada por relatório fotográfico, que se encontram no anexo II.

As construções existentes sobre o terreno são:

a) uma parte industrial, no piso térreo, com estrutura da cobertura metálica, telhas metálicas, forro de PVC em toda a extensão do pavilhão, piso cerâmico, alvenarias em tijolos, visto que os mesmos não são rebocados, somente pintados. As esquadrias são metálicas. A construção ocupa uma área de 400 m².

b) uma parte que serve de escritório e garagem na parte térrea, onde há laje de cobertura, pisos cerâmicos, alvenarias em tijolos a vista na parte externa e rebocados na parte interna. As esquadrias na parte externa são metálicas, e na parte interna são de

431/1524
madeira. Há duas escadarias que dão acesso ao segundo pavimento. A construção ocupa uma área de 400 m².

c) O segundo pavimento há escritórios, depósito, banheiros simples e arquivos. Em parte o piso é de concreto e em outras de carpete simples. As esquadrias são metálicas. Há duas escadarias que dão acesso ao terceiro pavimento. A construção ocupa uma área de 400 m².

d) O terceiro pavimento há um refeitório/ salão de festas. Em parte o piso cerâmico e as esquadrias são metálicas. é de concreto e em outras de carpete simples. Há duas escadarias que dão acesso ao quarto pavimento. A construção ocupa uma área de 400 m².

e) No quarto pavimento localiza-se dois apartamentos, e mais duas salas. Os apartamentos tem quase na totalidade piso cerâmico, as paredes são rebocadas e pintadas, há azulejos nos banheiros e cozinha. Não há tubulação de água quente nos apartamentos. A parte externa da varanda está bastante danificado, necessitando manutenção, como podemos ver nas fotografias.

Um dos apartamentos tem três dormitórios, sendo que em um há banheiro, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e varanda. O apartamento 2, tem dois dormitórios, sendo que em um há banheiro, closet, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e varanda. A construção ocupa uma área de 400 m².

Consultando a Prefeitura Municipal de Sapiranga, setor de Cadastro Imobiliário, sobre o terreno não há construções.

Calculando a área através das medidas da matrícula temos 603,90 m².

Conforme informações do Proprietário a área construída de pavilhão, conforme descrito item "a" é de 400,00 m², e a soma das áreas de escritórios, depósitos, refeitórios e apartamentos conforme descritos nos itens "b", ao "e" é de 1.600,00 m²,

As áreas construídas foram informadas pelo proprietário, que não foi medido por este avaliador.

Idade aparente da construção é de 25 anos.

2.4 - Matrícula: 5.655

O terreno situa-se na RS 239, próximo a rua Rio dos Sinos, como podemos ver pelas fotografias.

O uso principal no entorno é comercial.

435/ 528A
Em termos de topografia, o terreno tem um grande declive. O terreno não vai até a Rua Rio dos Sinos.

O mercado imobiliário local está aquecido, conforme informações das imobiliárias consultadas.

Verifica-se a existência energia elétrica na rua.

A área do terreno, utilizando a matrícula é de 396,00 m²

2.5 - Matrícula: 5.645

O terreno situa-se na RS 239, próximo a rua Rio dos Sinos, como podemos ver pelas fotografias, fica ao lado do imóvel descrito anteriormente.

O uso principal no entorno é comercial.

Em termos de topografia, o terreno tem um grande declive. O terreno não vai até a Rua Rio dos Sinos.

O mercado imobiliário local está aquecido, conforme informações das imobiliárias consultadas.

Verifica-se a existência energia elétrica na rua.

A área do terreno, utilizando a matrícula é de 378,81 m²

2.6 - Matrícula: 8.302

O terreno situa-se na rua João Correa esquina com a rua Gal. J. A. Flores da Cunha.

As ruas no entorno são asfaltadas. O uso principal no entorno comercial.

Em termos de topografia, o terreno é plano, mais alto do que a rua, sendo que no local funciona uma lavagem de veículos. Verifica-se a existência de vegetação no local.

O mercado imobiliário local está aquecido, conforme informações das imobiliárias consultadas.

Verifica-se a existência energia elétrica na rua.

As benfeitorias são simples, não tendo valor comercial em função de o lote ter grande valorização.

A área do terreno, utilizando as medidas da matrícula é de 1.119,70 m².

2.7 - Matrícula: 10.163

O terreno situa-se na Estrada que vai a cidade de Dois Irmãos e Estrada do Travessão.

A propriedade é seccionada em partes pela Estrada que vai a Dois Irmãos.

A Estrada que vai a Dois Irmãos é asfaltada e a Estrada do Travessão não há pavimentação. O uso principal no entorno é residencial.

Em termos de topografia, o terreno é plano, em relação a Estrada do Travessão. Verifica-se a existência de vegetação no local.

O mercado imobiliário local está aquecido, conforme informações das imobiliárias consultadas.

Verifica-se a existência energia elétrica na rua.

A área do terreno, conforme a matrícula é de 21.904,60m².

2.8 - Matrícula: 7.417

O terreno situa-se na Estrada que vai a cidade de Dois Irmãos e Estrada que Leva a Picada Verão, Picada São Jacó, Picada Schneider.

A Estrada que vai a Dois Irmãos é asfaltada e na outra via não há pavimentação. O uso principal no entorno são sítios.

Verifica-se a existência de vegetação no local, bem como energia elétrica monofásica.

O mercado imobiliário local está aquecido, conforme informações das imobiliárias consultadas.

Descrição das Benfeitorias:

A descrição que segue é completada por relatório fotográfico, que se encontram no anexo II.

As construções existentes sobre o terreno são:

- a) Uma casa de moradia;
- b) Uma casa de madeira, sem valorização comercial;
- b) Um Galpão de madeira;

A área do terreno, conforme a matrícula é de 133.530,00m².

431/133
A

3) Avaliação do terreno

O método adotado na avaliação do terreno foi o Método Comparativo de Dados de Mercado, seguindo-se a norma NBR 14653, que regula os procedimentos avaliatórios. Este método é baseado na comparação de dados de transações com imóveis semelhantes ao avaliando, utilizando critérios adequados para considerar as diferenças existentes entre os imóveis da amostra, característica inerente ao mercado imobiliário. O nível de rigor será expedito, visto que atende parcialmente alguns quesitos de uma avaliação tipo normal.

Os dados foram coletados no mês de dezembro de 2011, portanto a determinação do valor do imóvel foi realizada tendo em vista esta data. A busca e seleção de dados locais foram realizadas por este avaliador.

Foi empregada uma amostra com elementos semelhantes, situados em zonas de características afins, colhidos em imobiliárias locais, conforme anexo III.

Convenções:

- a) Vt = Valor do terreno em R\$;
- b) A = Área do terreno em metro quadrado (m²);
- c) Vum = Valores médios praticados pelo mercado

Fontes Pesquisadas

- a) Imobiliária Coutinho – CRECI 32712 – (51) 3599 3093
- b) Imobiliária Thomé – CRECI 22.907 – (51) 3559 6180
- c) Rosana Imóveis – CRECI 21553-J – (51) 2559 2722
- d) Davi Imóveis – CRECI 19833 – (51) 3559 5730
- e) Soares Imóveis – CRECI 18093 – (51) 3559 5881
- f) Solo Empreendimentos Imobiliários Ltda – CRECI 856 – (51) 3599 1811
- g) Imobiliária Matzenbacher - CRECI 32208 – (51) 3599 1432
- h) Imobiliária Chaves Ltda – CRECI 820 – (51) 3599 1372

495
2

3.1. Para os imóveis matrículas 10.707, 7.467 e 8.079, serão utilizados os mesmos valores de referência da imobiliária, que seguem abaixo.

Valor de imóveis similares ao avaliado:

Fonte Dados	Área (m²)	Valor (R\$)	Valor (R\$) / m²
Imobiliária Coutinho	600,00	72.000,00	120,00
Rosana Imóveis	800,00	160.000,00	200,00
Davi Imóveis	360,00	80.000,00	222,22
Soares Imóveis	390,00	90.000,00	230,77
Soares Imóveis	360,00	80.000,00	222,22
Média			199,04
Média – 10%			179,14

Nos valores das imobiliárias está incluso o valor de negociação e o valor de corretagem do vendedor, sendo que podemos reduzir este valor no mínimo em 10%.

Os valores praticados pelo mercado para imóveis similares, fornecido pelas fontes pesquisadas na média resultaram em R\$ 179,14 /m²

3.1.1 - Matrícula: 10.707

Área do terreno = 2.091,40 m²

Vum = R\$ 179,14 / m²

Fórmula: $V_t = A \times V_{um}$
 $V_t = 2.091,40 \times 179,14$
 $V_t = R\$ 374.653,40$

O valor do terreno matrícula 10.707, adotado pelo avaliador é de **R\$374.500,00** (Trezentos e setenta e quatro mil e quinhentos reais).

3.1.2 - Matrícula: 7.467

Área do terreno = 1.646,60 m²

Vum = R\$ 179,14

Fórmula: $V_t = A \times V_{um}$

$$Vt = 1.646,60 \times 179,14$$

$$Vt = R\$ 294.971,92$$

496 / 532

O valor do terreno matrícula 7.467, adotado pelo avaliador é de **R\$295.000,00** (duzentos e noventa e cinco mil reais).

3.1.3 - Matrícula: 8.079

$$\text{Área do terreno} = 603,90 \text{ m}^2$$

$$Vum = R\$ 179,14 / \text{m}^2$$

Fórmula: $Vt = A \times Vum$
 $Vt = 603,90 \times 179,14$
 $Vt = R\$ 108.182,65$

O valor do terreno matrícula 8.079, adotado pelo avaliador é de **R\$108.000,00** (cento e oito mil reais).

3.2. Para os imóveis matrículas 5.644 e 5.645, serão utilizados os mesmos valores de referência da imobiliária, que seguem abaixo.

Valor de imóveis similares ao avaliado:

Fonte Dados	Área (m²)	Valor (R\$)	Valor (R\$) / m²
Imobiliária Coutinho	380,00	110.000,00	289,47
Imobiliária Thomé	380,00	250.000,00	657,89
Rosana Imóveis	380,00	150.000,00	394,74
Davi Imóveis	380,00	110.000,00	289,47
Soares Imóveis	380,00	140.000,00	368,42
Média			400,00
Média – 10%			360,00

3.2.1 - Matrícula: 5.644

Área do terreno = 396,00 m²

Vum = R\$ 360,00 / m²

Fórmula: Vt = A x Vum
Vt = 396,00 x 360,00
Vt = R\$ 142.560,00

O valor do terreno matrícula 5.644, adotado pelo avaliador é de **R\$142.500,00** (cento e quarenta e dois mil e quinhentos reais).

3.2.2 - Matrícula: 5.645

Área do terreno = 378,81 m²

Vum = R\$ 360,00 / m²

Fórmula: Vt = A x Vum
Vt = 378,81 x 360,00
Vt = R\$ 136.371,60

O valor do terreno matrícula 5.645, adotado pelo avaliador é de **R\$136.000,00** (cento e trinta e seis mil reais).

3.3. Matrícula: 8.302

Valor de imóveis similares ao avaliado:

Fonte Dados	Área (m ²)	Valor (R\$)	Valor (R\$) / m ²
Imobiliária Coutinho	750,00	350.000,00	466,67
Rosana Imóveis	800,00	600.000,00	750,00
Rosana Imóveis	1.120,00	1.400.000,00	1.250,00
Davi Imóveis	1.120,00	850.000,00	758,93
Davi Imóveis	1.120,00	1.100.000,00	982,14
Imobiliária Thomé	1.120,00	1.200.000,00	1.071,43
Soares Imóveis	1.120,00	1.500.000,00	1.339,28

Média			945,49
Média – 10%			850,94

Área do terreno = 1.119,70 m²

Vum = R\$ 850,94 / m²

Fórmula:

Vt = A x Vum

Vt = 1.119,70 x 850,94

Vt = R\$ 952.797,52

O valor do terreno matrícula 8.302, adotado pelo avaliador é de R\$953.000,00 (novecentos e cinquenta e três mil reais).

3.4. Matrícula: 10.163

Valor de imóveis similares ao avaliado:

Fonte Dados	Área (m ²)	Valor (R\$)	Valor (R\$) / m ²
Imobiliária Thomé	22.000,00	250.000,00	11,36
Soares Imóveis	22.000,00	200.000,00	9,09
Solo Empreendimentos Imobiliários Ltda	21.904,60	262.860,00	12,00
Imobiliária Matzenbacher	21.904,60	250.000,00	11,41
Imobiliária Chaves Ltda	21.904,60	250.000,00	11,41
Média			11,05

Área do terreno = 21.904,60m²

Vum = R\$ 11,05 / m²

Fórmula:

Vt = A x Vum

Vt = 21.904,60 x 11,05

$V_t = R\$ 242.045,83$

O valor do terreno matrícula 10.163, adotado pelo avaliador é de **R\$242.000,00** (duzentos e quarenta e dois mil reais).

3.5. Matrícula: 7.417

Os valores imobiliários foram fornecidos através do valor por hectare.

Valor de imóveis similares ao avaliado:

Fonte Dados	Valor (R\$) / ha
Rosana Imóveis	30.000,00
Solo Empreendimentos Imobiliários Ltda	50.000,00
Imobiliária Matzenbacher	50.000,00
Imobiliária Chaves Ltda	48.678,20
Média	44.669,55
Média – 10%	40.202,60

Área do terreno = $133.530,00 \text{ m}^2 = 13,353 \text{ hectares}$

$V_{um} = R\$ 40.202,60 / \text{ha}$

Fórmula: $V_t = A \times V_{um}$
 $V_t = 13,353 \times 40.202,60$
 $V_t = R\$ 536.825,32$

O valor do terreno matrícula 7.417, adotado pelo avaliador é de **R\$536.500,00** (quinhentos e trinta e seis mil e quinhentos reais).

4. Avaliação das benfeitorias

Foi utilizado para obtenção do valor da benfeitoria o Método do Custo de Reprodução.

500
536

Este método baseia-se na hipótese de que um comprador, bem informado, não pagará por um imóvel mais do que o custo para construir outro igual. Deve-se considerar a depreciação física e funcional do imóvel e ainda devemos levar em consideração a vantagem de o imóvel já estar pronto, o que chamamos de vantagem da coisa feita.

A depreciação envolve todas as influências que agredem os bens materiais ao longo do tempo, ocasionando perda de valor ou diminuição de preço. Consiste em uma perda de utilidade, decorrente de fatores como: deterioração física, obsolescência funcional e obsolescência econômica.

Fórmula: $VA = Vn - D + VCF$

Onde:
VA = Valor atual da benfeitoria
Vn = Valor da benfeitoria nova
D = Depreciação
VCF = Vantagem da coisa feita

4.1 - Matrícula: 10.707

4.1.1. Valor da benfeitoria nova (Vn)

Fórmula: $Vn = A \times Cub \times P$

Onde:
A = Área da benfeitoria = 2.091,40 m²
Valor Cub RS – GI - Galpão Industrial – Novembro 2011 = R\$ 502,84
P = Padrão de construção = 1,00%

$Vn = 2.091,40 \times 502,84 \times 1,00$
 $Vn = R\$ 1.051.639,58$

4.1.2. Depreciação (D)

A depreciação envolve todas as influências que agredem os bens materiais ao longo do tempo, ocasionando perda de valor ou diminuição de preço.

A depreciação consiste em uma perda de utilidade, decorrente de fatores como: deterioração física, obsolescência funcional e obsolescência econômica.

A depreciação da benfeitoria será determinada segundo o Método da Linha Reta.

Fórmula: $D = Vd (I / U)$

Onde:
Vd = 0,80 x Vn (valor depreciável = 80%)
I = Idade Física ou aparente do imóvel = 20 anos
U = Vida Útil para indústrias = 50 anos

$$D = 0,80 \times 1.051.639,58 (20 / 50)$$
$$D = R\$ 336.524,67$$

501/

4.1.3. Vantagem da Coisa Feita (VCF)

$$VCF = V_n \times 10\%$$
$$VCF = 1.051.639,58 \times 0,10$$
$$VCF = R\$ 105.163,96$$

Retomando a fórmula inicial:

$$VA = V_n - D + VCF$$
$$VA = 1.051.639,58 - 336.524,67 + 105.163,96$$
$$VA = R\$ 820.278,87$$

O valor das benfeitorias da matrícula 10.707, adotado pelo avaliador com arredondamento de até 1% é de **R\$ 820.000,00 (oitocentos e vinte mil reais)**.

4.2 - Matrícula: 7.467

4.2.1. Valor da benfeitoria nova (Vn)

Fórmula: $V_n = A \times \text{Cub} \times P$

Onde: $A = \text{Área da benfeitoria} = 1.750,00 \text{ m}^2$
 $\text{Valor Cub RS - GI - Galpão Industrial - Novembro 2011} = R\$ 502,84$
 $P = \text{Padrão de construção} = 1,50\%$

$$V_n = 1.750,00 \times 502,84 \times 1,50$$
$$V_n = R\$ 1.319.955,00$$

4.2.2. Depreciação (D)

A depreciação envolve todas as influências que agredem os bens materiais ao longo do tempo, ocasionando perda de valor ou diminuição de preço.

A depreciação consiste em uma perda de utilidade, decorrente de fatores como: deterioração física, obsolescência funcional e obsolescência econômica.

A depreciação da benfeitoria será determinada segundo o Método da Linha Reta.

Fórmula: $D = V_d (I / U)$

Onde: $V_d = 0,80 \times V_n$ (valor depreciável = 80%)
 $I = \text{Idade Física ou aparente do imóvel} = 25 \text{ anos}$
 $U = \text{Vida Útil para indústrias} = 50 \text{ anos}$

$D = 0,80 \times 1.319.955,00 (25 / 50)$
 $D = R\$ 527.792,00$

4.2.3. Vantagem da Coisa Feita (VCF)

$VCF = Vn \times 10\%$
 $VCF = 1.319.955 \times 0,10$
 $VCF = R\$ 131.995,50$

Retomando a fórmula inicial:

$VA = Vn - D + VCF$
 $VA = 1.319.955,00 - 527.792,00 + 131.995,50$
 $VA = R\$ 924.158,50$

O valor das benfeitorias da matrícula 7.467, adotado pelo avaliador com arredondamento de até 1% é de **R\$ 924.000,00 (novecentos e vinte e quatro mil reais)**.

4.3 - Matrícula: 8.079

A avaliação será dividida em duas partes:

Conforme informações do Proprietário a área construída de pavilhão, é de 400,00 m², e a soma das áreas de escritórios, depósitos, refeitórios e apartamentos conforme descritos é de 1.600,00 m²,

As áreas construídas foram informadas pelo proprietário, que não foi medido por este avaliador.

4.3.1.1. Valor da benfeitoria nova (Vn)

Fórmula: $Vn = A \times Cub \times P$

Onde: $A = \text{Área da benfeitoria} = 400,00 \text{ m}^2$
 $\text{Valor Cub RS - GI - Galpão Industrial - Novembro 2011} = R\$ 502,84$
 $P = \text{Padrão de construção} = 1,00\%$

$Vn = 400,00 \times 502,84 \times 1,00$
 $Vn = R\$ 201.136,00$

4.3.1.2. Depreciação (D)

A depreciação envolve todas as influências que agredem os bens materiais ao longo do tempo, ocasionando perda de valor ou diminuição de preço.

503/ 539/2

A depreciação consiste em uma perda de utilidade, decorrente de fatores como: deterioração física, obsolescência funcional e obsolescência econômica.

A depreciação da benfeitoria será determinada segundo o Método da Linha Reta.

Fórmula: $D = Vd (I / U)$

Onde: $Vd = 0,80 \times Vn$ (valor depreciável = 80%)
 $I =$ Idade Física ou aparente do imóvel = 25 anos
 $U =$ Vida Útil para indústrias = 50 anos

$$D = 0,80 \times 201.136,00 (25 / 50)$$
$$D = R\$ 80.454,40$$

4.3.1.3. Vantagem da Coisa Feita (VCF)

$$VCF = Vn \times 10\%$$
$$VCF = 201.136,00 \times 0,10$$
$$VCF = R\$ 20.113,60$$

Retomando a fórmula inicial:

$$VA = Vn - D + VCF$$
$$VA = 201.136,00 - 80.454,40 + 20.113,60$$
$$VA = R\$ 140.795,20$$

4.3.2.1. Valor da benfeitoria nova (Vn)

Fórmula: $Vn = A \times Cub \times P$

Onde: $A =$ Área da benfeitoria = 1.600,00 m²
Valor Cub RS – PP4- B – Novembro 2011 = R\$ 854,09
 $P =$ Padrão de construção = 1,15%

$$Vn = 1.600,00 \times 854,09 \times 1,15$$
$$Vn = R\$ 1.571.525,60$$

4.3.2.2. Depreciação (D)

A depreciação envolve todas as influências que agredem os bens materiais ao longo do tempo, ocasionando perda de valor ou diminuição de preço.

A depreciação consiste em uma perda de utilidade, decorrente de fatores como: deterioração física, obsolescência funcional e obsolescência econômica.

A depreciação da benfeitoria será determinada segundo o Método da Linha Reta.

Fórmula: $D = Vd (I / U)$

Onde: $V_d = 0,80 \times V_n$ (valor depreciável = 80%)
 I = Idade Física ou aparente do imóvel = 25 anos
 U = Vida Útil para prédios = 50 anos

$$D = 0,80 \times 1.571.525,60 (25 / 50)$$
$$D = R\$ 628.610,24$$

4.3.2.3. Vantagem da Coisa Feita (VCF)

$$VCF = V_n \times 10\%$$
$$VCF = 1.571.525,60 \times 0,10$$
$$VCF = R\$ 157.152,56$$

Retomando a fórmula inicial:

$$VA = V_n - D + VCF$$
$$VA = 1.571.525,60 - 628.610,24 + 157.152,56$$
$$VA = R\$ 1.100.067,92$$

Somando os dois padrões construtivos da matrícula 8.079 temos:

$$\text{Soma} = 140.795,20 + 1.100.067,92$$

$$\text{Soma} = R\$ 1.240.863,12$$

O valor das benfeitorias da matrícula 8.079, adotado pelo avaliador com arredondamento de até 1% é de **R\$1.241.000,00 (Um milhão duzentos e quarenta e um mil reais)**.

4.4 - Matrícula: 7.417

O valor da residência e do galão de madeira de forma expedita adotado pelo avaliador é de **R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais)**.

5. AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS

Segue a avaliação dos bens móveis na condição que se encontra no local.

Lote	Calçados Elcemy	ELCEMY
	Descrição	Valor (R\$)
	Depósito	
1	Carrinho palettrans	800,00

2	Lote de navalhas sem uso	25.000,00
4	Lote de placas de cartonagem	3.000,00
5	Aprox 60 mesas de costura altas	15.600,00
6	3 Estufas flash	1.000,00
7	3 Estufas vento norte uma via	1.000,00
8	Chanfradeira klehn velha	500,00
9	2 Exaustores	1.300,00
10	Escova dupla	980,00
12	Escova dupla	980,00
13	Escova dupla	980,00
14	Escova dupla	980,00
15	Escova dupla	980,00
16	Escova dupla	980,00
17	Escova dupla	980,00
18	Forno estabilizador gelado	4.900,00
19	2 mesas de escritório	80,00
20	Máquina de costura de coluna 1 agulha adler	600,00
21	Máquina de costura de coluna 1 agulha pfaff 16477	600,00
22	Máquina de costura de coluna 1 agulha pfaff 491	700,00
23	Máquina de costura de coluna 1 agulha pfaff af7	700,00
24	Máquina de costura de coluna 1 agulha adler	700,00
25	5 coletores de pó unido	7.500,00
26	3 coletores de pó seco	1.800,00
27	Ativadora Flash	2.000,00
28	2 Mesas altas	500,00
29	Máquina de perfurar com motor e pedal	2.500,00
30	2 lixadeiras boneca	2.000,00
31	Escova dupla	980,00
32	Escova dupla	980,00
33	Escova dupla	980,00
34	Escova dupla	980,00
35	Escova dupla	980,00
36	Escova dupla	980,00
37	Escova dupla	980,00
38	Escova dupla	980,00
39	Escova dupla	980,00
40	Escova dupla	980,00
41	Escova dupla	980,00
42	Escova dupla	980,00
43	2 lixadeiras de mesa	2.000,00
44	Motor com base e 2 roldanas	250,00
45	Lixadeira de rebaixo horizontal	1.000,00
46	Forno master sucateado	500,00
47	2 Prensas Sazi de rebater traieira	5.000,00
48	Ativadora para cano de bota a vapor	1.000,00
49	4 cabines de passar cola	4.000,00
50	Estufa metal antiga	200,00
51	Escova dupla	980,00
52	Refiladeira manual de borda	100,00
53	Coletor de pó seco	600,00
54	Prensa de bico Sazi R92	2.500,00

55	2 Prensas de sola dois postos sereton	2.800,00
56	3 coletores de pó sem reservatorio	1.800,00
57	Prensa para traseiro Sazi incompleta	450,00
58	Prensa mosquitinho mau estado	500,00
59	Pedestal	900,00
60	Pedestal com rolete	260,00
61	Escova dupla incompleta	900,00
62	3 coletores de pó	1.800,00
63	Cepo	200,00
64	2 pedestais com motor mais roldana	400,00
65	Lixa cabeça de prego	500,00
66	Prensa de planta quente sazi	900,00
67	Prensa incompleta	850,00
68	Exaustor metal	600,00
69	2 prensas traseira em mau estado	700,00
70	2 cabines de pintura	200,00
71	11 Escovas duplas no estado	9.680,00
72	2 prensas mosquitinho	5.600,00
73	5 pedestais adaptados para grampeadeira	5.500,00
74	4 torninhos	400,00
75	Cabine de pintura	100,00
76	Exaustor metal	600,00
77	Chanfradeira klein	2.800,00
78	Máquina de injetar couraça Sazi	3.200,00
79	Lixa cabeça de prego	500,00
80	Prensa mosquitinho simples	2.800,00
81	Coletor de pó seco	600,00
82	2 Coletores de pó	1.200,00
83	2 Lixadeiras de rolo simples	1.200,00
84	Prensa incompleta	1.000,00
85	Lixadeira boneco	500,00
86	3 Estufas pinheirinho mais peças	4.500,00
87	Lixa cabeça de prego	500,00
88	Escova dupla incompleta	880,00
89	Serrilha manual Zambelli	450,00
90	Lixadeira de rolo vertical	1.000,00
91	Ativadora a vapor Master	500,00
92	Prensinha de rebite	1.600,00
93	16 Torninhos em mau estado	1.600,00
94	Máquina vira corte com cola kehl	8.900,00
95	Lixadeira penumática	3.200,00
96	Lixadeira 2 rolos	980,00
97	Martelete com pedestal	1.200,00
98	Pedestal com motor	350,00
99	Prensa mosquito	2.800,00
100	Prensa de pré conformar	400,00
101	2 prensas de mesa para planta 2 postos	4.800,00
102	Prensa sorveteira 2 postos	1.800,00
103	Escova dupla alfa	980,00
104	2 canhões tira ruga	3.600,00
105	Prensa boca de sapo comando duplo JBM	4.500,00

106	4 cabines de passar cola	4.000,00
107	Pedestal grampeador	900,00
108	Prensinha	500,00
109	19 Tornos de montar pneumático	6.650,00
110	22 Torninhos	2.500,00
111	11 Máquinas de rebater rugas com calor	19.800,00
112	Lixadeira de rolo girafa	1.500,00
113	Máquina de pré conformar bico 2 postos	28.535,00
114	Máquina de fazer casquinha	200,00
115	Máquina de estirar mocasin 2 postos	1.900,00
116	Estufa flash com mesa alfa	1.500,00
117	Prensa mosquito dupla	2.800,00
118	Debrum com cola alfa	8.500,00
119	Pedestal com motor	250,00
120	Estufa vento norte uma via	300,00
122	2 vento norte	600,00
123	Ativadora flash	300,00
124	Mesa com torno mau estado	500,00
125	4 pinta tiras	20.000,00
126	Serra fita implemis	800,00
127	Máquina de passar cola 10 cm	1.200,00
128	Máquina de passar cola 20 cm	1.200,00
129	7 Pedestal com pistão	1.500,00
130	Mesinha porta peça	900,00
131	Máquina de fechar traseiro Cimaq	4.500,00
132	Aparelho de solda balmer	500,00
133	Mesa alta de costura	250,00
134	2 Refiladeiras	2.200,00
135	Máquina de cortar tiras	1.400,00
136	3 Chanfradeiras	6.000,00
137	Prensinha	1.000,00
138	Máquina de ilhos com carregador	3.500,00
139	Rolo zambelli	3.500,00
140	Clandra quente para sola	2.500,00
141	Debrum para palmilha sagita	8.900,00
142	Máquina de costura coluna 2 agulhas siruba	2.500,00
143	Máquina de costura coluna 2 agulhas siruba	2.500,00
144	Máquina de costura coluna 2 agulhas siruba	2.500,00
145	Máquina de costura coluna 2 agulhas siruba	2.500,00
146	Máquina de costura pfaff 463	2.000,00
147	Máquina de rebater costura	1.000,00
148	Lote de motores (11)	1.200,00
149	Máquina de perfurar palmilha	2.500,00
150	Máquina de colocar cravo automatica com carregador	8.000,00
151	Máquina de colocar rebite com carregador	3.500,00
152	Máquina de colocar rebite com carregador tecnomaq	28.000,00
153	Máquina de colocar rebite com carregador tecnomaq	28.000,00
154	Máquina de colocar ilhos kelh	3.800,00
155	Máquina de colocar ilhos kelh	3.800,00
156	Máquina de colocar ilhos kelh	3.800,00
157	Máquina de costura coluna singer	2.000,00

507
594

158	2 Prensinha	3.000,00
159	Prensinha dupla adaptada	900,00
160	Máquina de costura sem mesa	250,00
161	3 Prensa	4.500,00
162	Máquina de costura coluna pfaff	2.000,00
163	Máquina de costura debrum esquerda	1.800,00
164	Máquina de costura coluna 2 agulhas minerva	2.300,00
165	Máquina de vira com corte alfa	1.600,00
166	Máquina de fechar tira	900,00
167	Máquina de costura coluna minerva	2.000,00
168	Máquina de costura coluna singer	2.000,00
169	Máquina de costura coluna pfaff	2.500,00
170	Chanfradeira mau estado	900,00
171	8 bebedores	800,00
172	Máquina de costura coluna singer	2.000,00
173	Máquina de pregar taxa	3.000,00
174	Secador de ar clason ligado	6.300,00
175	Compressor de ar 120 pes wayne	9.800,00
176	Compressor de ar 120 pes wayne	9.800,00
177	Compressor de ar 60 pes wayne	6.500,00
178	Compressor de ar 60 pes wayne	6.500,00
179	Compressor de ar 60 pes wayne	6.500,00
180	20 luminarias HO	2.800,00
181	Máquinas de lavar karcher	500,00
182	3 Prensinhas	900,00
183	Máquina de costura pfaff	2.500,00
184	3 Máquinas de costura pfaff fio grosso	7.500,00
185	Máquina de costura minerva 2 agulhas	2.400,00
186	2 Máquinas de costura pfaff 491	5.000,00
187	Máquina de costura pfaff velha	1.500,00
188	Máquina de costura pfaff 195 fio grosso	2.800,00
189	Máquina de costura pfaff fio grosso	2.800,00
190	Máquina de costura pfaff fio grosso	2.800,00
191	Máquina de cosrura pfaff fio grosso	2.800,00
192	Máquina de costura pfaff fio grosso	2.800,00
193	50 mesas altas	12.000,00
194	Prensinha plana chapa qunte	800,00
FÁBRICA		
195	Carrinho paletans	800,00
196	Cambre borrachão	2.000,00
197	Máquina de dividir klehn	5.000,00
198	Máquina de passar cola	1.200,00
199	Balancim rapid 26 poppy	28.000,00
200	Balancim rapid 26 poppy	28.000,00
201	Máquina de dividir klehn 1999	25.000,00
202	Máquina de cortar tiras	3.900,00
202	Balancim hidráulico aço real	8.000,00
203	Balancim hidráulico aço real	8.000,00
204	Balancim hidráulico aço real	8.000,00
205	Balancim hidráulico aço real Bhc 24	8.000,00
206	Máquina de medir couro mmc-1	8.000,00



207	Balancim hidráulico bac 24	8.500,00
208	Balancim hidráulico bac 24	8.500,00
209	Balancim hidráulico bac 24	8.500,00
210	Balancim hidráulico bac 24	8.500,00
211	Balancim hidráulico bac 24	8.500,00
212	Unha	150,00
213	Esteira 36m master sem retorno	9.200,00
214	Máquina de cambre duplo morbach m22	2.800,00
215	Estufa churrasqueira	300,00
216	Fresa e mancal	7.800,00
217	Máquina de chanfrar metal	5.800,00
218	Máquina de chanfrar klein	6.600,00
219	Máquina de chanfrar	7.200,00
220	Máquina de rebater costura	900,00
221	Máquina de costura pfaff 471	2.500,00
222	Máquina de costura pfaff 491	2.500,00
223	Máquina de costura pfaff 491	2.500,00
224	Máquina de costura debrum esquerda adler	2.300,00
225	Máquina de costura plana pfaff	3.200,00
226	Máquina de costura pfaff fio grosso	2.600,00
227	Esteira 36m	9.000,00
228	Prensa chapa quente	1.800,00
229	2 estufas flash	600,00
230	3 Estufas vento norte uma via	900,00
231	Gabine de pintura	3.000,00
232	Gabine de pintura molhada	3.800,00
233	Prensa canoinha chapa quente	1.800,00
234	Prensa sorveteira 2 postos	1.800,00
235	Canhão tira rugas	1.800,00
236	Coletor de pó unido	1.500,00
237	Forno conformador vapor mecsul	5.500,00
238	Calandra adaptada	900,00
239	Máquina de fazer bordados programada 9 agulhas	19.000,00
240	Prensa conformadora borrachão	2.200,00
241	Motor	100,00
242	Máquina de carimbar etiqueta petry	2.200,00
243	Máquina de carimbar etiqueta velha	2.000,00
244	Máquina de carimbar etiqueta concordia	2.200,00
245	Esteira 36m	9.000,00
246	Máquina conformadora de traseira quente e fria usm	8.900,00
247	Máquina de montar bico	32.000,00
248	Ativadora a vapor	200,00
249	Prensa chata	1.800,00
250	Escova dupla	980,00
251	Lixadeira boneca	600,00
252	Coletor de pó unido	1.500,00
253	Lixadeira de rolo	1.000,00
254	2 Estufa vento norte uma via	1.200,00
255	Escova dupla	980,00
256	Escova dupla	980,00
257	Prensa sorveteira 2 postos	2.200,00

258	Máquina de passar cola khel	1.200,00
259	Coletor de pó unido	1.500,00
260	Lixadeira de fita dupla	1.200,00
261	Prensa plana chapa quente	1.800,00
262	Máquina de abrir encaixe	2.800,00
263	Escova simples	900,00
264	Canhão tira rugas	1.800,00
265	Máquina de passar cola	1.200,00
266	Forno conformador gelado mecsul	5.500,00
267	Máquina de pregar salto sequencia	25.000,00
268	Prensa boca de sapo dupla	5.000,00
269	Forno conformador quente palmaq prh2000	11.000,00
270	Máquina de rebater traseira com martelete	3.800,00
271	Máquina de rebater planta com martelete	3.900,00
272	Coletor de pó umido	1.500,00
273	Escova dupla	980,00
274	Prensa de rebater traseiro quente	3.200,00
275	Prensa de fechar traseiro quente	3.200,00
276	Estufa a vapor	400,00
277	3 tornos	480,00
278	Canhão tira rugas	1.800,00
279	Cabine de pintura	1.000,00
280	Máquina de montar bico internacional	25.000,00
281	Máquina de conformar traseira 4 postos quente e frio	4.500,00
282	Pedestal com grampeador	1.200,00
283	Esteira 36m	9.000,00
284	Escova dupla	980,00
285	Canhão tira rugas	1.800,00
286	Lixadeira boneca	600,00
287	Lixadeira boneca	600,00
288	Estufa vento norte uma via	400,00
289	Prensa mosquito dupla	2.800,00
290	Cilindro de cola	1.500,00
291	Bebedor	1.500,00
292	Gabine pintura	3.000,00
293	Forno conformador mecsul quente	4.800,00
294	Máquina de rebaixar com rolete	3.900,00
295	Esteira 36m	9.000,00
296	Máquina de pregar salto sequencia	25.000,00
297	Forno conformador frio mecsul	6.500,00
298	Forno conformador frio mecsul	6.500,00
299	Bebedor	1.500,00
300	Esteira 36m	9.000,00
301	Máquina de fechar traseiro	25.000,00
302	Forno conformador gelado mecsul	6.500,00
303	Prensa boca de sapo	5.000,00
304	Facão mundial	500,00
305	Máquina de conformar traseira 4 postos quente e frio	4.500,00
306	Prensa boca de sapo 2 postos	5.000,00
307	Esteira 36m	9.000,00
308	Bebedor	1.500,00

511
547
2

	MODELAGEM	
309	Mesa escritório e cadeira azul	250,00
310	Mesa escritório e cadeira azul	250,00
311	Mesa modelagem	100,00
312	Arquivo de aço 4 gavetas	100,00
313	Mesa escritório e cadeira azul	250,00
314	6 Prateleiras	1.200,00
315	Torninho	200,00
316	Ventilador	200,00
	Almoxarifado	
317	Balcão grande 6 partes	2.000,00
318	Balança toledo 15kg	700,00
319	Furadeira de coluna	600,00
320	Bancada mecanico com morsa e 2 esmiris duplo	1.000,00
321	Escova dupla	980,00
322	12 prateleiras com peças diversas	5.000,00
323	Máquina de embalar a vacuo	400,00
324	2 mesas de escritório e uma cadeira	700,00
325	Depósito com produtos quimicos	2.000,00
324	2 relógios ponto	3.000,00
	2º andar	
325	Mesa escritório e 2 cadeiras azuis	900,00
326	Mesa escritório 6 gavetas	1.500,00
327	Balcão baixo em madeira	600,00
328	Mesa escritório 6 cadeira azuis	800,00
329	Estante 5 modulos	300,00
330	Estante 5 modulos	300,00
	Expedição	
331	Máquina de fechar caixa cyclop	700,00
332	Mesa expedição com 3 metros	1.500,00
333	Transformador 150KVA	18.000,00
334	Parati 16v turbo 2002	21.000,00
	Sala auxiliar	
335	Masa em L azul com e 3 cadeira	350,00
336	Cpu schimt, monitor lg, teclado e mouse	300,00
337	2 Armários azuis 2 prateleira com 2 portas	800,00
338	Armário azul 2 portas	900,00
339	Impressora matricial epson	150,00
	Recepção	
340	Balcão em L	3.000,00
341	Central telefonica intelbras	1.200,00
342	3 Cadeiras em ferro	1.500,00
343	Relógio ponto	1.400,00
	Departamento pessoal	
344	2 Arquivos de aço	500,00
345	Mesa em L com poltrona	1.750,00
346	Cpu schimt, monitor lg, teclado e mouse	2.500,00
347	Mesa escritório azul	200,00
348	2 Armário azul 2 portas	900,00
349	Aquecedor Malory	200,00
350	Mesa simples de escritório	2.500,00

5/12/1
698
A

351	Armário azul 2 portas e 2 prateleiras	450,00
352	3 Mesas tampo em granito e 8 cadeiras	2.300,00
353	Geladeira	300,00
354	Cafeteira elétrica	100,00
355	Copiadora kyocera km1505	3.000,00
356	Mesa em L azul	800,00
357	CPU with, estabilizador, tela lg, teclado, mouse e som	2.500,00
358	4 mesinhas auxiliares	800,00
359	Balança toledo 15kg	1.000,00
360	2 armários 2 portas	900,00
361	2 armários 2 portas e 2 para prateleiras	600,00
362	2 cadeiras giratórias no estado	200,00
363	3 Mesas de escritório	700,00
364	Mesinha auxiliar	30,00
365	Banco de espera	75,00
366	2 cadeira giratorias	125,00
367	Computador completo	2.500,00
368	CPU, monitor, teclado, mouse	800,00
369	Impressora HP p2055	1.000,00
370	Arquivo de aço 4 gavetas	500,00
371	Armário 2 portas	300,00
372	Mesinha auxiliar	30,00
373	Armário 3 portas 3 prateleiras	500,00
374	2 Mesas tampo em granito	1.000,00
375	4 Mesas	1.000,00
376	Estante	900,00
377	Prateleira de aluminio	500,00
378	8 cadeiras tubulares	800,00
379	Quadro aviso	300,00
381	35 extintores	4.500,00
382	Rede de ar	9.800,00
Total:		1.298.365,00

O valor dos bens móveis adotado pelo avaliador é de R\$ 1.298.365,00 (um milhão duzentos e noventa e oito mil trezentos e sessenta e cinco reais).

513/ 289/

6. Conclusão

Concluindo este trabalho, deve ser reforçado o elemento principal apurado neste Laudo de Avaliação, que é o valor de mercado dos terrenos somado as benfeitorias, tendo como referência monetária o mês de dezembro de 2011.

a) Matrícula: 10.707

Terreno = R\$ 374.500,00 (Trezentos e setenta e quatro mil e quinhentos reais)

Edificações = R\$ 820.000,00 (oitocentos e vinte mil reais)

Total = R\$ 1.194.500,00 (um milhão cento e noventa e quatro mil e quinhentos reais)

b) Matrícula: 7.467

Terreno = R\$295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais).

Edificações = R\$ 924.000,00 (setecentos e trinta e nove mil reais).

Total = R\$ 1.219.000,00 (um milhão duzentos e dezenove mil reais)

c) Matrícula: 8.079

Terreno = R\$108.000,00 (cento e oito mil reais).

Edificações = R\$1.241.000,00 (um milhão duzentos e quarenta e um mil reais).

Total = R\$ 1.349.000,00 (um milhão trezentos e quarenta e nove mil reais)

d) Matrícula: 5.644

Terreno = R\$142.500,00 (cento e quarenta e dois mil e quinhentos reais).

e) Matrícula: 5.645

Terreno = R\$136.000,00 (cento e trinta e seis mil reais).

f) Matrícula: 8.302

Terreno = R\$953.000,00 (novecentos e cinquenta e três mil reais)

g) Matrícula: 10.163

Terreno = R\$242.000,00 (duzentos e quarenta e dois mil reais).

h) Matrícula: 7.417

Terreno = R\$536.500,00 (quinhentos e trinta e seis mil e quinhentos reais)

Edificações = R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais)

Total = R\$ 576.500,00 (quinhentos e setenta e seis mil e quinhentos reais)

i) Bens Móveis = R\$ 1.298.365,00 (um milhão duzentos e noventa e oito mil trezentos e sessenta e cinco reais)

Valor Total = R\$ 7.110.865,00 (sete milhões cento e dez mil oitocentos e sessenta e cinco reais)

7. Considerações Finais

A presente avaliação foi composta por 30 folhas, rubricadas, ficando este profissional disponível para qualquer esclarecimento.

Para apreciação.

Sapiranga, 26 de dezembro de 2011.

Emerson Coelho Buchmann
Engenheiro Civil – Avaliador
CREA RS 126 796