EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SUZANO/SP.

PROTOCOLO

Processo nº 0006426-39.2012.8.26.0606

CENTRO LOGISTICO SUZANO S/A – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, atual denominação de **PROBEL S/A.**, por sua advogada que esta subscreve, nos autos da **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** em epígrafe, em trâmite perante este MM. Juízo e respectivo Cartório, vem, respeitosamente, à presença de **Vossa Excelência** requerer a juntada do incluso Modificativo Consolidado do Plano de Recuperação Judicial, conforme comprometido na sessão de AGC instalada e suspensa aos 06.05.2021, requerendo que seja dada ciência dele aos credores e interessados, informando, outrossim, que encaminhará uma cópia ao Sr. Administrador Judicial.

Termos em que,
Pede deferimento.
São Paulo, 25 de maio de 2021.

P.p. BEATRIZ QUINTANA NOVAES
OAB/SP 192.051

606 FSZH.21.00004037-7 250521 1543 39

R. Itaquera, 384 – Pacaembu
São Paulo – SP
01246-030
Tel.: (+55 11) 2133-7777

SRTVS – Qd. 701 – Bloco A – S. 730 - Cj. D-LT. 5
Centro Empresarial Brasília – Brasília – DF
70340-907
Tel.: (+55 61) 3235-0230

www.hslaw.com.br

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SUZANO/SP.

Processo nº 0006426-39.2012.8.26.0606

CENTRO LOGISTICO SUZANO S/A – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, atual denominação de **PROBEL S/A.**, por sua advogada que esta subscreve, nos autos da **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** em epígrafe, em trâmite perante este MM. Juízo e respectivo Cartório, vem, respeitosamente, à presença de **Vossa Excelência** requerer a juntada do incluso Modificativo Consolidado do Plano de Recuperação Judicial, conforme comprometido na sessão de AGC instalada e suspensa aos 06.05.2021, requerendo que seja dada ciência dele aos credores e interessados, informando, outrossim, que encaminhará uma cópia ao Sr. Administrador Judicial.

Termos em que,
Pede deferimento.
São Paulo, 25 de maio de 2021.

P.p. BEATRIZ QUINTANA NOVAES
OAB/SP 192.051

São Paulo, 25 de Maio de 2021.

Modificativo Consolidado do Plano de Recuperação Judicial do Centro Logístico Suzano S/A (atual denominação de Probel S/A), de 25 de maio de 2021.

Processo nº 0006426-39.2012.8.26.0606

MM. Juiz da 2ª Vara Civil da Comarca de Suzano do Estado de São Paulo

Administrador Judicial: Laspro Consultores Ltda.

1– CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1. O CENTRO LOGÍSTICO SUZANO S/A, atual denominação de PROBEL S/A, apresentou tempestivamente, seu Plano de Recuperação Judicial em atendimento ao artigo 53 da Lei n.º 11.101/2005, o qual foi elaborado sustentado nos princípios estabelecidos no artigo 47 da Lei n.º 11.101/2005 – que encontram alicerce nos direitos fundamentais e princípios contidos na Constituição Federal, especialmente, mas não exclusivamente, nos artigos 1º, IV, 3º, II e 170º, III, IV e VIII, 173º e 174º.

1.2. O Plano de Recuperação Judicial foi acompanhado do laudo econômico-financeiro assim como pelo laudo de avaliação dos ativos.

1.3. Ocorre que, revisando as condições de pagamento ofertadas aos credores, o CENTRO LOGISTICO SUZANO opta neste ato, sustentado na sua capacidade de pagamento, por melhorar as condições originalmente oferecidas, conforme se apresentará.

1.4. Todos os demais elementos, condições, informações, considerados, obrigações não financeiras, etc., não alteradas pelo presente modificativo, permanecem em sua integra, na versão do Plano de Recuperação Judicial originalmente apresentada, que é meramente alterado tão somente no que ora se apresenta.

1.5. Fica expressamente excluída do plano de recuperação judicial qualquer cláusula ou condição que porventura tenha afirmado que a novação dos créditos se estende aos avalistas, coobrigados, fiadores, ou que ficam suspensas as medidas executivas em face deles por conta da presente recuperação judicial. Fica claro, portanto, que os efeitos do presente plano de recuperação judicial e da própria recuperação judicial não se estendem aos fiadores, avalistas e coobrigados, a exceção, evidentemente de que eventuais recebimentos dos créditos na recuperação judicial serão abatidos do total da dívida em face dos garantidores que prosseguirão demandados tão somente pela diferença.

1.6. Assim sendo, no presente modificativo, porquanto já apresentado no Plano de Recuperação Judicial, não se referirá a Recuperanda e seu histórico e informações institucionais, assim como, as causas da crise econômico-financeira, a elaboração do plano estratégico de recuperação, mas, tão somente à proposta aos credores.

2 – OBJETIVO DO PLANO E OS CRÉDITOS SUJEITOS À RECUPERAÇÃO

2.1 **Objetivo**. O presente Plano prevê a realização de medidas realistas e que objetivam o reperfilamento do passivo do **CENTRO LOGÍSTICO SUZANO S.A "EM RECUPERACAO JUDICIAL"** além da geração de fluxos de caixa operacional necessário e suficiente ao pagamento da dívida através da obtenção de recursos da atual atividade assim como por meio da alienação de parte de seu acervo patrimonial consubstanciado em terrenos do entorno fabril.

2.2 **Créditos Sujeitos à Recuperação Judicial.** A seguir apresenta-se as dívidas da **recuperanda** que estão sujeitas à recuperação judicial na data do pedido de recuperação, desdobrando-as por classe, nos termos da legislação aplicável, considerando a relação de credores do Administrador Judicial acrescida dos créditos reconhecidos por sentenças judiciais em incidentes de impugnações e ou habilitações de crédito:

Credores	Valor	Soma de Cont.
I - Trabalhista	5.315.314,06	92
II - Garantia Real	6.726.646,47	5
III - Quirografários	222.429.975,58	286
IV- ME e EPP	569.747,77	45
Total Geral	**235.041.683,88**	**428**

2.3 **Viabilidade Econômica do Plano**. Em cumprimento ao disposto nos incisos II e III do art. 53 da Lei de Recuperação Judicial apresentar-se-á com o presente documento Laudo Econômico-Financeiro elaborado por especialista e que confirmará as premissas assumidas neste Plano.

3 - MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

3.1 O presente documento prevê como medidas de recuperação para o **CENTRO LOGISTICO SUZANO S.A - EM RECUPERACAO JUDICIAL** as seguintes ações:

3.2 **(a)** a manutenção das operações remanescentes nos mesmos patamares informados mensalmente, ou seja, mesmos níveis de receitas e de lucros atuais com geração de caixa proveniente do recebimento de alugueres, seja em área remanescente após a desmobilização, seja em nova área recebida em permuta; **(b)** manutenção e revisão constantes dos gastos fixos-operacionais sempre visando um patamar aceitável de acordo com o nível de atividade; **(c)** formação do capital de giro, com utilização de caixa excedente voltada para pagamento dos valores reestruturados da dívida, nos termos deste plano; e **(d)** geração de recursos adicionais por meio da venda do seu acervo patrimonial representado por imobilizações de terrenos e áreas afins objeto de laudo de avaliação que integra o presente documento.

4 – PAGAMENTO DOS CREDORES

4.1 NOVAÇÃO

4.1.1 **Novação**. Com a Homologação Judicial do Plano, os Créditos serão novados exclusivamente em face da Recuperanda. Com a referida novação e salvo disposição em contrário no Plano de Recuperação, todas as obrigações, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com esse plano e seus respectivos Anexos deixarão de ser aplicáveis.

4.1.2 Dessa forma, os créditos a partir da aprovação reger-se-ão de acordo com art. 59 da Lei de Recuperação Judicial e constituirão Dívida Reestruturada, conforme a seguir se relata.

4.2 PAGAMENTO DOS CREDORES TRABALHISTAS (CLASSE I)

4.2.1 Os créditos de origem trabalhista relacionados na Lista de credores desses autos começarão a ser pagos em até 60 (sessenta) dias úteis da data de Homologação deste Plano de Recuperação e ou dentro do mesmo prazo a contar do trânsito em julgado da sentença que acatar eventual pedido de habilitação de crédito (no caso de pedidos e impugnações retardatárias), observadas as seguintes condições:

4.2.1.1 O valor de cada crédito será corrigido pela taxa Selic[1] desde a data do pedido de recuperação judicial nesse feito ocorrida no mês de janeiro de 2012 e até a data do efetivo pagamento.

4.2.1.2 O montante equivalente a 75% (setenta e cinco e por cento) do crédito listado de cada credor trabalhista será pago, pro rata, inicialmente, pela destinação de recursos disponíveis em caixa na quantia aproximada de R$ 1,4 milhões de reais.

4.2.1.3 A Recuperanda destinará a quantia de R$ 110 mil reais de seu fluxo de caixa; durante o período de 24 meses, para o pagamento das parcelas que remanescerem após a primeira amortização prevista neste caso na cláusula 4.2.1.2. Tal quantia será destinada a cada credor trabalhista de forma proporcional ao valor de cada crédito. Após esses pagamentos, caso eventualmente apurada existência de saldo, ele será liquidado com o produto da alienação, após o pagamento das despesas inerentes e antes dos pagamentos dos credores das classes II e III.

4.2.1.4 **Valor Residual da Dívida Reestruturada**: o percentual relativo a 25% (vinte e cinco por cento) do valor do crédito será considerado quitado a título de deságio.

4.2.1.5 **Da quitação:** O pagamento de cada quantia, nos termos desta seção, acarretará a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos.

4.3 PAGAMENTOS DOS CREDORES COM GARANTIA REAL (CLASSE II) E QUIROGRAFÁRIOS (CLASSE III)

4.3.1 O pagamento dos Credores com garantia real e quirografários será realizado da seguinte forma:

[1] A SELIC é a Taxa Básica de Juros da economia brasileira e seu significado é, Sistema Especial de Liquidação e de Custódia. "Tal sistema é uma infraestrutura do mercado financeiro administrada pelo BC. Nele são transacionados títulos públicos federais.

4.3.1.1 **Geração de Recursos:** Os créditos sujeitos a recuperação judicial de credores com garantia real e quirografários serão pagos, tanto por meio de destinação de recursos gerados por meio de fluxos de caixas mensais da devedora quanto pela arrecadação de recursos obtidos por meio da venda dos bens identificados no presente plano de recuperação judicial.

4.3.1.2 O valor de cada crédito com garantia real e quirografário será corrigido monetariamente pela taxa Selic desde a data do pedido de recuperação judicial (nesse feito ocorrida no mês de janeiro de 2012) e até a data do efetivo pagamento.

4.3.1.3 **Período de Carência**: considerar-se-á o período de 30 meses, ou seja, enquanto durar as amortizações das parcelas mensais previstas neste Plano aos credores Trabalhistas e ME/EPP (Classes I e IV).

4.3.1.4 **Do Pagamento:** Enquanto não ocorrer a venda dos bens estabelecidos no presente plano de recuperação, a Recuperanda destinará, após o prazo estabelecido nas cláusulas 4.2.1.3 e 4.4.1.2, o valor mensal de R$ 110 mil reais que será pago a cada credor de forma proporcional ao valor do crédito nos dois grupos (Garantia real e Quirografário).

4.3.1.5 Ocorrendo a venda dos bens descritos no presente plano, as parcelas mensais mencionadas na cláusula 4.3.1.4 cessarão, de modo que os créditos serão satisfeitos de acordo com o valor arrecadado por meio da venda e divididos proporcionalmente ao montante de todos os credores submetidos a essa condição.

4.3.1.6 Do Produto da venda dos bens identificado no presente plano de recuperação judicial, serão abatidas antes de qualquer amortização prevista a credores neste Plano, as despesas para se promover tal operação. Entende-se por despesas para se promover a venda todos os gastos efetivamente comprovados e relativos, por exemplo, a regularização da área, o comissionamento de vendedores ou valores devidos a mandatários, honorários advocatícios da recuperação judicial e demais honorários de qualquer ordem, além de custas, despesas cartorárias e com tributos, etc.

4.3.1.7 Nesse sentido, somente após ocorrida a dedução de valores mencionados na cláusula 4.3.1.7 serão amortizados os saldos dos credores, se houver ainda, trabalhista, com garantia real e quirografários.

4.3.1.8 **Valor Residual da Dívida Reestruturada**: Se mesmo após ao pagamento das parcelas previstas nas cláusulas 4.3.1.4 e 4.3.1.6 restar eventual saldo pendente os credores com garantia real e quirografários será considerado quitado a título de deságio.

4.3.1.9 **Da quitação:** O pagamento de cada crédito dos credores com garantia real e quirografários realizado na forma estabelecida nas Cláusulas 4.3.1.2 a 4.3.1.8 acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos.

4.4 PAGAMENTOS DOS CREDORES ME E EPP (CLASSE IV)

4.4.1 O pagamento dos Créditos ME e EPP será realizado da seguinte forma:

4.4.1.1 O valor de cada crédito ME e EPP será corrigido monetariamente pela taxa Selic desde a data do pedido de recuperação judicial (nesse feito ocorrida no mês de janeiro de 2012) e até a data do efetivo pagamento.

4.4.1.2 O montante equivalente a 60% (sessenta por cento) dos Créditos ME e EPP serão amortizados em 6 (seis) parcelas mensais e sucessivas de R$ 120 mil reais que será pago a cada credor de forma rateada, proporcional ao crédito do grupo e até o limite do crédito de cada credor ME e EPP.

4.4.1.3 **Período de Carência**: considerar-se-á o período de 24 meses, ou seja, enquanto durar as amortizações das parcelas mensais previstas neste Plano aos credores Trabalhistas.

4.4.1.4 **Valor Residual da Dívida Reestruturada**: O saldo remanescente dos créditos da Classe IV, não coberto pela cláusula 4.4.1.2, será considerado quitado a título de deságio.

4.4.1.5 **Da quitação:** O pagamento de cada crédito dos credores ME e EPP realizado na forma estabelecida nas Cláusulas 4.4.1.1 e 4.1.1.3 acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos.

4.5 DAS OBRIGAÇÕES FISCAIS

4.5.1 Existem áreas que foram objeto de avaliação de especialistas e que serão utilizadas para resolução e ou negociação das atuais pendências e débitos de natureza tributária, podendo inclusive se valer da portaria PGFN/ME 2.381/2021.

4.5.2 Dessa forma, a recuperanda/devedora de forma planejada e estruturada buscará também negociar com a autoridade fiscal, proposta de parcelamento, considerando o valor efetivo dos créditos, descontados os créditos prescritos.

5 – DESMOBILIZAÇÃO DE ATIVOS

5.1.1 A Recuperanda, disponibilizará para a alienação, os bens de sai titularidade, conforme laudos de avaliação anexos, matriculados perante o Cartório de Registro de Imóveis de Suzano, sob os n°s 65.199, 65.200 e 65.201, que em conjunto compõem o complexo industrial e serão ora tratados por IMÓVEL, que corresponde ao mero valor patrimonial referencial de avaliação e não a expressão econômica de eventual UPI a ser constituída, o que acaso ocorra poderá impactar favoravelmente no valor final.

5.1.2 Embora o IMÓVEL seja atualmente composto por 3 matrículas imobiliárias, a Recuperanda pretende realizar a consolidação de todas as áreas em uma única matrícula imobiliária, para potencializar a alienação, conforme planejamento anexo.

5.1.3 Houve duas avaliações do IMÓVEL, que seguem anexas ao presente Plano. A média aritmética entre as duas avaliações é de R$ 111.174.764,10 (cento e onze milhões, cento e setenta e quatro mil, setecentos e sessenta e quatro reais e dez centavos).

5.1.4 Para maximizar o produto da alienação, a Recuperanda poderá constituir UPI, como sociedade subsidiária integral com capital social integralizado por imóvel do ativo imobilizado, ou não, a depender do melhor resultado para o produto da venda, e disponibilizar o IMÓVEL à alienação judicial, parcial ou integralmente, sem sucessão de qualquer natureza ao adquirente, nos termos dos artigos 60 e 142 da LRF.

5.1.5 A alienação integral do bem, pressupõe, além do pagamento em dinheiro, a permuta pelo adquirente, do saldo remanescente, por outro bem, no valor proporcional máximo equivalente a 20% do imóvel alienado, devidamente comprovado por avaliações imobiliárias, para que a Recuperanda possa manter a exploração de suas atividades de locação.

5.1.6 A alienação não poderá ocorrer por preço inferior à média aritmética das duas avaliações que instruem o presente Plano, antes de ultimados 18 (dezoito) meses da homologação do presente Plano, a não ser que ocorra autorização dos credores em assembleia geral de credores, ou reunião de credores, convocadas para esse fim específico, sendo que, nesse caso, não poderá ser inferior à média aritmética das avaliações, quanto ao preço de venda forçada.

5.1.7 A Recuperanda se compromete a atualizar as avaliações imobiliárias que instruem o presente Plano, a cada 4 meses.

5.1.8 A alienação ocorrerá preferencialmente, por venda direta através de mandatário; ou por leilão eletrônico, dentro de 18 (dezoito) meses a contar da homologação do presente Plano.

5.1.9 Acaso não se ultime a alienação no prazo de 18 (dezoito) meses, pela média aritmética das avaliações que instruem o presente Plano, nos 12 (doze) meses subsequentes, poderá a alienação ocorrer pela média aritmética das avaliações quanto ao valor de venda forçada.

5.1.10. Em superados os prazos previstos nos itens 5.1.8 e 5.1.9, os credores poderão, a seu critério, adjudicar o imóvel oferecido para alienação, pelo valor proporcional de seu crédito, sendo que para tanto, deverá ser realizada reunião de credores ou assembleia para estabelecer o respectivo procedimento.

5.2. A Recuperanda outorgará mandato para consultoria especializada promover a alienação do imóvel, pela modalidade venda direta. A comissão do mandatário será de até 5% do valor da alienação e paga com o respectivo produto.

5.3. A desmobilização, quando ocorrer, será indicada ao Administrador Judicial e na Recuperação Judicial, sendo certo que 80% (oitenta por cento) dos recursos obtidos com as vendas judiciais, líquidos das custas processuais, comissões de assessores financeiros, honorários advocatícios e de Administração Judicial, será direcionado, a quitação dos eventuais saldos ainda não quitados dos credores sujeitos à recuperação das Classes I e IV e, após para quitação dos credores das classes II e III. A diferença de 20% será utilizada para incremento do fluxo de caixa da Recuperanda, que não tem acesso a linhas de crédito com os Bancos autorizados a funcionar pelo BACEN.

5.4. A alienação não poderá causar prejuízos para a funcionalidade da Recuperanda, bem como não poderá causar prejuízos aos seus credores.

5.4. Nenhuma alienação de bens ou direitos gravados por ônus reais ou fiduciários, no âmbito do presente PRJ, será realizada sem a aprovação expressa e específica do credor titular da respectiva garantia quando da apresentação de qualquer proposta de compra, em UPI ou isoladamente, em atenção ao artigo 50, parágrafo primeiro, da Lei 11.101/2005.

6 - DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES

6.1 **Forma de Pagamento**. Os valores devidos aos Credores, nos termos deste Plano, serão efetuados mediante **(a)** Transferência direta de recursos por meio de pagamento instantâneo PIX no qual o Credor deverá enviar em até 10 (dez) dias da homologação do Plano de Recuperação Judicial (PRJ) sua respectiva "chave" ao e-mail *cobranca@clsuzano.com.br*.

6.2 Os credores ao aprovarem o presente PRJ desde já deliberam que eventuais recursos depositados nos autos do processo recuperatório serão liberados na conta da recuperanda que se encarregará de promover os devidos pagamentos, respeitadas todas as cláusulas e condições que versem sobre o pagamento das dívidas reestruturadas.

6.3 Em caso de o credor, para fins de recebimento de seu crédito, for representado por um procurador este deverá documentalmente comprovar que satisfaz tais condições nos termos da Lei, sujeitando-se, assim, também aos termos da cláusula 6.1.

6.4 Os documentos comprobatórios da efetiva transferência de recursos servirão como documento de quitação dos respectivos valores, outorgando os Credores, portanto, a mais ampla, rasa e irrevogável quitação em relação aos valores então pagos.

6.5 Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas informações bancárias não serão considerados como descumprimento deste PRJ. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios além dos previstos neste Plano se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não se atentado às disposições da cláusula 6.1.

6.6 **Valores**. Os valores considerados para o pagamento dos créditos, cálculos de deságio, bônus de adimplemento e demais regras de novação, serão os que constam arrolados na Lista de Credores vigente na data do pagamento.

6.7 **Alocação dos Valores**. As projeções de pagamento aqui previstas foram baseadas nos Créditos constantes da Lista de Credores. Qualquer diferença entre a Lista de Credores e o

quadro-geral de credores final nos termos do artigo 18 da Lei de Recuperação Judicial acarretará a alteração do percentual recebido por cada Credor. No caso de divergência ou impugnação de Credor cujo julgamento ocorra após a Homologação do Plano e que altere o percentual devido a determinado Credor, tal novo percentual apenas surtirá efeitos para fins deste Plano a partir da data do trânsito em julgado de mencionada decisão, permanecendo íntegros e intactos quaisquer pagamentos efetuados anteriormente com base nos percentuais antigos. Em nenhuma circunstância haverá a majoração **(a)** do fluxo de pagamentos e **(b)** do valor total a ser distribuído entre os Credores.

6.8 **Compensação**. A Recuperanda poderá, a seu exclusivo critério, pagar quaisquer Créditos ou Credores, conforme aplicável, por meio da compensação de **(a)** créditos de qualquer natureza que tenha contra os Credores com **(b)** Créditos devidos pelos Credores, conforme aplicável, na forma como modificados por este Plano. Neste caso, a compensação extinguirá ambas as obrigações até o limite do valor efetivamente compensado. A não realização da compensação ora prevista não acarretará a renúncia ou a liberação pelas Recuperanda de quaisquer créditos que possa ter contra tais Credores.

6.9 **Antecipação de pagamento:** A Recuperanda poderá, a seu exclusivo critério, propor o pagamento antecipado de Créditos, mediante aplicação de outro deságio dos Créditos reestruturados na forma deste Plano, desde que a referida proposta seja oferecida a todos os Credores de uma mesma classe. A proposta de pagamento antecipado deverá ser apresentada nos autos da Recuperação Judicial. O Credor que optar pela antecipação do pagamento de seu Crédito, nos termos da cláusula acima e expostos em petição apresentada nos autos da Recuperação Judicial pela Recuperanda, deverá se manifestar nesse sentido nos mesmos autos em até 05 (cinco) dias contados da decisão judicial que determinar sua manifestação

6.10 **Quitação**. Os pagamentos e distribuições realizadas na forma estabelecida neste Plano, sob quaisquer de suas formas de pagamento, acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos com relação aos valores efetivamente pagos de acordo com o Plano, de qualquer tipo e natureza, contra a Recuperanda, inclusive juros, correção monetária, penalidades e multas, quando aplicáveis. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como estando quitados, liberados e/ou renunciados à parte efetivamente recebida dos Créditos nos termos do art. 59 da Lei de Recuperação Judicial, e não mais poderão reclamá-los contra a Recuperanda. O pagamento dos Créditos Trabalhistas nos

termos previstos neste Plano acarretará, também, a quitação de todas as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e/ou da legislação trabalhista.

7 - DA PROJEÇÃO DE PAGAMENTOS DO PRJ

7.1 Diante das premissas estabelecidas quanto ao pagamento dos credores sujeitos ao processo de recuperação judicial, apresenta-se de forma resumida uma projeção do fluxo de caixa até o quarto ano, de modo que se passa a ilustrar as amortizações previstas das classes I (até o vigésimo quarto mês) e IV (entre o vigésimo quinto e trigésimo mês) com a utilização de recursos de caixa livres e o início dos pagamentos das classes II e III (após o trigésimo mês).

7.2 Não foram plotados na tabela a seguir os recursos a serem obtidos por meio da venda de bens por não se ter certeza do momento em que ocorrerão.

	2021E	2022E	2023E	2024E
Fluxo de caixa previsto	**2.720.000**	**1.320.000**	**1.320.000**	**1.320.000**
. Amortização (Classe I)	(2.610.000)	(1.320.000)		
. Amortização (Classe II)			(19.373)	(34.747)
. Amortização (Classe III)			(640.626)	(1.281.252)
. Amortização (Classe IV)			(660.000)	
Fluxo de Caixa Disponível	**110.000**	**0**	**0**	**0**
Fluxo de Caixa Acumulado	**110.000**	**110.000**	**110.000**	**110.000**

8 - PÓS-HOMOLOGAÇÃO

8.1 EFEITOS DO PLANO

8.1.1 **Vinculação do Plano**. As disposições do Plano vinculam a Recuperanda e seus Credores, os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da Homologação do Plano.

8.1.2 **Conflito com Disposições Contratuais**. Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste Plano e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer

Credores em relação a quaisquer obrigações da Recuperanda, seja de dar, de fazer ou de não fazer, as disposições contidas neste Plano deverão prevalecer.

8.1.3 **Extinção de Medidas Judiciais**. Com a Homologação do Plano, todas as execuções judiciais em curso contra a Recuperanda, serão extintas, e todas as penhoras e/ou constrições existentes serão automaticamente liberadas, exclusivamente me face da Recuperanda.

8.1.4 **Formalização de Documentos e Outras Providências**. A Recuperanda deverá realizar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que, na forma e na substância, sejam necessários ou adequados para cumprir os termos deste Plano.

8.1.5 **Garantias**. A aprovação do Plano em AGC bem como o pagamento dos Credores na forma estabelecida no Plano implicará na liberação de todos os gravames, ônus e garantias de qualquer natureza sobre bens e direitos de propriedade da Recuperanda.

8.1.6 **Protestos**. A aprovação deste Plano acarretará (**a**) o cancelamento de todo e qualquer protesto de título emitido pela Recuperanda que tenha dado origem a qualquer Crédito e (**b**) a exclusão definitiva do registro do nome do **CENTRO LOGISTICO SUZANO S.A - EM RECUPERACAO JUDICIAL** nos órgãos de proteção ao crédito.

8.2 MODIFICAÇÃO DO PLANO

8.2.1 **Modificação do Plano na AGC**. Aditamentos, emendas, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostas pela Recuperanda a qualquer momento após a Homologação do Plano, desde que **(a)** tais aditamentos, alterações ou modificações sejam submetidas à votação na AGC convocada para tal fim e **(b)** sejam aprovadas pela Recuperanda e aprovadas pelo quórum mínimo da Lei de Recuperação Judicial.

8.3 DESCUMPRIMENTO DO PLANO

8.3.1 **Período de Cura**. Com exceção às obrigações de pagamento ora assumidas pela Recuperanda, cujo prazo de cura é de 30 (trinta) dias independentemente de notificação, este Plano não será considerado descumprido a menos que o Credor tenha notificado por escrito

a Recuperanda nos termos deste, especificando o descumprimento e requerendo a purgação da mora ou cura do inadimplemento no prazo de 30 (trinta) dias após a referida notificação.

8.3.2 Neste caso, este Plano não será considerado descumprido se: **(a)** a mora relativa à obrigação de pagamento for sanada no prazo de 15 dias, independentemente de notificação; **(b)** as moras ou inadimplementos indicados na notificação forem purgadas ou sanados no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de recebimento da referida notificação; ou **(c)** a Recuperanda requer a convocação de uma AGC no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de recebimento da notificação, e uma emenda, adiantamento, alteração ou modificação deste Plano, que saneie ou supra tal descumprimento, seja aprovada na forma estabelecida neste.

9 – DISPOSIÇÕES COMUNS

9.1 DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1.1 **Anexos**. Todos os Anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante deste. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer Anexo, o Plano prevalecerá.

9.2 CESSÕES

9.2.1 **Cessão de Créditos**. Os Credores poderão ceder seus Créditos a outros Credores ou a terceiros, e a cessão produzirá efeitos desde que comunicada à Recuperanda e ao Administrador Judicial antes do Encerramento da Recuperação Judicial, e somente à Recuperanda após o Encerramento da Recuperação Judicial.

9.2.2 **Cessão das Obrigações**. Com exceção das hipóteses expressamente previstas neste Plano, a Recuperanda não poderá ceder quaisquer obrigações oriundas deste Plano sem o prévio consentimento da maioria simples dos Credores presentes em AGC.

9.3 LEI E FORO

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

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

Suzano -SP, 25 de maio de 2021.

CENTRO LOGISTICO SUZANO S.A

"EM RECUPERACAO JUDICIAL".

AOS CUIDADOS DA DIRETORIA DA CENTRO LOGISTICO SUZANO S.A - "EM RECUPERACAO JUDICIAL".

Prezados Srs.

Ref. Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira

DAVIDSON BENICIO DE SOUZA, perito judicial e contabilista certificado inscrito no CRC sob o n.º 1SP289140/O-0, CNPC (Cadastro Nacional de Peritos Contadores) nº. 3.396 e registro Apejesp (Associação de Peritos de São Paulo) o nº. 1.755, ora contratado para elaboração de trabalho técnico para a CENTRO LOGISTICO SUZANO S.A - EM RECUPERACAO JUDICIAL no processo **nº 0006426-39.2012.8.26.0606** que tramita na 2ª Vara Civil da Comarca de Suzano do Estado de São Paulo - SP sob acompanhamento do Juiz: Exmo. Dr. Paulo Eduardo e Almeida Chaves Marsiglia e do ilustre Administrador Judicial: Dr. Orestes Nestor de Souza Laspro (OAB 98628/SP), vem respeitosamente à presença Vossas Senhorias, apresentar o resultado do trabalho consubstanciado no presente:

LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

SUMÁRIO

CONSIDERAÇÕES INICIAIS 3

I – DO OBJETO E DO OBJETIVO DO LAUDO 3
II – DAS TÉCNICAS E METODOLOGIAS EMPREGADAS 4
III – DA BASE DOCUMENTAL 5
IV – DOS PROCEDIMENTOS DA PERÍCIA 5
V – DAS APURAÇÕES 6

DESENVOLVIMENTO

VI – DA ATIVIDADE OPERAÇÃO DA RECUPERANDA 6
VI.1 – INFORMAÇÕES SOCIETÁRIAS, ATIVIDADES E SEDE SOCIAL 6
VI.2 – DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL 7
VI.2.2. DOS PASSIVOS REGISTRADOS NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL 9
VI.2.3. DA MODELAGEM FINANCEIRA DO BALANÇO MAIS RECENTE 10
VII - ÍNDICES DE LIQUIDEZ ANALISADOS 13
VIII – DO DESEMPENHO ECONÔMICO PRETÉRITO 15
VIII.1 – DA COMPARAÇÃO DO DESEMPENHO DE 2019 E DE 2020 15
VIII.2 – DOS PRINCIPAIS INDICADORES DE DESEMPENHO DO EXERCÍCIO SOCIAL DE 2020 16
VIII.3 – DA NECESSIDADE DE MELHORIA DO DESEMPENHO E A GERAÇÃO DE CAIXA FUTURO 18

CONSIDERAÇÕES FINAIS

IX – DA CONCLUSÃO 20

ENCERRAMENTO 21

ANEXOS 22

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente trabalho técnico foi erigido de forma independente e visa analisar sob a óptica estritamente contábil os relatórios financeiros da empresa doravante denominada de **CENTRO LOGISTICO SUZANO S.A - EM RECUPERACAO JUDICIAL.**

Por conseguinte, visa a emitir opinião sobre a situação atual e períodos projetados frente as obrigações assumidas no processo de recuperação judicial mediante a elaboração de **ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.**

Pois bem, uma vez de posse dos documentos exibidos pelos prepostos da recuperanda e que constam, inclusive, nos autos do processo recuperatório e ou adicionalmente juntados com o presente, ressalto que estudei-os minuciosamente de modo a inteirar-me do seu conteúdo e assim estabelecer as diretrizes do trabalho pericial de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade (NBC-TP-01 e NBC-PP-01), mormente considerando a matéria sobre a qual versa a discussão.

Para melhor apreciação dos trabalhos desenvolvidos, passamos a apresentar as ponderações necessárias:

I – DO OBJETO E DO OBJETIVO DO LAUDO

O presente estudo visa a elaboração de LAUDO ECONÔMICO com intuito de examinar a posição patrimonial e financeira da empresa analisada, o seu desempenho econômico e fluxos de caixa (pretéritos e futuros) tomando como base os preceitos contábeis geralmente aceitos, de modo a buscar o entendimento da real capacidade de liquidação de passivos exigíveis.

Ademais, objetiva a mensuração da capacidade econômica atual e seus reflexos na geração de caixa ao considerar as ações preestabelecidas pelo alto escalão da companhia[1].

[1] Toma por base as decisões de caixa para a resolução da crise financeira atual.

Ressalta-se, para tanto, que estudo não representa uma garantia de ocorrerá o cumprimento dos objetivos traçados pela recuperanda nos autos do processo recuperatório, tampouco significa uma recomendação para fins de novos investimentos ou aval de que todas as ações tomadas pela empresa analisada surtirão os efeitos esperados.

Por fim, essa peça técnica foi elaborada em atendimento ao disposto ao inciso III, do Art. 53 da Lei 11.101/2005.

II – DAS TÉCNICAS E METODOLOGIAS EMPREGADAS

A fim de atender ao objeto da presente demanda este perito examinou detidamente todo o documental e relatórios financeiros dos exercícios sociais de 2017 a 2020 e formou a sua opinião independente tomando por base o que estabelece a NBC TP 01 emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade.

Na mesma toada, também se considerou quando da emissão da presente opinião técnica as questões aventadas no Apêndice da RESOLUÇÃO CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE - CFC Nº 1.282 DE 28.05.2010, que versa, em seu item 1.2 o seguinte:

> Na Contabilidade**, o objeto é sempre o PATRIMÔNIO de uma Entidade**, definido como um conjunto de bens, direitos e de obrigações para com terceiros, pertencente a uma pessoa física, a um conjunto de pessoas, como ocorre nas sociedades informais, ou a uma sociedade ou instituição de qualquer natureza**, independentemente da sua finalidade, que pode, ou não, incluir o lucro**. O essencial é que o patrimônio disponha de autonomia em relação aos demais patrimônios existentes, o que significa que a Entidade dele pode dispor livremente, claro que nos limites estabelecidos pela ordem jurídica e, sob certo aspecto, da racionalidade econômica e administrativa." (**Grifei e Negritei).**

Registre-se, portanto, que para elaboração do presente estudo partiu-se do entendimento de que os relatórios financeiros analisados (estes de inteira responsabilidade do contabilista responsável e da diretoria) são fidedignos e refletem com qualidade a realidade econômica da empresa recuperanda.

III – DA BASE DOCUMENTAL

Os documentos que serviram de base documental para esse estudo são aqueles relacionados nos incisos II e III do artigo 51 da Lei 11.101/2005 além de outros que, embora não estejam previstos em lei, são imprescindíveis para melhora do entendimento das questões quantitativas e qualitativas da empresa analisada.

IV – DOS PROCEDIMENTOS DA PERÍCIA

Na elaboração do presente trabalho técnico, este Perito Judicial (regularmente inscrito no CRC/SP e no CNPC – conforme comprovam as certidões juntadas no processo) analisou detidamente toda documentação encartada nos autos, ficando restrito à apuração e demonstração das matérias inquiridas, respeitando, contudo, os limites de seu mandato, com objetivo de oferecer às partes melhor análise para esclarecimentos dos pontos divergentes, bem como ao Juízo, os melhores subsídios técnicos necessários ao deslinde do presente feito.

Nesse sentido, foram aplicados os procedimentos de análise e verificação técnica contábil e financeira, com extensão dos exames aos documentos dos autos, cumprindo-se rigorosamente os termos e preceitos da Norma NBC TP 01 – Perícia Contábil e NBC PP 01 – Perito Contábil, bem como demais resoluções pertinentes, emanadas pelo Conselho Federal de Contabilidade.

Na execução do Laudo Pericial foram necessários:

a) Exames minuciosos dos documentos apresentados

b) Compilação dos dados necessários à elaboração dos respectivos demonstrativos tomando por base todo o documental probatório exibido;

c) Elaboração de Anexos para constituir os elementos que fundamentassem as análises realizadas e conclusões técnicas obtidas.

V – DAS APURAÇÕES

Para melhor apreciação dos cálculos desenvolvidos através dos anexos demonstrativos que acompanham o presente Laudo, apresentamos a retrospectiva dos mesmos, como segue:

- **Anexo 01** –Balanço Patrimonial de 2017;
- **Anexo 02** – Balanço Patrimonial de 2018;
- **Anexo 03** – Balanço Patrimonial de 2019;
- **Anexo 04** – Balanço Patrimonial de 2020; e
- **Anexo 05** – Demonstrativo de Resultados de 2020.
- **Anexo 06** – Certidão Emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade
- **Anexo 07** - Ficha Cadastral Atualizada do NIRE_ 35300019806
- **Anexo 08** - Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral

DESENVOLVIMENTO

VI – DA ATIVIDADE OPERAÇÃO DA RECUPERANDA

VI.1 – INFORMAÇÕES SOCIETÁRIAS, ATIVIDADE DESENVOLVIDAS E SEDE SOCIAL

Trata-se de empresa atualmente constituída sob a natureza de Sociedade Anônima e com sua atividade descrita como voltada a captação de recurso por meio de aluguel de imóveis próprios, estando seu capital composto nominalmente de R$ 20.367.473,56 (vinte milhões, trezentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e setenta e três reais e cinquenta e seis centavos). A seguir a atual composição societária:

Sócios	Valor R$
MARELUPAR PARTICIPAÇÕES LTDA	R$ 20.367.473,56

Tabela 1: Composição Societária

Ademais, a atividade empresarial segundo se pesquisa na Junta Comercial do Estado de São Paulo provem do aluguel de bens situados Rodovia Índio Tibiriçá, 1295, Vila Sol Nascente, KM 68,5 no município de Suzano.

VI.2 – DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL

VI.2.1. DOS RECURSOS APLICADOS NOS ATIVOS

Tendo em vistas que se examinou inicialmente por meio de técnica contabilística denominada doutrinariamente de análise horizontal a posição patrimonial da CENTRO LOGISTICO SUZANO S.A - EM RECUPERACAO JUDICIAL passa-se a expor o seguinte.

Preambularmente, registre-se que tal modalidade de análise da posição patrimonial é tido por autores consagrados como Assaf Neto (2009, p. 115)[2] como sendo

> [...] a comparação que se faz entre os valores de uma mesma conta ou grupo de contas, em diferentes exercícios sociais. É basicamente um processo de análise temporal, desenvolvido por meio de números-índices, sendo seus cálculos processados de acordo com a seguinte expressão:
>
> $$\text{Número-índice} = \frac{Vd}{Vb} \times 100$$

O mesmo autor relata que na expressão numérica V*d* "*representa um valor monetário identificado no exercício que se pretende comparar com por outro meio de um índice, e Vb exprime esse mesmo valo apurado no exercício em que se efetua a comparação*".

Assim, diante das informações financeiras analisadas pode-se constatar a situação financeira de curto e longo prazo dos exercícios sociais compreendidos entre 2017 a 2020.

Dessa forma, no caso concreto em se tratando dos recursos aplicados em ativos a empresa recuperanda na série histórica apresentou redução considerável de seus

[2] Assaf Neto, Alexandre. Estrutura e análise de balanços: um enfoque econômico-financeiros. 8. Ed. – 4. Reimpr.- São Paulo: Atlas 2009.

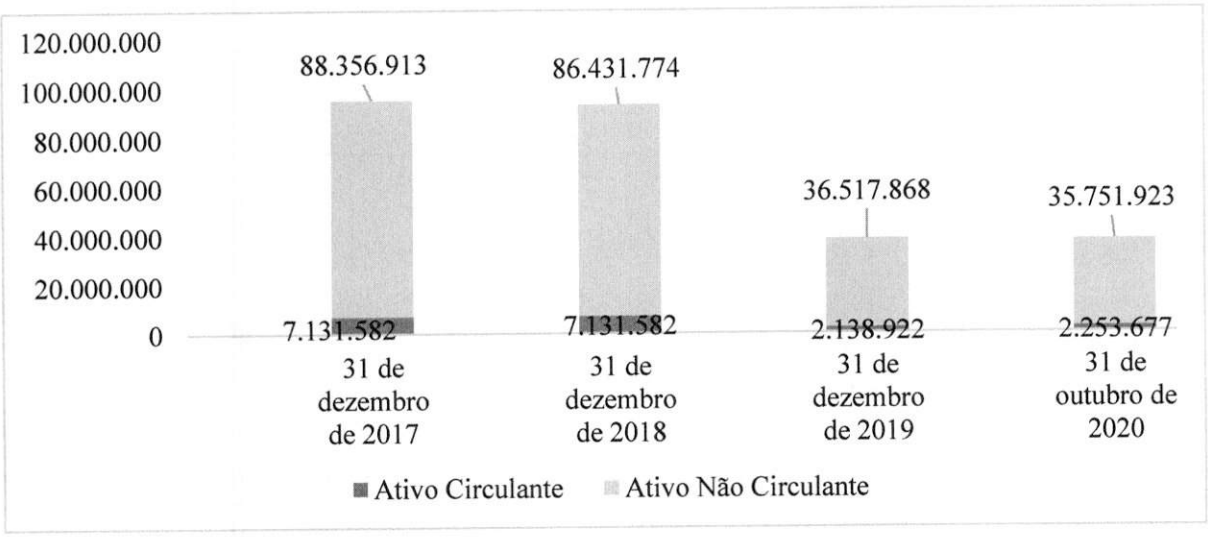
recursos no curto prazo[3] com redução de R$ 7,1 milhões de reais em 2017 para o patamar de R$ 2,2 milhões de reais em outubro de 2020.

Por sua ordem, os recursos empregados em ativos de longo prazo, exceto imobilizações saíram de R$ 49,1 milhões em 2017 para pouco mais 370 mil reais.

De modo menos drásticos apresentou ativos de uso (imobilizações) que saíram de R$ 95,5 milhões de reais em 2017 para 35,7 milhões em 2020.

Em linhas, gerais os ativos totais no período do exame caíram percentualmente em cerca de 60,2%.

A seguir compilamos a partir dos relatórios financeiros a evolução histórica registrada nos balanços patrimoniais analisados:



Os principais grupos de contas evidenciados nos relatórios financeiros são melhor analisados a partir do recorte dos balanços patrimoniais abaixo transcritos:

Ativo	**31 de dezembro de 2017**	**31 de dezembro de 2018**	**31 de dezembro de 2019**	**31 de outubro de 2020**
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa			1.857.083	2.026.780
Contas a receber	1.072.000	1.072.000	240.693	159.211
Adiantamento a fornecedores			19.680	38.957
Tributos a recuperar			21.466	28.730
Outros créditos	6.059.582	6.059.582		
	7.131.582	7.131.582	2.138.922	2.253.677
Não circulante				

[3] Para fins do estudo, considera-se curto prazo as obrigações e direitos exigíveis e realizáveis até o final do exercício seguinte.

Realizável a Longo Prazo				
Outros créditos	49.144.308	49.117.620	76.602	182.391
Depósito Judicial			186.850	188.515
	49.144.308	49.117.620	263.452	370.907
Investimentos				
Imobilizado	91.430.215	91.430.215	56.693.806	56.702.106
Depreciação	(52.217.610)	(54.116.061)	(20.439.390)	(21.321.089)
Intangível				
	39.212.606	37.314.154	36.254.416	35.381.017
Total	88.356.913	86.431.774	36.517.868	35.751.923
Total do ativo	**95.488.495**	**93.563.356**	**38.656.790**	**38.005.601**

Diante dos ativos evidenciados é importante observar que a empresa analisada conseguiu preservar nos últimos 4 (quatro) anos todos os bens relevantes de sua propriedade. Estes últimos podem ser fonte de levantamento de recursos que pelo que se sabe vale mais do que os atuais R$ 35,7 milhões de reais registrados pela contabilidade a custos históricos.

Embora seja notória a baixa liquidez objeto de seção específica deste laudo a empresa analisada é capaz de gerar fluxo de caixa mensal positivo como a seguir será evidenciado.

VI.2.2. DOS PASSIVOS REGISTRADOS NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

No que tange às obrigações que constam evidenciadas nos relatórios financeiros, cabe expor e consignar o seguinte:

Não pairam dúvidas de que, assim como se viu no ativo os valores relacionados no passivo e que refletem as obrigações contraídas e sujeitas ao processo de recuperação não estão refletindo adequadamente as dívidas objeto de controle pelo judiciário.

Em ambos os casos, cabe ajustes contábeis para mais em respeito aos preços de mercado. A seguir exibe-se a evolução histórica das obrigações totais da empresa analisada:

Passivo e patrimônio líquido	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2019	31 de outubro de 2020
Circulante				
Empréstimos e financiamentos	102.907.847	102.907.847	140.060.762	140.060.762
Fornecedores	31.558.589	31.558.589	31.775.034	31.796.932
Obrigações trabalhistas	1.710.000	2.070.000	2.070.000	2.070.000
Encargos Sociais a Pagar	3.671.210	3.671.210	3.671.210	3.671.210
Obrigações tributárias	27.652.183	27.652.183	27.678.908	27.031.929
Outras Obrigações	(827.298)	(827.298)		
	166.672.531	**167.032.531**	**205.255.913**	**204.630.833**
Não Circulante				
Partes Relacionadas	0	0	116.955	116.955
Parcelamentos	0	0	0	2.030.617
	0	**0**	**116.955**	**2.147.572**
Patrimônio líquido				
Capital social	20.367.474	20.367.474	20.367.474	20.367.474
Prejuízos Acumulados	(91.551.510)	(93.836.649)	(187.083.552)	(189.140.278)
	(71.184.036)	**(73.469.175)**	**(166.716.079)**	**(168.772.804)**
Participação dos não controladores				
Total do patrimônio líquido	**(71.184.036)**	**(73.469.175)**	**(166.716.079)**	**(168.772.804)**
Total do passivo e patrimônio líquido	**95.488.495**	**93.563.356**	**38.656.790**	**38.005.601**

É certo que mesmo sem considerar o efeito da correção monetária que provavelmente indexará as obrigações presentes que o atual passivo deve ser ajustado para fins de análise e emissão de opinião técnica.

VI.2.3. DA MODELAGEM FINANCEIRA DO BALANÇO MAIS RECENTE

No que tange às obrigações que constam evidenciadas nos relatórios financeiros, cabe expor e consignar o seguinte:

Primeiramente, só pela consideração dos valores apurados por meio do laudo de avaliação dos imóveis e considerando apenas este evento os recursos reconhecidos no ativo do balanço melhoram o índice de solvência (a ser calculado e apresentado neste documento) em pelo menos R$ 88,9 milhões de reais, veja-se:

Ativo	31 de outubro de 2020 (custo histórico)	Ajustes	31 de outubro de 2020 (ajustado)
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	2.026.780		2.026.780
Contas a receber	159.211		159.211
Adiantamento a fornecedores	38.957		38.957
Tributos a recuperar	28.730		28.730
Outros créditos			
	2.253.677	0	2.253.677
Não circulante			
Realizável a Longo Prazo			
Outros créditos	182.391		182.391
Depósito Judicial	188.515		188.515
	370.907	0	370.907
Imobilizado, liquido	35.381.017	88.895.511,53	124.276.528
	35.381.017	88.895.512	124.276.528
Total	35.751.923	88.895.512	124.647.435
Total do ativo	**38.005.601**	**88.895.512**	**126.901.112**

Ocorre que as obrigações constantes nos passivos também carecem de ser separadas e adequadas monetariamente de modo que se possa entender quais obrigações são da operação corrente e quais se referem a obrigações vencidas e sujeitas aos efeitos da recuperação judicial.

Passivo e patrimônio líquido	31 de outubro de 2020 (custo histórico)	Ajustes	31 de outubro de 2020 (ajustado)
Circulante			
Obrigações cíclicas			
Fornecedores	238.344	0	238.344
Obrigações tributárias	2.935	0	2.935
	241.279	**0**	**241.279**
Não Circulante			
Obrigações erráticas			
Sujeitas a recuperação judicial			
Empréstimos, financiamentos e fornecedores	171.619.351	58.264.723	229.884.074
Obrigações trabalhistas	2.070.000	3.204.746	5.274.746
	173.689.351	**61.469.469**	**235.158.820**

Não Sujeitas a recuperação judicial*			
Encargos Sociais a Pagar	3.671.210	0	3.671.210
Obrigações tributárias	27.028.994	0	27.028.994
Partes Relacionadas	116.955	0	116.955
Parcelamentos	2.030.617	0	2.030.617
	32.847.776	**32.847.776**	**32.847.776**
Patrimônio líquido			
Capital social	20.367.474	0	20.367.474
Prejuízos Acumulados	(189.140.278)	0	(161.714.236)
	(168.772.804)	**0**	**(141.346.762)**
Participação dos não controladores			
Total do patrimônio líquido	**(168.772.804)**	**0**	**(141.346.762)**
Total do passivo e patrimônio líquido	**38.005.601**	**94.317.245**	**126.901.112**

Dado relevante desta segregação das obrigações é a informação de que aquelas que integram o giro da empresa analisada, uma vez reclassificadas para o passivo não circulante e separadas entre dívidas sujeitas ou não ao processo recuperatório, são capazes de expressar uma melhora da capacidade de pagamento no curto prazo visto que tais obrigações ao serem deliberadas em assembleia geral de credores poderão significar aumento nos prazos de amortização e parcelas possíveis de se caber nos fluxos de caixa futuros.

É notório que com os ajustes efetuados, apesar das ressalvas já efetuadas no que diz respeito aos passivos tributários que não se tem noção de sua dimensão promoveu pelo menos tomando por base as premissas utilizadas uma melhoria da posição patrimonial líquida.

Nesse sentido, de posse da posição patrimonial remodelada tem-se uma noção dos passivos sujeitos e não sujeitos aos efeitos da recuperação judicial.

VII - ÍNDICES DE LIQUIDEZ ANALISADOS

Anote-se que os índices de liquidez dos balanços da empresa examinada foram devidamente calculados de modo que as exposições que efetuamos a seguir refletem os principais achados nesta seara.

Antes do mencionar os resultados obtidos com o estudo é importante ressaltar que a relevância de tal verificação é comentada por MARION[4] (2013, p. 75) ao prelecionar que estes índices

> "**<u>são utilizados para avaliar a capacidade de pagamento da empresa</u>**, isto é, constituem uma apreciação sobre se a empresa tem capacidade para saldar seus compromissos. Essa capacidade de pagamento pode ser avaliada, considerando: longo prazo, curto prazo ou prazo imediato". (Grifei e negritei)

Com efeito, é justamente o que se buscou entender quando da elaboração do presente estudo econômico-financeiro.

Para o melhor entendimento dos indicadores mencionados acima se faz relevante externar sua metodologia de cálculo.

Índice	*Fórmula de Cálculo*
Liquidez Imediata (LI)	Caixa e Equivalentes / Passivo Circulante
Índice de Liquidez Corrente (ou Liquidez Comum) (LC)	Ativo Circulante / Passivo Circulante

[4] Marion, José Carlos. Análise das demonstrações contábeis: contabilidade empresarial, 7ª edição. Atlas, 02/2013.

Índice de Liquidez Seca (LS)	Ativo Circulante -Estoques / Passivo Circulante
Índice de Liquidez Geral (LG)	Ativo Circulante + Ativo Realizável a Longo Prazo / Passivo Circulante + Passivo Exigível a Longo Prazo

Tabela 2: Índices aplicáveis ao Cálculo da Liquidez das Empresas.
Fonte: Adaptado de Assaf Neto[5] (2015)

Para o seu melhor entendimento diz-se que o resultado obtido pela empresa analisada deve ser um número acima de 1 (um), caso contrário medidas operacionais devem ser implementadas visando melhorias na capacidade de pagamento, a exemplo de alongamento das dívidas.

Nessa linha de raciocínio, o cálculo dos indicadores da atividade da recuperanda, antes das reclassificações e ajustes gerenciais com base em eventos econômicos supramencionados foram os seguintes:

Índices Calculados	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2019	31 de outubro de 2020
Liquidez Imediata (Li)	0,00	0,00	0,01	0,01
Índice de Liquidez Corrente (LC)	0,04	0,04	0,01	0,01
Índice de Liquidez Seca (LS)	0,04	0,04	0,01	0,01
Índice de Liquidez Geral (LG)	0,00	0,00	0,00	0,00

Tabela 3: Índices aplicáveis ao Cálculo da Liquidez das Empresas.
Fonte: Dados compilados dos relatórios financeiros.

Pois bem, é incontestável que de acordo com os registros contábeis tais índices, não refletem a realidade da empresa analisada ao passo que certos ajustes gerenciais não foram contemplados.

Quanto ao tema, ASSAF NETO (2015, p.188) nos ensina que "quanto maior a liquidez corrente, mais alta se apresenta a capacidade da empresa em financiar suas necessidades de capital de giro".

[5] Neto, Assaf, Alexandre. Estrutura e Análise de Balanços: Um Enfoque Econômico-Financeiro, 11ª edição. Atlas, 06/2015.

Nesse sentido, foi que se buscou analisar a posição patrimonial mais recente tendo em vistas os ajustes que de saldos das contas que representam as imobilizações e obrigações sujeitas aos efeitos da recuperação judicial.

Veja-se os mesmos índices aplicados ao balanço gerencialmente ajustado e tomando por base tais preceitos:

Índices Calculados	31 de outubro de 2020
Liquidez Imediata (Li)	0,83
Índice de Liquidez Corrente (LC)	1,77
Índice de Liquidez Seca (LS)	1,77
Índice de Liquidez Geral (LG)	0,00

No caso concreto com o alongamento das dívidas haverá claramente a melhoria da capacidade de pagamentos no curto prazo.

VIII – DO DESEMPENHO ECONÔMICO PRETÉRITO

VIII.1 – DA COMPARAÇÃO DO DESEMPENHO DE 2019 E DE 2020

Anote-se que diferentemente do ocorreu com o estudo da posição patrimonial refletida nos balanços patrimoniais da empresa analisada pode-se só foi possível o exame do desempenho econômico do exercício social de 2019 e de parte dos relatórios do ano de 2020 (até o mês de outubro próximo). Isso posto foi possível constatar o seguinte:

Demonstração do Resultado	2019	2020-10
Receita Líquida Operacional	2.096.898	1.798.669
Custos dos Serviços Prestados	0	0
Resultado bruto	**1.554.806**	**1.798.669**
Despesas Operacionais	(2.229.043)	(2.338.321)
Outras despesas e receitas		0
Resultado Operacional	**(674.237)**	**(539.651)**
Despesas financeiras líquidas	(2.546)	(1.450.244)

Lucro Antes do Imposto de Renda	**(676.783)**	**(1.989.896)**
. Imposto de Renda/Contribuição Social	0	0
Lucro Líquido do Exercício/Período	**(676.783)**	**(1.989.896)**
Depreciações (estorno)	1.000.165	800.207
ajustes por erros na escrituração		1.437.212
Capacidade de geração de caixa	**323.382**	**247.523**

Veja-se que embora o resultado econômico tenha sido refletido por um prejuízo de R$ 676 mil reais em 2019 e de R$ 1,9 milhões em 2020 (até o mês de outubro) é importante que se entenda a capacidade de geração de recursos com o expurgo das depreciações do resultado.

Outrossim, para fins de melhor análise deve-se mitigar eventuais erros ou discrepâncias contábeis lançadas ao resultado como é o notório caso das despesas financeiras de tributos parcelados no mês de abril de 2020.

Dessa forma, entende-se que existe apesar do desempenho econômico desfavorável uma margem de resultados que se destinada ao pagamento de obrigações pretéritas culminará em potencial possibilidade de pagamento das dívidas do processo de recuperação, além é claro daquelas que já estão sendo cobertas no decurso do mês.

VIII.2 – DOS PRINCIPAIS INDICADORES DE DESEMPENHO DO EXERCÍCIO SOCIAL DE 2020

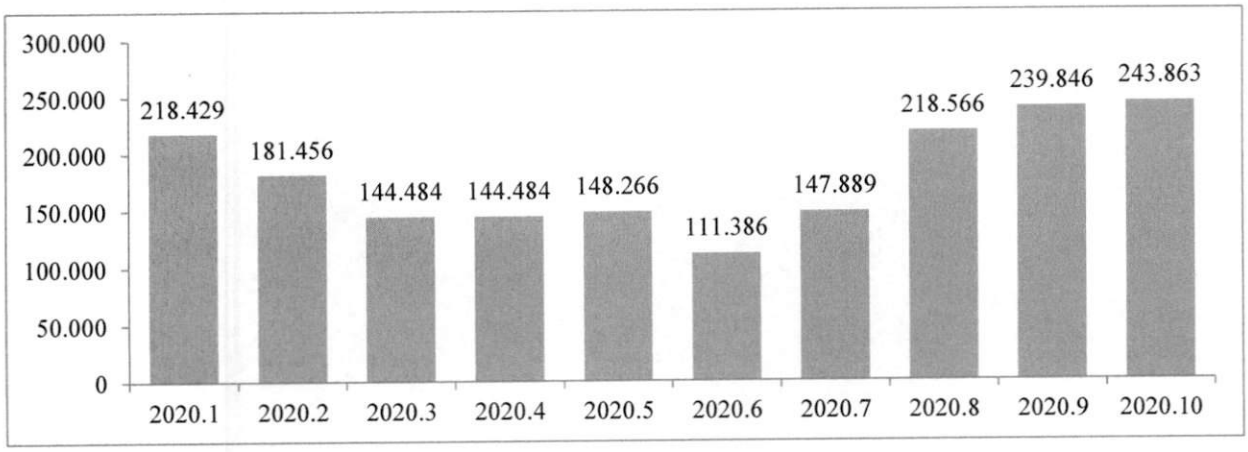
A Seguir apresenta-se um compilado geral e que fornecerá condições de se entender a real capacidade de geração de caixa da empresa analisada e que será segregada no entendimento das receitas líquidas, despesas gerais e Ebitda e Resultado antes dos tributos diretos (comumente conhecido de LAIR).

A princípio apresenta-se a evolução do demonstrativo de resultados do ano:

Demonstração do Resultado	31 de janeiro de 2020	28 de fevereiro de 2020	31 de março de 2020	30 de abril de 2020	31 de maio de 2020	30 de junho de 2020	31 de julho de 2020	31 de agosto de 2020	30 de setembro de 2020	31 de outubro de 2020
Receitas Operacionais, Líquidas	218.429	181.456	144.484	144.484	148.266	111.386	147.889	218.566	239.846	243.863
Custos operacionais	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas Operacionais	(179.595)	(97.343)	(195.898)	(146.043)	(141.911)	(140.394)	(168.025)	(158.559)	(135.002)	(175.345)
EBITDA	**38.834**	**84.113**	**(51.415)**	**(1.559)**	**6.355**	**(29.007)**	**(20.137)**	**60.007**	**104.844**	**68.519**
Depreciação e Amortização	(79.952)	(79.952)	(79.952)	(79.952)	(79.952)	(80.090)	(80.090)	(80.090)	(80.090)	(80.090)
Outras receitas de despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

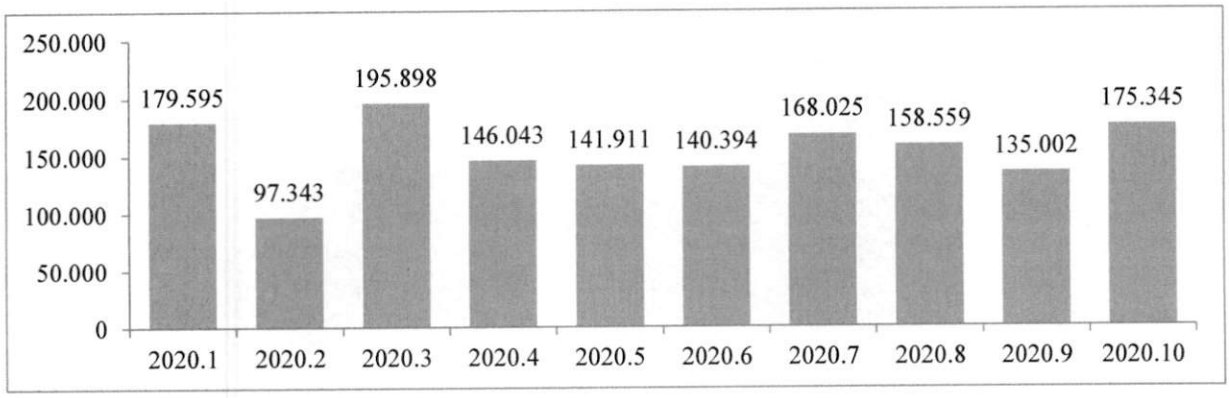
operacionais										
Equivalência Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Financeiro	(118)	(4.195)	(139)	(1.441.803)	(3.221)	(127)	(139)	(249)	(121)	(132)
Prejuízo Antes do Imposto	(41.235)	(33)	(131.505)	(1.523.313)	(76.817)	(109.225)	(100.365)	(20.332)	24.633	(11.704)
Imposto de Renda e Contribuição Social	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prejuízo Líquido do Período	(41.235)	(33)	(131.505)	(1.523.313)	(76.817)	(109.225)	(100.365)	(20.332)	24.633	(11.704)

A partir do demonstrativo acima é possível observar a seguinte evolução das receitas operacionais líquidas:

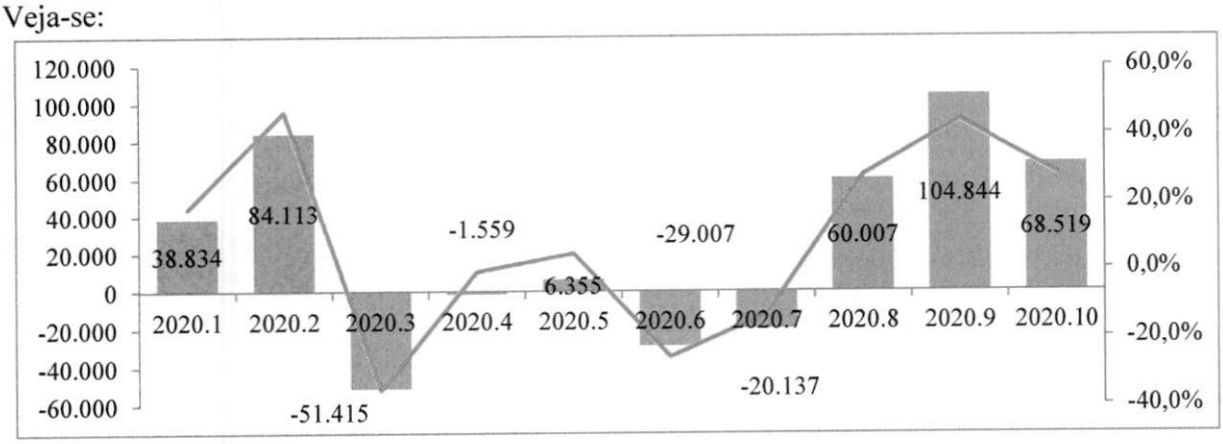


De posse do gráfico observa-se uma melhoria nos níveis de alugueres registrados no período pós epidemia de Covid-19 no qual a empresa analisada, segundo informações obtidas, necessitou promover reduções nos valores pactuados.

Por outro lado, as despesas operacionais tiveram o seguinte comportamento:



O efeito imediato da dedução das despesas operacionais, sem considerar neste caso o efeito econômico das depreciações lançadas ao resultado e antes das despesas financeiras é o entendimento da atual capacidade de geração de caixa na operação, comumente chamada de margem Ebitda (Lucro antes dos tributos diretos, depreciações e amortizações). Veja-se:



Ante todo o exposto, é notório que o desempenho da recuperanda no período mais recente já vem gerando caixa operacional suficiente para o adimplemento das obrigações contraídas perante a recuperação judicial.

VIII.3 – DA NECESSIDADE DE MELHORIA DO DESEMPENHO E A GERAÇÃO DE CAIXA FUTURO

Como dito alhures, entende-se ser necessário a melhoria do resultado futuro da empresa analisada.

Nesse sentido, restou-nos informado pela diretoria da empresa analisada de que existem ações em curso visando a melhoria do desempenho operacional e por conseguinte da capacidade de geração de caixa da atividade.

Nesse sentido, foi formalmente disponibilizado para fins do presente estudo uma projeção de desempenho que será exibida adiante.

Frise-se que do ponto de vista estritamente técnico a norma contábil enaltece que se deve atentar ao pressuposto de continuidade da organização dado o fato que tal entendimento é a premissa mestre estabelecida no Pronunciamento Técnico CPC 26 - Apresentação das Demonstrações Contábeis (2012, p.10) que assim dispõe:

> Quando a entidade tiver histórico de operações lucrativas e pronto acesso a recursos financeiros, a conclusão acerca da adequação do pressuposto da continuidade pode ser atingida sem análise pormenorizada. **Em outros casos, a administração pode necessitar da análise de vasto conjunto de fatores relacionados com a rentabilidade corrente e esperada, cronogramas de liquidação de dívidas** e potenciais fontes alternativas de financiamentos para que possa suportar sua conclusão de que o pressuposto de continuidade no futuro previsível é adequado para essa entidade. (Grifei e negritei).

Nesse sentido, foi apresentado a este perito a projeção de desempenho da atividade para os próximos 5 (cinco) anos, convertidos a caixa a seguir reproduzido e sem considerar as alienações de ativos que ocorrerão no decurso da Recuperação Judicial. Veja-se:

	Projetado				
Demonstração do Resultado	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
Receita Líquida Operacional	1.814.178	2.076.039	2.118.946	2.162.926	2.382.473
. % Crescimento	n.a.	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Custos dos Serviços Prestados	0	0	0	0	0
. % Receita Líquida	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Despesas Operacionais	-1.665.985	-1.707.634	-1.750.325	-1.794.083	-1.838.935
. % Receita Líquida	-77,19%	-77,19%	-77,19%	-77,19%	-77,19%
EBITDA	1.108.441	1.328.653	1.328.869	1.329.091	1.503.786
. % Margem EBITDA	61,10%	64,00%	62,71%	61,45%	63,12%
Despesas financeiras líquidas	-8.441	-8.653	-8.869	-9.091	-9.318
Lucro Antes do Imposto de Renda	139.752	359.752	359.752	359.752	534.220
(+) Estorno da depreciação	960.248	960.248	960.248	960.248	960.248
(+) Recursos a utilizar	1.620.000				
Geração do caixa	2.720.000	1.320.000	1.320.000	1.320.000	1.494.468

Na mesma senda, considerando a geração de caixa proposta e diante do quadro geral de credores (QGC) abaixo transcrito assim como a proposta estabelecida no Plano de recuperação Judicial quanto ao pagamento dos credores tem-se o que segue previsto para os primeiros 4(quatro) anos:

	2021E	2022E	2023E	2024E
Fluxo de caixa previsto	**2.720.000**	**1.320.000**	**1.320.000**	**1.320.000**
. Amortização (Classe I)	(2.610.000)	(1.320.000)		
. Amortização (Classe II)			(19.373)	(34.747)
. Amortização (Classe III)			(640.626)	(1.281.252)
. Amortização (Classe IV)			(660.000)	
Fluxo de Caixa Disponível	**110.000**	**0**	**0**	**0**
Fluxo de Caixa Acumulado	**110.000**	**110.000**	**110.000**	**110.000**

CONSIDERAÇÕES FINAIS

IX – DA CONCLUSÃO

Nos termos expressos da Resolução do Conselho Federal de Contabilidade 1.243, publicado no DOU em 18 de dezembro de 2009, itens 73 e 79, apresenta-se a conclusão do presente trabalho, ressalvando que estão sendo consideradas todas as limitações deste profissional contábil.

Assim, após detido exame dos demonstrativos financeiros e dos demais relatórios projetados e que evidenciam a geração esperada pela diretoria, conclui-se o presente trabalho técnico ponderando-se o seguinte:

Antes de tudo é necessário enaltecer o que leciona Slatter e Lovett6 (2009) citado por Souza7 (2012, p.7)

> [...] a implementação de muitas estratégias comuns de recuperação envolve mudanças estratégicas significativas. Embora exista interseção entre as fases, a ordem entre elas é comum na maioria dos casos. É improvável que uma empresa de baixo desempenho e próxima ao estado de insolvência possa recuperar a forma e atingir um estado de viabilidade sustentável em menos de 12 meses. [...], a jornada através das primeiras três fases leva de 18 meses a dois anos. O processo clássico de recuperação de empresa se conclui uma vez que se entra em fase de crescimento. Slatter e Lovett (2009 p. 14-15)

É o que observa no caso concreto, haja visto que a empresa analisada já se encontra em fase final de adequação à sua nova estrutura de atividade, ou seja, já superou as fases de recuperação mencionadas acima, assim como apresentou em seu planejamento orçamentário a capacidade de iniciar os pagamentos dos passivos em atraso nos moldes estabelecidos no plano de recuperação judicial no qual esse estudo será peça integrante.

Fato é que necessitará promover pequenas reduções mensais nos seus níveis de despesas operacionais.

---

[6] SLATTER, Stuart; LOVETT, David. Como Recuperar uma Empresa. São Paulo: Atlas, 2009.
[7] SOUZA, D. B. A Atuação Estratégica da Controladoria na Reestruturação de Empresas em Crise Financeira. 2012. MBA (Controladoria) Universidade Nove de Julho (UNINOVE/SP), 2012.

Ademais, observa-se a existência de receitas lineares e que garantirão a formação do caixa mensal, ou seja, a empresa se encontra em situação de estabilidade de caixa.

Outrossim, é notório que ainda pode contar com a venda de bens do ativo imobilizado para honrar com boa parte de seus passivos.

Ante o exposto, considerando o favor judicial deferido nos autos do processo recuperatório, a possibilidade de preservação de caixa durante o *stay period*, as diversas ações refletidas no desempenho econômico projetado e sua posterior conversão ao caixa da empresa avaliada, tem-se por "viável a sua capacidade de pagamentos" das obrigações atuais e futuras da recuperanda, desde que se coloque em prática as ações de gestão previstas.

Nada mais a aduzir.

ENCERRAMENTO

Dando por concluído o Laudo de Viabilidade Econômica, subscrevemos o presente, constituído por 21 páginas, sendo 21 de texto, assim como os anexos elucidativos que compõem esse estudo, todas impressas no anverso e verso.

Atenciosamente.

São Paulo, 25 de maio de 2.021.

DAVIDSON BENICIO DE SOUZA
Perito Contábil
CRC nº.289.140
Cadastro Nacional de Peritos
Contadores sob o Nº.3.396

ANEXOS

Empresa: PROBEL S/A

CNPJ: 61.079.380/0001-96

Período: 01/01/2017 a 31/12/2017

Balanço Patrimonial

ATIVO	
ATIVO	95.488.495,20
ATIVO CIRCULANTE	7.131.582,01
CLIENTES	1.072.000,00
DUPLICATAS A RECEBER	1.072.000,00
DUPLICATAS A RECEBER	1.072.000,00
Duplicatas a receber	1.072.000,00
OUTROS CREDITOS	6.059.582,01
OUTROS CREDITOS	6.059.582,01
BANCOS CONTA VINCULADA	6.059.582,01
Depositos Para Recursos	30.441,74
DEPOSITOS JUDICIAIS TRABALHISTAS	6.029.140,27
ATIVO NÃO CIRCULANTE	88.356.913,19
ATIVO REALIZAVEL A LONGO PRAZO	49.144.307,63
OUTROS CREDITOS	49.144.307,63
TITULOS A RECEBER	49.144.307,63
Legget	3.012.916,59
titulos a Receber	13.467,51
Marelupar Participacoes	45.883.935,17
Belsonno Colchoes	233.988,36
IMOBILIZADO	39.212.605,56
BENS IMOVEIS	38.371.365,34
BENS IMOVEIS	56.693.805,94
Terrenos	30.263.560,57
Edificios	26.430.245,37
(-) DEPRECIAÇÕES ACUMULADAS BENS IMÓVEIS	(18.322.440,60)
(-) Depreciacao de edificios	(18.322.440,60)
BENS MÓVEIS	841.240,22
BENS MÓVEIS	34.736.409,23
Móveis e utensílios	2.223.116,22
Maquinas e equipamentos	6.698.544,40
Instalações	25.814.748,61
(-) DEPRECIACOES, AMORT. E EXAUST. ACUM.	(33.895.169,01)
(-) Depr.Acum.de moveis e utensilios	(2.223.116,22)
(-) Depr. Acumuladas Maq e Equiptos	(6.698.544,40)
(-) Depr. Acumuladas Instalações	(24.973.508,39)
PASSIVO	
PASSIVO	95.488.495,20
PASSIVO CIRCULANTE	166.668.781,46
Exigivel a Curto prazo	102.907.847,11
EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS	102.907.847,11
EMPRESTIMOS NACIONAIS	98.783.259,01
BNDES	13.166.563,95
Itau	13.359.509,08
Fibra	5.611.000,28
Bradesco	12.890.102,26
Banco Santander	8.624.727,38
Banco HSBC	29.000.000,00
Banco do Brasil	2.268.614,57

CLAUDIA NOGUEIRA GONCALVES

- - SP - - - Fone: (11)36752498

Balanço Patrimonial

banco Cedula	4.553.041,37
Banco Citibank	3.360.891,58
Ba nco Safra	5.358.807,92
Banco Paulista	590.000,62
TITULOS A PAGAR	4.072.482,68
Empr Benets	4.072.482,68
Contratos de Mutuo	52.105,42
Ernesto Promenzio Rodrigues	3.856,62
Vicente de Noce	48.248,80
FORNECEDORES	31.558.588,69
FORNECEDORES	31.558.588,69
FORNECEDORES NACIONAIS	31.558.588,69
Fornecedores Nacionais	31.558.588,69
OBRIGACOES TRIBUTARIAS	27.652.183,43
OBRIGACOES TRIBUTARIAS	27.652.183,43
IMPOSTOS E CONTRIBUICOES A RECOLHER	27.652.183,43
ICMS a recolher	4.045.864,72
Imposto de renda na fonte a recolher	409.060,68
PIS a Recolher	111.163,52
Cofins a recolher	512.025,99
ISS retido na fonte a recolher	26.380,83
Contr Sindical a Recolher	43.618,15
Refis Iv Cp	22.309.626,48
Contribuicao Assistencial	194.443,06
OBRIGACOES TRABALHISTAS E PREVIDENCIARIA	5.381.209,82
OBRIGACOES TRABALHISTAS E PREVIDENCIARIA	5.381.209,82
OBRIGACOES COM O PESSOAL	1.710.000,00
Salarios a Pagar	1.710.000,00
OBRIGACOES PREVIDENCIARIAS	3.671.209,82
INSS A recolher	3.671.209,82
OUTRAS OBRIGAÇÕES	(831.047,59)
OUTRAS OBRIGAÇÕES	(831.047,59)
CONTAS A PAGAR	(834.797,59)
Processo Judiciais	(834.797,59)
OUTRAS OBRIGAÇÕES EM GERAL	3.750,00
Honorarios a Pagar	3.750,00
PATRIMONIO LIQUIDO	(71.180.286,26)
CAPITAL SOCIAL	20.367.473,56
CAPITAL SOCIAL	20.367.473,56
CAPITAL SUBSCRITO	20.367.473,56
CAPITAL SOCIAL	20.367.473,56
RESERVAS DE LUCRO	44.147.968,12
RESERVAS DE LUCRO	44.147.968,12
RESERVAS DE LUCRO	44.147.968,12
Reserva de lucro	1.550.090,52
Reserva de Lucro a Realizar	3.523.552,11
Reserva Especial	39.074.325,49
(-)PREJUIZOS ACUMULADOS	(135.695.727,94)
(-)PREJUIZOS ACUMULADOS	(135.695.727,94)

Balanço Patrimonial

(-)PREJUIZOS ACUMULADOS	(135.695.727,94)
(-)Prejuizos Acumulados	(135.695.727,94)

SUZANO, 31 de Dezembro de 2017.

CONTABILISTA
CLAUDIA NOGUEIRA GONCALVES
CT CRC: 222916

DIRETOR
ALEXANDRE BITTAR
CPF: 153.609.918-01

Empresa: PROBEL S/A
CNPJ: 61.079.380/0001-96
Período: 01/01/2018 a 31/12/2018

Balanço Patrimonial

ATIVO	
ATIVO	93.563.356,44
ATIVO CIRCULANTE	7.131.582,01
CLIENTES	1.072.000,00
DUPLICATAS A RECEBER	1.072.000,00
DUPLICATAS A RECEBER	1.072.000,00
Duplicatas a receber	1.072.000,00
OUTROS CREDITOS	6.059.582,01
OUTROS CREDITOS	6.059.582,01
BANCOS CONTA VINCULADA	6.059.582,01
Depositos Para Recursos	30.441,74
DEPOSITOS JUDICIAIS TRABALHISTAS	6.029.140,27
ATIVO NÃO CIRCULANTE	86.431.774,43
ATIVO REALIZAVEL A LONGO PRAZO	49.117.620,13
OUTROS CREDITOS	49.117.620,13
TITULOS A RECEBER	49.117.620,13
Legget	3.012.916,59
titulos a Receber	13.467,51
Marelupar Participacoes	45.883.935,17
Belsonno Colchoes	207.300,86
IMOBILIZADO	37.314.154,30
BENS IMOVEIS	37.314.154,30
BENS IMOVEIS	56.693.805,94
Terrenos	30.263.560,57
Edificios	26.430.245,37
(-) DEPRECIAÇÕES ACUMULADAS BENS IMÓVEIS	(19.379.651,64)
(-) Depreciacao de edificios	(19.379.651,64)
BENS MÓVEIS	0,00
BENS MÓVEIS	34.736.409,23
Móveis e utensílios	2.223.116,22
Maquinas e equipamentos	6.698.544,40
Instalações	25.814.748,61
(-) DEPRECIACOES, AMORT. E EXAUST. ACUM.	(34.736.409,23)
(-) Depr.Acum.de moveis e utensilios	(2.223.116,22)
(-) Depr. Acumuladas Maq e Equiptos	(6.698.544,40)
(-) Depr. Acumuladas Instalações	(25.814.748,61)
PASSIVO	
PASSIVO	93.563.356,44
PASSIVO CIRCULANTE	167.028.781,46
Exigivel a Curto prazo	102.907.847,11
EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS	102.907.847,11
EMPRESTIMOS NACIONAIS	102.855.741,69
BNDES	13.166.563,95
Itau	13.359.509,08
Fibra	5.611.000,28
Bradesco	12.890.102,26
Banco Santander	8.624.727,38
Banco HSBC	29.000.000,00
Banco do Brasil	2.268.614,57

CLAUDIA NOGUEIRA GONCALVES
- - SP - - - Fone: (11)36752498

Empresa: PROBEL S/A
CNPJ: 61.079.380/0001-96
Período: 01/01/2018 a 31/12/2018

Balanço Patrimonial

banco Cedula	4.553.041,37
Banco Citibank	3.360.891,58
Ba nco Safra	5.358.807,92
Banco Paulista	590.000,62
Antecipação de Clientes	4.072.482,68
Contratos de Mutuo	52.105,42
Ernesto Promenzio Rodrigues	3.856,62
Vicente de Noce	48.248,80
FORNECEDORES	31.558.588,69
FORNECEDORES	31.558.588,69
FORNECEDORES NACIONAIS	31.558.588,69
Fornecedores Nacionais	31.558.588,69
OBRIGACOES TRIBUTARIAS	27.652.183,43
OBRIGACOES TRIBUTARIAS	27.652.183,43
IMPOSTOS E CONTRIBUICOES A RECOLHER	27.652.183,43
ICMS a recolher	4.045.864,72
Imposto de renda na fonte a recolher	409.060,68
PIS a Recolher	111.163,52
Cofins a recolher	512.025,99
ISS retido na fonte a recolher	26.380,83
Contr Sindical a Recolher	43.618,15
Refis Iv Cp	22.309.626,48
Contribuicao Assistencial	194.443,06
OBRIGACOES TRABALHISTAS E PREVIDENCIARIA	5.741.209,82
OBRIGACOES TRABALHISTAS E PREVIDENCIARIA	5.741.209,82
OBRIGACOES COM O PESSOAL	2.070.000,00
Salarios a Pagar	2.070.000,00
OBRIGACOES PREVIDENCIARIAS	3.671.209,82
INSS A recolher	3.671.209,82
OUTRAS OBRIGAÇÕES	(831.047,59)
OUTRAS OBRIGAÇÕES	(831.047,59)
CONTAS A PAGAR	(834.797,59)
Processo Judiciais	(834.797,59)
OUTRAS OBRIGAÇÕES EM GERAL	3.750,00
Honorarios a Pagar	3.750,00
PATRIMONIO LIQUIDO	(73.465.425,02)
CAPITAL SOCIAL	20.367.473,56
CAPITAL SOCIAL	20.367.473,56
CAPITAL SUBSCRITO	20.367.473,56
CAPITAL SOCIAL	20.367.473,56
RESERVAS DE LUCRO	44.267.885,10
RESERVAS DE LUCRO	44.267.885,10
RESERVAS DE LUCRO	44.267.885,10
Reserva de lucro	1.550.090,52
Reserva de Lucro a Realizar	3.523.552,11
Reserva Especial	39.074.325,49
Lucros Acumulados	119.916,98
(-)PREJUIZOS ACUMULADOS	(138.100.783,68)
(-)PREJUIZOS ACUMULADOS	(138.100.783,68)

CLAUDIA NOGUEIRA GONCALVES
- - SP - - - Fone: (11)36752498

Balanço Patrimonial

(-)PREJUIZOS ACUMULADOS	(138.100.783,68)
(-)Prejuizos Acumulados	(138.100.783,68)

CLAUDIA NOGUEIRA GONCALVES
- - SP - - - Fone: (11)36752498

Empresa: **CENTRO LOGISTICO SUZANO SA**
C.N.P.J.: 61.079.380/0001-96
Balanço encerrado em: 31/12/2019

BALANÇO PATRIMONIAL

Descrição	Saldo Atual
ATIVO	**38.656.790,00D**
ATIVO CIRCULANTE	**2.138.921,94D**
DISPONÍVEL	**1.857.083,29D**
BANCOS CONTA MOVIMENTO	**1.857.083,29D**
BANCO DO BRASIL - BLOQUEIO JUDICIAL	1.825.655,00D
BANCO SANTANDER	31.428,29D
CLIENTES	**240.692,68D**
DUPLICATAS A RECEBER	**240.692,68D**
CLIENTES DIVERSOS	240.692,68D
OUTROS CRÉDITOS	**41.145,97D**
ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES	**19.680,00D**
ADIANTAMENTO A FORNECEDOR	19.680,00D
TRIBUTOS A RECUPERAR/COMPENSAR	**21.465,97D**
COFINS A RECUPERAR	17.636,92D
PIS A RECUPERAR	3.829,05D
ATIVO NÃO-CIRCULANTE	**36.517.868,06D**
OUTROS CRÉDITOS	**263.451,90D**
TÍTULOS A RECEBER	**76.601,90D**
OUTROS CRÉDITOS	76.601,90D
DEPÓSITOS JUDICIAIS	**186.850,00D**
DEPÓSITOS JUDICIAIS	186.850,00D
IMOBILIZADO	**36.254.416,16D**
IMÓVEIS	**36.254.416,16D**
TERRENOS	30.263.560,57D
EDIFÍCIOS	26.430.245,37D
(-) EDIFICIOS	20.439.389,78C

Empresa: **CENTRO LOGISTICO SUZANO SA**
C.N.P.J.: 61.079.380/0001-96
Balanço encerrado em: 31/12/2019

BALANÇO PATRIMONIAL

Descrição	Saldo Atual
PASSIVO	**38.656.790,00C**
PASSIVO CIRCULANTE	**205.255.913,12C**
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	**140.060.761,88C**
EMPRÉSTIMOS CONCURSAIS	**140.008.656,46C**
BANCO BRASIL	5.000.000,00C
BANCO SAFRA	5.358.807,92C
BANCO PAULISTA	590.000,62C
BANCO ITAU	13.359.509,08C
BANCO FIBRA	7.511.127,00C
BANCO BRADESCO	27.066.563,00C
BANCO SANTANDER	15.207.425,00C
BANCO HSBC	34.588.979,36C
BANCO CEDULA	22.672.251,16C
BANCO CITIBANK	8.653.993,32C
CONTRATOS DE MUTUOS CONCURSAIS	**52.105,42C**
ERNERSTO PROMENZIO RODRIGUES	3.856,62C
VICENTE DE NOCE	48.248,80C
FORNECEDORES	**31.775.033,69C**
FORNECEDORES EXTRACONCURSAIS	**216.445,00C**
B2N TECNOLOGIA EIRELI ME	180.000,00C
LASPRO CONSULTORES LTDA	18.770,00C
EPACO - EMPRESA PAULISTA DE CONTABILIDADE	5.625,00C
ROBERTO SAITO ASSOCIADOS LTDA	1.760,00C
ELETRICA COMERCIAL ANDRA LTDA	10.290,00C
FORNECEDORES CONCURSAIS	**31.558.588,69C**
FORNECEDORES NACIONAIS	31.558.588,69C
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	**27.678.907,73C**
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER CONCURSAIS	**27.028.993,92C**
ICMS A RECOLHER	4.045.864,72C
IMPOSTO DE RENDA A RECOLHER	409.060,68C
ISS RETIDO A RECOLHER	26.380,83C
CONTRIBUIÇÃO SINDICAL A RECOLHER	43.618,15C
CONTRIBUIÇÃO ASSISTENCIAL A RECOLHER	194.443,06C
REFIS IV CP	22.309.626,48C
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER EXTRACONCURSAIS	**649.913,81C**
IRRF A RECOLHER	3.210,95C
PIS A RECOLHER	113.748,11C
COFINS A RECOLHER	523.930,70C
CRF A RECOLHER	9.024,05C
OBRIGAÇÕES TRABALHISTA E PREVIDENCIÁRIA	**5.741.209,82C**
OBRIGAÇÕES COM O PESSOAL (CONCURSAL)	**2.070.000,00C**
SALÁRIOS E ORDENADOS A PAGAR	2.070.000,00C
OBRIGAÇÕES SOCIAIS (CONCURSAL)	**3.671.209,82C**
INSS A RECOLHER	3.671.209,82C
PASSIVO NÃO-CIRCULANTE	**116.955,45C**
PASSIVO EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	**116.955,45C**
OUTROS DÉBITOS COM SÓCIOS, ADM, PESSOAS (CONCURSAIS)	**116.955,45C**
DIRETOR	116.955,45C
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**166.716.078,57D**
CAPITAL SOCIAL	**20.367.473,56C**
CAPITAL SUBSCRITO	**20.367.473,56C**
CAPITAL SOCIAL	20.367.473,56C
RESERVAS	**5.073.642,63C**
RESERVAS DE LUCROS	**5.073.642,63C**
RESERVA DE LUCROS A REALIZAR	3.523.552,11C
RESERVA LEGAL	1.550.090,52C
LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	**192.157.194,76D**
LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	**192.157.194,76D**
LUCROS ACUMULADOS	81.121,78C

BALANÇO PATRIMONIAL

Descrição	Saldo Atual
(-) PREJUÍZOS ACUMULADOS	192.238.316,54D

SANDRA SUEKO TAKAKI:17099489810 Assinado de forma digital por SANDRA SUEKO TAKAKI:17099489810 Dados: 2020.12.17 15:15:31 -03'00'

ALEXANDRE BITTAR

CPF: 153.609.918-01

SANDRA SUEKO TAKAKI
Reg. no CRC - SP sob o No. 1SP266379O5
CPF: 170.994.898-10

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO EM 31/12/2019

Descrição	Saldo	Total
RECEITA BRUTA		
RECEITA DE ALUGUEL	2.239.059,76	2.239.059,76
DEDUÇÕES		
(-) COFINS	(116.803,22)	
(-) PIS	(25.358,61)	(142.161,83)
RECEITA LÍQUIDA		2.096.897,93
LUCRO BRUTO		2.096.897,93
DESPESAS OPERACIONAIS		0,00
DESPESAS ADMINISTRATIVAS		
TAXAS DIVERSAS	(651,05)	
DESPESAS C/ INTERNET	(290,80)	
HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS	(726.175,00)	
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	(860,02)	
A[illegible]NCIA CONTÁBIL	(45.725,00)	
SI[illegible]OS PRESTADOS POR TERCEIROS	(434.499,21)	
DEPRECIAÇÕES E AMORTIZAÇÕES	(1.000.164,60)	
DESPESAS LEGAIS E JUDICIAIS	(10.387,39)	
MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO	(10.290,00)	(2.229.043,07)
DESPESAS FINANCEIRAS		
DESPESAS BANCARIAS	(806,40)	
JUROS DE MORA	(1.739,21)	(2.545,61)
RESULTADO OPERACIONAL		(134.690,75)
RESULTADO ANTES DO IR E CSL		(134.690,75)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		(134.690,75)

SANDRA SUEKO TAKAKI:17099489810 Assinado de forma digital por SANDRA SUEKO TAKAKI:17099489810 Dados: 2020.12.17 15:04:59 -03'00'

ALEXANDRE BITTAR

CI 3.609.918-01

SANDRA SUEKO TAKAKI
Reg. no CRC - SP sob o No. 1SP266379O5
CPF: 170.994.898-10

Empresa: **CENTRO LOGISTICO SUZANO SA**
C.N.P.J.: 61.079.380/0001-96
Balanço encerrado em: 31/10/2020

BALANÇO PATRIMONIAL

Descrição	Saldo Atual
ATIVO	**38.005.600,65D**
ATIVO CIRCULANTE	**2.253.677,43D**
DISPONÍVEL	**2.026.779,76D**
BANCOS CONTA MOVIMENTO	**2.026.779,76D**
BANCO DO BRASIL - BLOQUEIO JUDICIAL	1.825.655,00D
BANCO SANTANDER	201.124,76D
CLIENTES	**159.210,69D**
DUPLICATAS A RECEBER	**159.210,69D**
CLIENTES DIVERSOS	159.210,69D
OUTROS CRÉDITOS	**67.686,98D**
ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES	**38.956,68D**
ADIANTAMENTO A TERCEIROS	10,45D
ADIANTAMENTO A FORNECEDOR	38.946,23D
TRIBUTOS A RECUPERAR/COMPENSAR	**28.730,30D**
IRRF A RECUPERAR	56,00D
COFINS A RECUPERAR	23.559,45D
PIS A RECUPERAR	5.114,85D
ATIVO NÃO-CIRCULANTE	**35.751.923,22D**
OUTROS CRÉDITOS	**370.906,55D**
TÍTULOS A RECEBER	**182.391,13D**
OUTROS CRÉDITOS	182.391,13D
DEPÓSITOS JUDICIAIS	**188.515,42D**
DEPÓSITOS JUDICIAIS	188.515,42D
IMOBILIZADO	**35.381.016,67D**
IMÓVEIS	**35.373.408,32D**
TERRENOS	30.263.560,57D
EDIFÍCIOS	26.430.245,37D
(-) EDIFICIOS	21.320.397,62C
MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E FERRAMENTAS	**7.608,35D**
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	8.300,00D
(-) MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	691,65C

Empresa: **CENTRO LOGISTICO SUZANO SA**
C.N.P.J.: 61.079.380/0001-96
Balanço encerrado em: 31/10/2020

BALANÇO PATRIMONIAL

Descrição	Saldo Atual
PASSIVO	**38.005.600,65C**
PASSIVO CIRCULANTE	**204.630.832,88C**
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	**140.060.761,88C**
EMPRÉSTIMOS CONCURSAIS	**140.008.656,46C**
BANCO BRASIL	5.000.000,00C
BANCO SAFRA	5.358.807,92C
BANCO PAULISTA	590.000,62C
BANCO ITAU	13.359.509,08C
BANCO FIBRA	7.511.127,00C
BANCO BRADESCO	27.066.563,00C
BANCO SANTANDER	15.207.425,00C
BANCO HSBC	34.588.979,36C
BANCO CEDULA	22.672.251,16C
BANCO CITIBANK	8.653.993,32C
CONTRATOS DE MUTUOS CONCURSAIS	**52.105,42C**
ERNERSTO PROMENZIO RODRIGUES	3.856,62C
VICENTE DE NOCE	48.248,80C
FORNECEDORES	**31.796.932,26C**
FORNECEDORES EXTRACONCURSAIS	**238.343,57C**
B2N TECNOLOGIA EIRELI ME	180.000,00C
HASSON SAYEG, NOVAES, VENTUROLE, ANDRADE E D'AVILA ADVOGADOS	20.590,00C
LASPRO CONSULTORES LTDA	18.770,00C
EPACO - EMPRESA PAULISTA DE CONTABILIDADE	11.735,00C
GVT GESTÃO E ADM. DA PROPRIEDADE	7.248,57C
FORNECEDORES CONCURSAIS	**31.558.588,69C**
FORNECEDORES NACIONAIS	31.558.588,69C
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	**27.031.928,92C**
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER CONCURSAIS	**27.028.993,92C**
ICMS A RECOLHER	4.045.864,72C
IMPOSTO DE RENDA A RECOLHER	409.060,68C
ISS RETIDO A RECOLHER	26.380,83C
CONTRIBUIÇÃO SINDICAL A RECOLHER	43.618,15C
CONTRIBUIÇÃO ASSISTENCIAL A RECOLHER	194.443,06C
REFIS IV CP	22.309.626,48C
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER EXTRACONCURSAIS	**2.935,00C**
IRRF A RECOLHER	715,85C
CRF A RECOLHER	2.219,15C
OBRIGAÇÕES TRABALHISTA E PREVIDENCIÁRIA	**5.741.209,82C**
OBRIGAÇÕES COM O PESSOAL (CONCURSAL)	**2.070.000,00C**
SALÁRIOS E ORDENADOS A PAGAR	2.070.000,00C
OBRIGAÇÕES SOCIAIS (CONCURSAL)	**3.671.209,82C**
INSS A RECOLHER	3.671.209,82C
PASSIVO NÃO-CIRCULANTE	**2.147.572,22C**
PASSIVO EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	**2.147.572,22C**
PARCELAMENTOS (CONCURSAL)	**2.030.616,77C**
PARCELAMENTO PGFN - TRANSAÇÃO EXTRAORDINÁRIA	2.030.616,77C
OUTROS DÉBITOS COM SÓCIOS, ADM, PESSOAS (CONCURSAIS)	**116.955,45C**
DIRETOR	116.955,45C
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**168.772.804,45D**
CAPITAL SOCIAL	**20.367.473,56C**
CAPITAL SUBSCRITO	**20.367.473,56C**
CAPITAL SOCIAL	20.367.473,56C
RESERVAS	**5.073.642,63C**
RESERVAS DE LUCROS	**5.073.642,63C**
RESERVA DE LUCROS A REALIZAR	3.523.552,11C
RESERVA LEGAL	1.550.090,52C
LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	**194.213.920,64D**
LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	**194.213.920,64D**
LUCROS ACUMULADOS	81.121,78C
(-) PREJUÍZOS ACUMULADOS	194.295.042,42D

Empresa: **CENTRO LOGISTICO SUZANO SA**
C.N.P.J.: 61.079.380/0001-96
Balanço encerrado em: 31/10/2020

BALANÇO PATRIMONIAL

Descrição	Saldo Atual
ATIVO	**38.005.600,65D**
ATIVO CIRCULANTE	**2.253.677,43D**
DISPONÍVEL	**2.026.779,76D**
BANCOS CONTA MOVIMENTO	**2.026.779,76D**
BANCO DO BRASIL - BLOQUEIO JUDICIAL	1.825.655,00D
BANCO SANTANDER	201.124,76D
CLIENTES	**159.210,69D**
DUPLICATAS A RECEBER	**159.210,69D**
CLIENTES DIVERSOS	159.210,69D
OUTROS CRÉDITOS	**67.686,98D**
ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES	**38.956,68D**
ADIANTAMENTO A TERCEIROS	10,45D
ADIANTAMENTO A FORNECEDOR	38.946,23D
TRIBUTOS A RECUPERAR/COMPENSAR	**28.730,30D**
IRRF A RECUPERAR	56,00D
COFINS A RECUPERAR	23.559,45D
PIS A RECUPERAR	5.114,85D
ATIVO NÃO-CIRCULANTE	**35.751.923,22D**
OUTROS CRÉDITOS	**370.906,55D**
TÍTULOS A RECEBER	**182.391,13D**
OUTROS CRÉDITOS	182.391,13D
DEPÓSITOS JUDICIAIS	**188.515,42D**
DEPÓSITOS JUDICIAIS	188.515,42D
IMOBILIZADO	**35.381.016,67D**
IMÓVEIS	**35.373.408,32D**
TERRENOS	30.263.560,57D
EDIFÍCIOS	26.430.245,37D
(-) EDIFICIOS	21.320.397,62C
MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E FERRAMENTAS	**7.608,35D**
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	8.300,00D
(-) MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	691,65C

Empresa: **CENTRO LOGISTICO SUZANO SA**
C.N.P.J.: 61.079.380/0001-96
Balanço encerrado em: 31/10/2020

BALANÇO PATRIMONIAL

Descrição	Saldo Atual
PASSIVO	**38.005.600,65C**
PASSIVO CIRCULANTE	**204.630.832,88C**
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	**140.060.761,88C**
EMPRÉSTIMOS CONCURSAIS	**140.008.656,46C**
BANCO BRASIL	5.000.000,00C
BANCO SAFRA	5.358.807,92C
BANCO PAULISTA	590.000,62C
BANCO ITAU	13.359.509,08C
BANCO FIBRA	7.511.127,00C
BANCO BRADESCO	27.066.563,00C
BANCO SANTANDER	15.207.425,00C
BANCO HSBC	34.588.979,36C
BANCO CEDULA	22.672.251,16C
BANCO CITIBANK	8.653.993,32C
CONTRATOS DE MUTUOS CONCURSAIS	**52.105,42C**
ERNERSTO PROMENZIO RODRIGUES	3.856,62C
VICENTE DE NOCE	48.248,80C
FORNECEDORES	**31.796.932,26C**
FORNECEDORES EXTRACONCURSAIS	**238.343,57C**
B2N TECNOLOGIA EIRELI ME	180.000,00C
HASSON SAYEG, NOVAES, VENTUROLE, ANDRADE E D'AVILA ADVOGADOS	20.590,00C
LASPRO CONSULTORES LTDA	18.770,00C
EPACO - EMPRESA PAULISTA DE CONTABILIDADE	11.735,00C
GVT GESTÃO E ADM. DA PROPRIEDADE	7.248,57C
FORNECEDORES CONCURSAIS	**31.558.588,69C**
FORNECEDORES NACIONAIS	31.558.588,69C
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	**27.031.928,92C**
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER CONCURSAIS	**27.028.993,92C**
ICMS A RECOLHER	4.045.864,72C
IMPOSTO DE RENDA A RECOLHER	409.060,68C
ISS RETIDO A RECOLHER	26.380,83C
CONTRIBUIÇÃO SINDICAL A RECOLHER	43.618,15C
CONTRIBUIÇÃO ASSISTENCIAL A RECOLHER	194.443,06C
REFIS IV CP	22.309.626,48C
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER EXTRACONCURSAIS	**2.935,00C**
IRRF A RECOLHER	715,85C
CRF A RECOLHER	2.219,15C
OBRIGAÇÕES TRABALHISTA E PREVIDENCIÁRIA	**5.741.209,82C**
OBRIGAÇÕES COM O PESSOAL (CONCURSAL)	**2.070.000,00C**
SALÁRIOS E ORDENADOS A PAGAR	2.070.000,00C
OBRIGAÇÕES SOCIAIS (CONCURSAL)	**3.671.209,82C**
INSS A RECOLHER	3.671.209,82C
PASSIVO NÃO-CIRCULANTE	**2.147.572,22C**
PASSIVO EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	**2.147.572,22C**
PARCELAMENTOS (CONCURSAL)	**2.030.616,77C**
PARCELAMENTO PGFN - TRANSAÇÃO EXTRAORDINÁRIA	2.030.616,77C
OUTROS DÉBITOS COM SÓCIOS, ADM, PESSOAS (CONCURSAIS)	**116.955,45C**
DIRETOR	116.955,45C
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**168.772.804,45D**
CAPITAL SOCIAL	**20.367.473,56C**
CAPITAL SUBSCRITO	**20.367.473,56C**
CAPITAL SOCIAL	20.367.473,56C
RESERVAS	**5.073.642,63C**
RESERVAS DE LUCROS	**5.073.642,63C**
RESERVA DE LUCROS A REALIZAR	3.523.552,11C
RESERVA LEGAL	1.550.090,52C
LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	**194.213.920,64D**
LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	**194.213.920,64D**
LUCROS ACUMULADOS	81.121,78C
(-) PREJUÍZOS ACUMULADOS	194.295.042,42D

Empresa: **CENTRO LOGISTICO SUZANO SA**
C.N.P.J.: 61.079.380/0001-96
Período: 01/01/2020 - 31/10/2020

Folha: 0001
Número livro: 0223

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO EM 31/10/2020

Descrição	Saldo	Total
RECEITA BRUTA		
RECEITA DE ALUGUEL	1.982.004,57	1.982.004,57
DEDUÇÕES		
(-) COFINS	(150.632,34)	
(-) PIS	(32.703,07)	(183.335,41)
RECEITA LÍQUIDA		1.798.669,16
LUCRO BRUTO		1.798.669,16
DESPESAS OPERACIONAIS		0,00
DESPESAS ADMINISTRATIVAS		
TAXAS DIVERSAS	(250,00)	
CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO	(2.600,00)	
DESPESAS C/ INTERNET	(395,61)	
H[illegible]RIOS ADVOCATÍCIOS	(929.115,00)	
D[illegible]S C/ EXPEDIENTE	(2.153,50)	
MATERIAL DE ESCRITÓRIO	(2.918,25)	
ASSISTÊNCIA CONTÁBIL	(63.520,00)	
SERVIÇOS PRESTADOS POR TERCEIROS	(514.140,20)	
DEPRECIAÇÕES E AMORTIZAÇÕES	(800.206,29)	
DESPESAS LEGAIS E JUDICIAIS	(6.051,65)	
MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO	(16.970,00)	(2.338.320,50)
DESPESAS FINANCEIRAS		
DESPESAS BANCARIAS	(1.391,19)	
JUROS DE MORA	(955.559,84)	
MULTAS	(493.293,42)	(1.450.244,45)
RESULTADO OPERACIONAL		(1.989.895,79)
RESULTADO ANTES DO IR E CSL		(1.989.895,79)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		(1.989.895,79)

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DE SÃO PAULO

CEP 01230-909 - Rua Rosa e Silva, 60 - Higienópolis - São Paulo - Brasil
Telefones: (0xx11) 3824-5400 (Tronco Chave) - Fax (0xx11) 3662-0035

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

N/C: 2021/000232

Nome	DAVIDSON BENICIO DE SOUZA
CRC No.	1SP289140/O-0
Categoria	CONTADOR

FINALIDADE

Perícia Judicial e Extrajudicial

O CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DE SÃO PAULO, CERTIFICA, para fins de habilitação profissional que o(a) contabilista acima identificado(a) encontra-se em situação **regular** perante este Órgão, estando apto(a) ao exercício da profissão contábil, nas prerrogativas e sua categoria.

O presente certificado não quita nem invalida qualquer débito ou infração que posteriormente venham a ser apurados contra o(a) profissional.

Emitida em 04/01/2021 - 08:47:00
Certidão válida até 04/04/2021

A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal

A VERACIDADE DA INFORMAÇÃO PODERÁ SER VERIFICADA NO SITE :
http://www.crcsp.org.br
Controle: 0575.6558.8624.0750

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

FICHA CADASTRAL SIMPLIFICADA

NESTA FICHA CADASTRAL SIMPLIFICADA, AS INFORMAÇÕES DOS QUADROS "EMPRESA", "CAPITAL", "ENDEREÇO", "OBJETO SOCIAL" E "TITULAR/SÓCIOS/DIRETORIA" REFEREM-SE À SITUAÇÃO ATUAL DA EMPRESA, NA DATA DE EMISSÃO DESTE DOCUMENTO.

A SEGUIR, SÃO INFORMADOS OS EXTRATOS DOS CINCO ÚLTIMOS ARQUIVAMENTOS REALIZADOS, SE HOUVER.

A AUTENTICIDADE DESTA FICHA CADASTRAL SIMPLIFICADA PODERÁ SER CONSULTADA NO SITE WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR, MEDIANTE O CÓDIGO DE AUTENTICIDADE INFORMADO AO FINAL DESTE DOCUMENTO.

PARA OBTER O HISTÓRICO COMPLETO DA EMPRESA, CONSULTE A FICHA CADASTRAL COMPLETA.

EMPRESA

NOMINAÇÃO ATUAL:
CENTRO LOGISTICO SUZANO S.A - "EM RECUPERACAO JUDICIAL".

DENOMINAÇÕES ANTERIORES:
ARMACOES DE ACO PROBEL S.A.
PROBEL S.A. INDUSTRIA E COMERCIO
PROBEL S.A.

TIPO: SOCIEDADE POR AÇÕES

NIRE MATRIZ	DATA DA CONSTITUIÇÃO	EMISSÃO
35300019806	16/12/1947	01/01/2021 18:25:11

INÍCIO DE ATIVIDADE	CNPJ	INSCRIÇÃO ESTADUAL
16/12/1947	61.079.380/0001-96	

CAPITAL

R$ 20.367.473,56 (VINTE MILHÕES, TREZENTOS E SESSENTA E SETE MIL, QUATROCENTOS E SETENTA E TRÊS REAIS E CINQUENTA E SEIS CENTAVOS)

ENDEREÇO

LOGRADOURO: RODOVIA INDIO TIBIRICA	NÚMERO: 1295	
BAIRRO: VILA SOL NASCENTE	COMPLEMENTO: KM 68,5	
MUNICÍPIO: SUZANO	CEP: 08655-000	UF: SP

OBJETO SOCIAL

ALUGUEL DE IMÓVEIS PRÓPRIOS

TITULAR / SÓCIOS / DIRETORIA

ALEXANDRE BITTAR, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: NÃO INF., CPF: 153.609.918-01, RG/RNE: 188819873 - SP, RESIDENTE À AVENIDA INDIANOPOLIS, 2595, INDIANOPOLIS, SAO PAULO - SP, CEP 04063-005, NA SITUAÇÃO DE DIRETOR, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 04/06/2020.

5 ÚLTIMOS ARQUIVAMENTOS

NUM.DOC: 457.763/16-4 SESSÃO: 19/10/2016

ARQUIVAMENTO DE A.G.E., DATADA DE: 25/08/2016. RECONDUCAO DO DIRETOR ALEXANDRE BITTAR PARA UM MANDATO DE MAIS DOIS ANOS

ELEIÇÃO/REELEIÇÃO/ALTERAÇÃO DOS DADOS CADASTRAIS DE ALEXANDRE BITTAR, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: NÃO INF., CPF: 153.609.918-01, RG/RNE: 188819873 - SP, RESIDENTE À AVENIDA INDIANOPOLIS, 2595, INDIANOPOLIS, SAO PAULO - SP, CEP 04063-005, OCUPANDO O(S) CARGO(S) DE , DIRETOR, COM TÉRMINO DE MANDATO EM 25/08/2018..

NUM.DOC: 458.351/18-0 SESSÃO: 26/09/2018

ARQUIVAMENTO DE A.G.E., DATADA DE: 04/06/2018. . ORDEM DO DIA: 5.1 RECONDUCAO DO DIRETOR DA COMPANHIA ALEXANDRE BITTAR, BRASILEIRO, EMPRESARIO, DIVORCIADO, PORTADOR DA CEDULA DE IDENTIDADE RG N 18.881.987-3 EMITIDA EM 28/07/2006 SSP/SP E INSCRITO NO CPF/MF SOB O N 153.609.918-01 COM O DOMICILIO E RESIDENCIA A AV INDIANOPOLIS N 2595, INDIANOPOLIS, MUNICIPIO DE SAO PAULO SP CEP: 04063.005, PRORROGANDO O MANDATO ATE O DIA 04 DE JUNHO DE 2020.

ELEITO ALEXANDRE BITTAR, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CUTIS: NÃO INF., CPF: 153.609.918-01, RG/RNE: 18881987-3 - SP, RESIDENTE À AVENIDA INDIANOPOLIS, 2595, INDIANOPOLIS, SAO PAULO - SP, CEP 04063-005, COMO DIRETOR.

NUM.DOC: 268.701/19-2 SESSÃO: 21/05/2019

ARQUIVAMENTO DE A.G.E., DATADA DE: 25/03/2019. ORDEM DO DIA: 5.1 ALTERACAO A DENOMINACAO SOCIAL PARA CENTRO LOGISTICO SUZANO S.A.

ALTERAÇÃO DO NOME EMPRESARIAL PARA CENTRO LOGISTICO SUZANO S.A - "EM RECUPERACAO JUDICIAL".. CONFORME A.G.E., DATADA DE: 25/03/2019.

M.DOC: 862.716/19-6 SESSÃO: 11/07/2019

JC - Nº 1128201/19 DE 19/06/2019.. PROCESSO N. 0006426-39.2012. 8.26.0606. TRATA-SE DE OFICIO EXPEDIDO PELO(A) MM. JUIZ(A) DE DIREITO DA 2 VARA CIVEL DO FORO E COMARCA DE SUZANO/SP, NOS AUTOS DA ACAO DE RECUPERACAO JUDICIAL ONDE FIGURA COMO REQUERENTE: PROBEL S.A, POR MEIO QUAL COMUNICOU QUE POR DECISAO PROLATADA EM 23/05/2016, FOI DEFERIDO O PROCESSAMENTO DA RECUPERACAO JUDICIAL NESTA EMPRESA. DESSE MODO, REQUISITOU QUE A ANOTACAO NO REGISTRO DA DEVEDORA, PARA QUE CONSTE A EXPRESSAO "EM RECUPERAAO JUDICIAL", OUTROSSIM, INFORMOU QUE FOI NOMEADO PARA CARGO DE ADMINISTRADOR JUDICIAL ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, OAB 98.628, COM ENDERECO COMERCIAL NA RUA MAJOR QUINTINHO, 111, 18 ANDAR CONSOLACAO, SAO PAULO/SP. MANTENDO-SE A EXPRESSAO "PENDENCIA JUDICIAL" NA FOLHA DE ROSTO DA FICHA CADASTRAL, ATE ULTERIOR DELIBERACAO DO JUIZO. APONDO-SE A EXPRESSAO "EM RECUPERACAO JUDICIAL" AO LADO DA DENOMINACAO SOCIAL.

NUM.DOC: 447.351/20-5 SESSÃO: 26/10/2020

ARQUIVAMENTO DE A.G.O., DATADA DE: 01/06/2020. 5. ORDEM DO DIA: 5.1. RECONDUCAO DO DIRETOR DA COMPANHIA ALEXANDRE BITTAR, BRASILEIRO, EMPRESARIO, DIVORCIADO, PORTADOR DA CEDULA DE IDENTIDADE RG N 18.881.987-3 EMITIDA EM 28/07/2006 SSP/SP E INSCRITO NO CPF/MF SOB O N 153.609.918-01 COM O DOMICILIO E RESIDENCIA A AV. INDIANOPOLIS N 2595, INDIANOPOLIS, MUNICIPIO DE SAO PAULO SP CEP: 04063.005, PRORROGANDO O MANDATO ATE O DIA 01 DE AGOSTO DE 2022; 5.2. DELIBERACAO SOBRE O BALANCO PATRIMONIAL E DO RESULTADO ECONOMICO, AMBOS DO ANO DE 2019. 6. DELIBERACOES: 6.1 OS SOCIOS APROVARAM POR UNANIMIDADE A RECONDUCAO DO DIRETOR ALEXANDRE BITTAR PRORROGANDO O PRAZO ATE O DIA 01 DE JUNHO DE 2022. 6.2 FORAM APROVADOS SEM RESERVAS E RESTRICOES O BALANCO PATRIMONIAL E O BALANCO DE RESULTADO ECONOMICO RELATIVOS AO EXERCICIO DE 2019. 7. ADMINISTRACAO: 7.1 O ADMINISTRADOR DECLARA SOB AS PENAS DA LEI, QUE NAO ESTA IMPEDIDO DE EXERCER A ADMINISTRACAO DA SOCIEDADE, POR LEI ESPECIAL, OU EM VIRTUDE DE CONDENACAO CRIMINAL, OU POR SE ENCONTRAREM SOB OS EFEITOS DELA, A PENA QUE VEDE, AINDA QUE TEMPORARIAMENTE, O ACESSO A CARGOS PUBLICOS; OU POR CRIME FALIMENTAR, DE PREVARICACAO, PEITA OU SUBORNO, CONCUSSAO, PECULATO, OU CONTRA A ECONOMIA POPULAR, CONTRA O SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL, CONTRA NORMAS DE DEFESA DA CONCORRENCIA, CONTRA AS RELACOES DE CONSUMO, FE PUBLICA OU A PROPRIEDADE. 8. ENCERRAMENTO: NADA MAIS HAVENDO A DELIBERAR, FOI OFERECIDA A PALAVRA A QUEM DELA QUISESSE FAZER USO E, NAO HAVENDO MANIFESTACOES DOS PRESENTES FORAM ENCERRADOS OS TRABALHOS E SUSPENSA A REUNIAO PELO TEMPO NECESSARIO A LAVRATURA DESTA ATA, A QUAL APOS A REABERTA A SESSAO FOI LIDA ACHADA CONFORME, APROVADA E POR TODOS OS PRESENTES A SEGUIR IDENTIFICADOS SR. ERNESTO PROMENZIO RODRIGUES COMO PRESIDENTE, E RESPONSAVEL LEGAL DA ACIONISTA MARELUPAR PARTICIPACOES LTDA. E SR. VICENTE DE NOCE COMO SECRETARIO E ASSINADA.

OBSERVAÇÕES

NUM.DOC: 041.349/96-9 SESSÃO: 22/03/1996

B.A. = 3.201.112/16-1. DE 22/03/1996. FUNDAMENTO: DOCUMENTO NAO LOCALIZACO NO ACERVO JUCESP. POSSUI IMAGEM ILEGIVEL..

NUM.DOC: 850.860/11-8 SESSÃO: 03/02/2011

JC - 101416/11 DE 06/01/2011 - DECRETADA A FALÊNCIA DESTA, PELO MM. JUIZ DE DIREITO DA VARA 2, CÍVEL, DA COMARCA DE SUZANO - SP, PROCESSO N. 11696/09.

NUM.DOC: 853.528/11-1 SESSÃO: 06/07/2011

JC - 1017225/11 DE 06/01/2011 SUSPENSA - A FALÊNCIA DESTA PELO MM. JUIZ DE DIREITO DA 2 VARA (VARA NÃO INFORMADA) DA COMARCA DE SUZANO - SP PROCESSO Nº 60601/09., ORDEM N. 1531/09, APENSO O PROTOCOLO N. 1082859/11-4. TRATA-SE DE OFICIO ACOMPANHADO DE COPIA DO V. AGRAVO DE INSTRUMENTO, PELO QUAL O EXMO. DESEMBARGADOR DETERMINOU O PROCESSAMENTO DO RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0585902-15.2010.8.26.000, COM EFEITOS SUSPENSIVO DO DECRETO DE FALENCIA, NOS TERMOS DO ARTIGO 527, INCISO III, DO CODIGO DE PROCESSO CIVIL. SUBSTITUINDO-SE A EXPRESSAO "FALIDA" POR "BLOQUEIO JUDICIAL" ATE DECISAO FINAL. (D.P. DE 21/06/2011)

NUM.DOC: 857.560/13-0 SESSÃO: 22/08/2013 PENDÊNCIA JUDICIAL

JC - Nº 1064030/13 DE 11/04/2013.. APENSO AO PROTOCOLO N. 1024383/14-3, PROCESSO N. 11696-49.2009.8.26.0606, ORDEM N. 1531/09. TRATA-SE DE OFICIO S/N EXPEDIDO PELO MM. JUIZ DE DIREITO DA 2 VARA CIVEL DO FORO E COMARCA DE SUZANO/SP, NOS AUTOS DA ACAO DE FALENCIA DE EMPRESARIOS, SOCIEDADES EMPRESARIAIS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE, ONDE FIGURAM COMO REQUERENTE: BAYER S/A E COMO REQUERIDO: PROBEL S/A, POR MEIO DO QUAL O MM. JUIZ COMUNICOU PARA AS PROVIDENCIAS NECESSARIAS, QUE FOI REVOGADO O DECRETO DE FALENCIA DESTA EMPRESA, CONFORME V. ACORDAO PROFERIDO EM 21/06/2011.

NUM.DOC: 862.716/19-6 SESSÃO: 11/07/2019

JC - Nº 1128201/19 DE 19/06/2019.. PROCESSO N. 0006426-39.2012. 8.26.0606. TRATA-SE DE OFICIO EXPEDIDO PELO(A) MM. JUIZ(A) DE DIREITO DA 2 VARA CIVEL DO FORO E COMARCA DE SUZANO/SP, NOS AUTOS DA ACAO DE RECUPERACAO JUDICIAL ONDE FIGURA COMO REQUERENTE: PROBEL S.A, POR MEIO QUAL COMUNICOU QUE POR DECISAO PROLATADA EM 23/05/2016, FOI DEFERIDO O PROCESSAMENTO DA RECUPERACAO JUDICIAL NESTA EMPRESA. DESSE MODO, REQUISITOU QUE A ANOTACAO NO REGISTRO DA DEVEDORA, PARA QUE CONSTE A EXPRESSAO "EM RECUPERAAO JUDICIAL", OUTROSSIM, INFORMOU QUE FOI NOMEADO PARA CARGO DE ADMINISTRADOR JUDICIAL ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, OAB 98.628, COM ENDERECO COMERCIAL NA RUA MAJOR QUINTINHO, 111, 18 ANDAR CONSOLACAO, SAO PAULO/SP. MANTENDO-SE A EXPRESSAO "PENDENCIA JUDICIAL" NA FOLHA DE ROSTO DA FICHA CADASTRAL, ATE ULTERIOR DELIBERACAO DO JUIZO. APONDO-SE A EXPRESSAO "EM RECUPERACAO JUDICIAL" AO LADO DA DENOMINACAO SOCIAL.

FIM DAS INFORMAÇÕES PARA NIRE: 35300019806
DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE DADOS: 31/12/2020

JUCESP GOVERNO DO ESTADO SÃO PAULO documento assinado digitalmente

Ficha Cadastral Simplificada. Documento certificado por JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO. A Junta Comercial do Estado de São Paulo, garante a autenticidade deste documento quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br sob o número de autenticidade 145026293, sexta-feira, 1 de janeiro de 2021 às 18:25:11.

COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL

© 2018 PORTAL DA REDESIM. Todos direitos reservados.

COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL

Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral

Cidadão,

Confira os dados de Identificação da Pessoa Jurídica e, se houver qualquer divergência, providencie junto à RFB a sua atualização cadastral.

A informação sobre o porte que consta neste comprovante é a declarada pelo contribuinte.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO **61.079.380/0001-96** **MATRIZ**	**COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL**	DATA DE ABERTURA **01/09/1972**

NOME EMPRESARIAL
CENTRO LOGISTICO SUZANO S.A EM RECUPERACAO JUDICIAL

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)
****

PORTE
DEMAIS

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL
68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS
Não informada

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA
205-4 - Sociedade Anônima Fechada

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
RDV INDIO TIBIRICA	**1295**	**KM 68,5**

CEP	BAIRRO/DISTRITO	MUNICÍPIO	UF
08.655-000	**VILA SOL NASCENTE**	**SUZANO**	**SP**

ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE
	(11) 3089-5454

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR)
*****

SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL
ATIVA	**03/11/2005**

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

SITUAÇÃO ESPECIAL	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL
RECUPERACAO JUDICIAL	**23/05/2016**

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **01/01/2021** às **18:22:16** (data e hora de Brasília). Página: **1/1**

CONSULTAR QSA VOLTAR IMPRIMIR

A RFB agradece a sua visita. Para informações sobre política de privacidade e uso, clique aqui.

Passo a passo para o CNPJ Consultas CNPJ Estatísticas Parceiros Serviços CNPJ

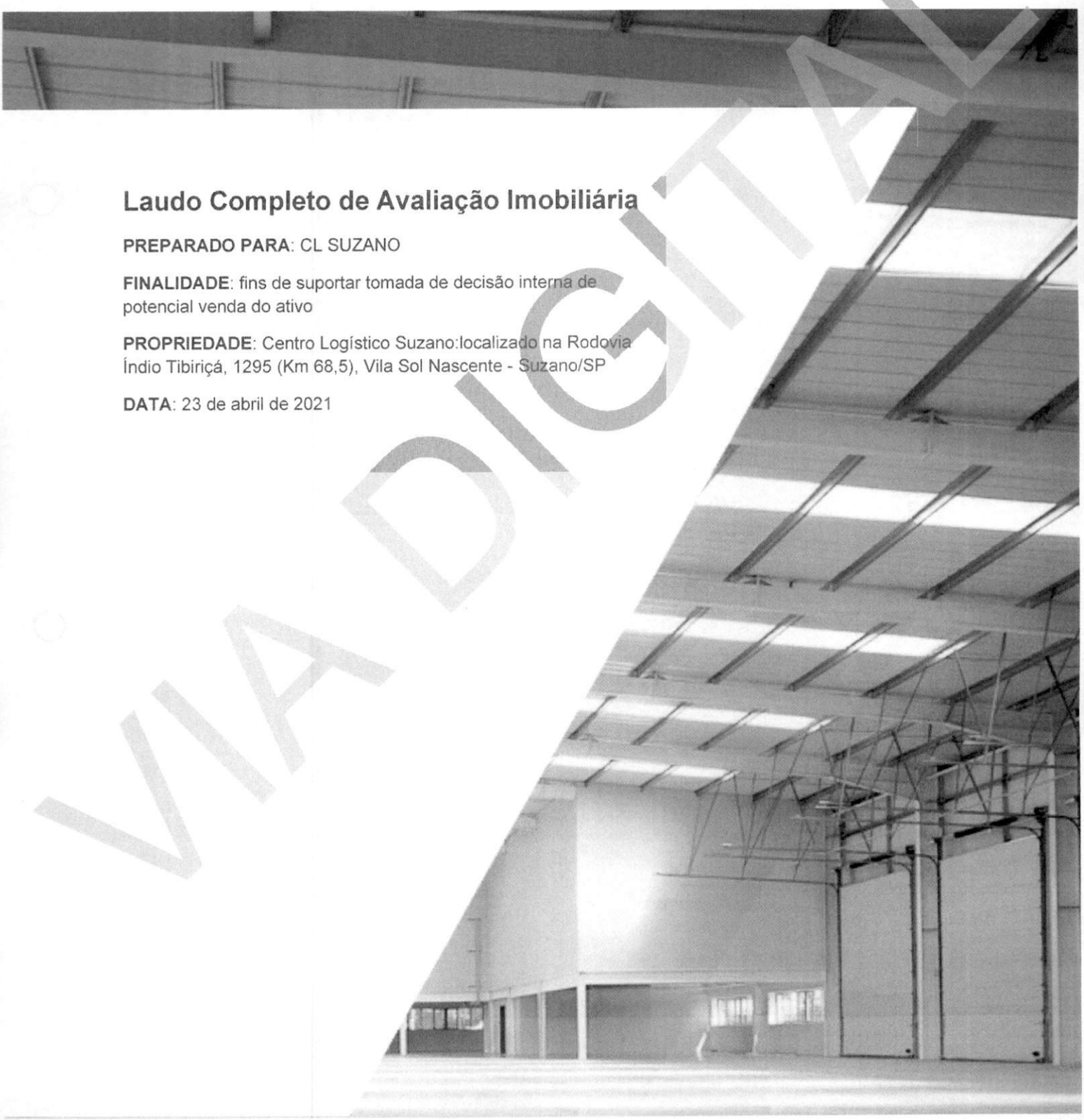
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: CL SUZANO

FINALIDADE: fins de suportar tomada de decisão interna de potencial venda do ativo

PROPRIEDADE: Centro Logístico Suzano:localizado na Rodovia Índio Tibiriçá, 1295 (Km 68,5), Vila Sol Nascente - Suzano/SP

DATA: 23 de abril de 2021



VIA DIGITAL

CUSHMAN & WAKEFIELD

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 23 de abril de 2021.

CL Suzano
At.: Sr. Alexandre Bittar.

Ref.: Relatório de Avaliação do imóvel industrial situado na Rodovia Índio Tibiriçá, 1295 (Km 68,5), Vila Sol Nascente, Suzano/SP.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor De Mercado Para Venda**, **Valor De Mercado Para Locação** e **Valor De Liquidação Forçada** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 106 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas características, especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 23 de abril de 2021:

CONCLUSÃO DE VALORES: CENÁRIO 1 – ÁREA TOTAL		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R$ 98.073.000,00 (Noventa e Oito Milhões, Setenta e Três Mil Reais)	R$/m² 2.847,23
Valor de Mercado para Locação	R$ 463.000,00/mês (Quatrocentos e Sessenta e Três Mil Reais) mensais	R$/m² 13,03
Valor de Liquidação Forçada	R$ 68.880.000,00 (Sessenta e Oito Milhões, Oitocentos e Setenta e Oitenta Mil Reais)	R$/m² 1.999,69

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

GM DM WG RAC

VIA DIGITAL

CL SUZANO
At.: Sr. Alexandre Bittar

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES: CENÁRIO 2 – FRACIONADO POR PLATÔ

PLATÔ 1A		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R$ 11.996.000,00 (Onze Milhões, Novecentos e Noventa e Seis Mil Reais)	R$/m² 265,40
Valor de Mercado para Locação	R$ - (considerado como terreno)	R$/m² -
Valor de Liquidação Forçada	R$ 9.649.000,00 (Nove Milhões Quatrocentos e Oitenta e Seis Mil Reais)	R$/m² 213,48
PLATÔ 2A		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R$ 12.415.000,00 (Doze Milhões, Quatrocentos e Quinze Mil Reais)	R$/m² 258,65
Valor de Mercado para Locação	R$ - (considerado como terreno)	R$/m² -
Valor de Liquidação Forçada	R$ 9.986.000,00 (Nove Milhões Novecentos e Oitenta e Seis Mil Reais)	R$/m² 208,04
PLATÔ B		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R$ 48.001.000,00 (Quarenta e Oito Milhões e Um Mil)	R$/m² 1.797,70
Valor de Mercado para Locação	R$ 308.400,00/mês (Trezentos e Oito Mil e Quatrocentos Reais) Mensais	R$/m² 11,55/mês
Valor de Liquidação Forçada	R$ 38.610.000,00 (Trinta e Oito Milhões Seiscentos e Dez Mil Reais)	R$/m² 1.445,99
PLATÔ C		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R$ 14.799.000,00 (Quatorze Milhões, Setecentos e Noventa e Nove Mil)	R$/m² 8.915,21
Valor de Mercado para Locação	R$ 21.200,00/mês (Vinte e Um Mil e Duzentos Reais) Mensais	R$/m² 12,75/mês
Valor de Liquidação Forçada	R$ 11.904.000,00 (Onze Milhões Novecentos e Quatro Mil Reais)	R$/m² 7.171,08
PLATÔ D		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R$ 13.050.000,00 (Treze Milhões, Cinqüenta Mil Reais)	R$/m² 2.178,27
Valor de Mercado para Locação	R$ 69.500/mês (Sessenta e Nove Mil e Quinhentos Reais) Mensais	R$/m² 11,60/mês
Valor de Liquidação Forçada	R$ 10.497.000,00 (Dez Milhões Quatrocentos e Noventa e Sete Mil Reais)	R$/m² 1.752,13

GM DM WG RAC

VIA DIGITAL

CL SUZANO
At.: Sr. Alexandre Bittar

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

PLATÔ RESERVA		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R$ 625.000,00 (Seiscentos e Vinte e Cinco Mil Reais)	R$/m² 44,06
Valor de Mercado para Locação	R$ - (considerado como terreno)	R$/m² -
Valor de Liquidação Forçada	R$ 383.000,00 (Trezentos e Oitenta e Três Mil Reais)	R$/m² 27,01

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item "Premissas e Disclaimer" deste Laudo

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Giuliana B. De Martin
Giuliana B. De Martin (4 de May de 2021 16:49 ADT)

Giuliana Martin
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo
Danielly Melo (4 de May de 2021 16:41 ADT)

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
Assinado de forma digital por WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
Dados: 2021.05.04 16:52:32 -03'00'

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813
Assinado de forma digital por ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813
Dados: 2021.05.04 21:44:47 -03'00'

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão, Ocupado Pelo Proprietário
Endereço:	Rodovia Índio Tibiriçá - 1295 (Km 68,5), Vila Sol Nascente, Suzano/SP
Data da avaliação:	23 de abril de 2021
Data da inspeção:	23 de março de 2021
Objetivo:	Determinar o valor de mercado para venda, valor de mercado para locação e valor de liquidação forçada
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de suportar tomada de decisão interna de potencial venda do ativo
Metodologias:	Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado e Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-21-66032-900173

VIA DIGITAL

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Terreno:	Testada:	459,27 m (conforme planta)
	Topografia da área útil:	Muito Boa - sem declividade ou plano
	Formato:	Irregular
	Área:	238.181,09 m² (conforme planta)
	Área APP	42.181,09 m² (conforme estimativa realizada a partir das imagens de satélite do programa Google Earth Pro)
	Descrição:	Trata-se de um imóvel de perfil industrial/logístico denominado CL Suzano, dividido em diversos platôs.
Blocos, Edificações e Benfeitorias		
Platô B:	Área Construída Total:	26.701,47 m² (conforme estimativa realizada a partir da planta em formato DWG)
	Estado de Conservação:	Entre regular e necessitando de reparos simples - D
	Idade Aparente:	20 anos
	Vida Remanescente:	60 anos
Platô C:	Área Construída Total:	1.660,00 m² (conforme estimativa realizada a partir das imagens de satélite do programa Google Earth Pro)
	Estado de Conservação:	Novo - A
	Idade Aparente:	0 anos
	Vida Remanescente:	60 anos
Platô D:	Área Construída Total:	5.990,99 m² (conforme estimativa realizada a partir da planta em formato DWG)
	Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
	Idade Aparente:	20 anos
	Vida Remanescente:	40 anos
Outros - Platô 1A:	Área Construída Total:	92,73 m² (conforme estimativa realizada a partir da planta em formato DWG)
	Estado de Conservação:	Entre regular e necessitando de reparos simples - D
	Idade Aparente:	20 anos
	Vida Remanescente:	50 anos

OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Acessibilidade:	Através da Rodovia Índio Tibiriçá (SP-031)
Vizinhança:	Industrial e residencial
Infraestrutura logística:	Rodoviária
Transporte:	Rodoviário (público e privado)
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Registros:	Registro de Imóveis da Comarca de Suzano sob as matrículas nº 65199, 65200 e 65201.
Taxas e Dispêndios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 19070001
Outros:	Plantas

WA DIGITAL

ZONEAMENTO

Zona:	ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1
Uso:	Industrial (Conforme legislação específica)
Taxa de Ocupação:	0,70
Coeficiente de aproveitamento	Máximo 1 vez a área de terreno

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no Vila Sol Nascente. Seu perfil ocupacional é composto principalmente por galpões, seguido por residências e pequenos pontos comerciais. Possui alta densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e alguns terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de consolidação de uso da região com predomínio de empreendimentos voltados a indústria e logística.

A pesquisa indicou oferta regular de terrenos à venda e de galpões para locação. Em termos de demanda, o mercado apresenta atividade regular de transações de venda de terrenos e de locação de galpões.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 200,02 e R$ 551,33/m², com áreas variando entre 26.300,00 m² e 266.876,47 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região as amostras apresentam valores ofertados entre R$ 12,01/m² e R$ 15,80/m² com áreas variando entre 3.200,00m² e 6.000,00m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES	▪ Terreno com grande área para expansão, com dois acessos, e frente para uma das principais rodovias do município; e ▪ Localizado na Região Metropolitana de São Paulo, próximo e de fácil acesso à capital.
PONTOS FRACOS E AMEAÇAS	▪ O terreno possui APP's e platôs em diferentes níveis; e ▪ Apesar do estado de conservação ser razoável, os galpões do platô B são mais antigos que a média identificada na região.

VIA DIGITAL

CONCLUSÃO DE VALORES: CENÁRIO 1 – ÁREA TOTAL		
Valor de Mercado para Venda:	R$ 98.073.000,00 (Noventa e Oito Milhões, Setenta e Três Mil Reais).	R$/m² 2.847,23
Valor de Mercado para Locação:	R$ 463.000,00 (Quatrocentos e Sessenta e Três Mil Reais).	R$/m² 13,03
Valor de Liquidação Forçada:	R$ 68.879.800,00 (Sessenta e Oito Milhões, Oitocentos e Setenta e Nove Mil, Oitocentos Reais).	R$/m² 1.999,69

CONCLUSÃO DE VALORES: CENÁRIO 2 – FRACIONADO POR PLATÔ		
PLATÔ 1A		
Valor de Mercado para Venda	R$ 11.996.000,00 (Onze Milhões, Novecentos e Noventa e Seis Mil Reais)	R$/m² 265,40
Valor de Mercado para Locação	R$ - (considerado como terreno)	R$/m² -
Valor de Liquidação Forçada	R$ 9.649.000,00 (Nove Milhões Quatrocentos e Oitenta e Seis Mil Reais)	R$/m² 213,48
PLATÔ 2A		
Valor de Mercado para Venda	R$ 12.415.000,00 (Doze Milhões, Quatrocentos e Quinze Mil Reais)	R$/m² 258,65
Valor de Mercado para Locação	R$ - (considerado como terreno)	R$/m² -
Valor de Liquidação Forçada	R$ 9.986.000,00 (Nove Milhões Novecentos e Oitenta e Seis Mil Reais)	R$/m² 208,04
PLATÔ B		
Valor de Mercado para Venda	R$ 48.001.000,00 (Quarenta e Oito Milhões e Um Mil)	R$/m² 1.797,70
Valor de Mercado para Locação	R$ 308.400,00/mês (Trezentos e Oito Mil e Quatrocentos Reais) Mensais	R$/m² 11,55/mês
Valor de Liquidação Forçada	R$ 38.610.000,00 (Trinta e Oito Milhões Seiscentos e Dez Mil Reais)	R$/m² 1.445,99
PLATÔ C		
Valor de Mercado para Venda	R$ 14.799.000,00 (Quatorze Milhões, Setecentos e Noventa e Nove Mil)	R$/m² 8.915,21
Valor de Mercado para Locação	R$ 21.200,00/mês (Vinte e Um Mil e Duzentos Reais) Mensais	R$/m² 12,75/mês
Valor de Liquidação Forçada	R$ 11.904.000,00 (Onze Milhões Novecentos e Quatro Mil Reais)	R$/m² 7.171,08
PLATÔ D		
Valor de Mercado para Venda	R$ 13.050.000,00 (Treze Milhões, Cinqüenta Mil Reais)	R$/m² 2.178,27
Valor de Mercado para Locação	R$ 69.500/mês (Sessenta e Nove Mil e Quinhentos Reais) Mensais	R$/m² 11,60/mês
Valor de Liquidação Forçada	R$ 10.497.000,00 (Dez Milhões Quatrocentos e Noventa e Sete Mil Reais)	R$/m² 1.752,13
PLATÔ RESERVA		
Valor de Mercado para Venda	R$ 625.000,00 (Seiscentos e Vinte e Cinco Mil Reais)	R$/m² 44,06
Valor de Mercado para Locação	R$ - (considerado como terreno)	R$/m² -
Valor de Liquidação Forçada	R$ 383.000,00 (Trezentos e Oitenta e Três Mil Reais)	R$/m² 27,01

GM DM WG RAC

VIA DIGITAL

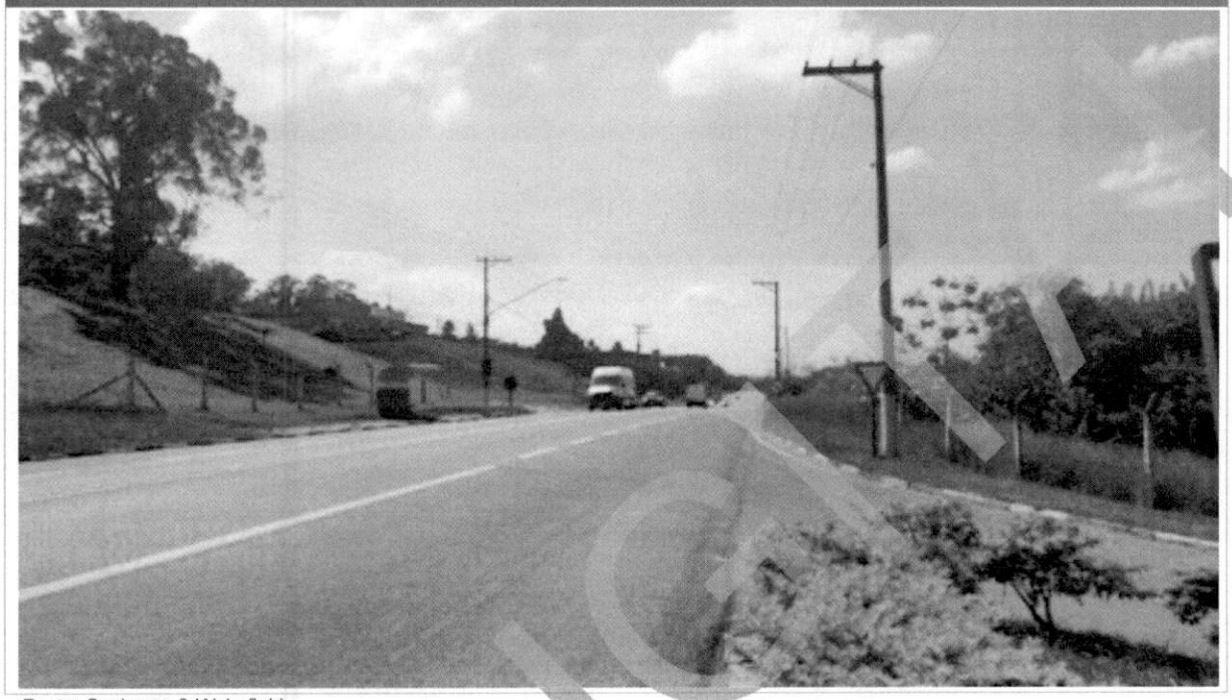
Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA OFICIAL

ACESSO: RODOVIA ÍNDIO TIBIRIÇÁ



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO: RODOVIA ÍNDIO TIBIRIÇÁ

Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO: RUA JOSÉ SANCHES MARIN

Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO: RUA JOSÉ SANCHES MARIN

Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

FACHADA ACESSO RODOVIA ÍNDIO TIBIRIÇÁ

Fonte: Cushman & Wakefield

FACHADA ACESSO RUA JOSÉ SANCHES MARIN

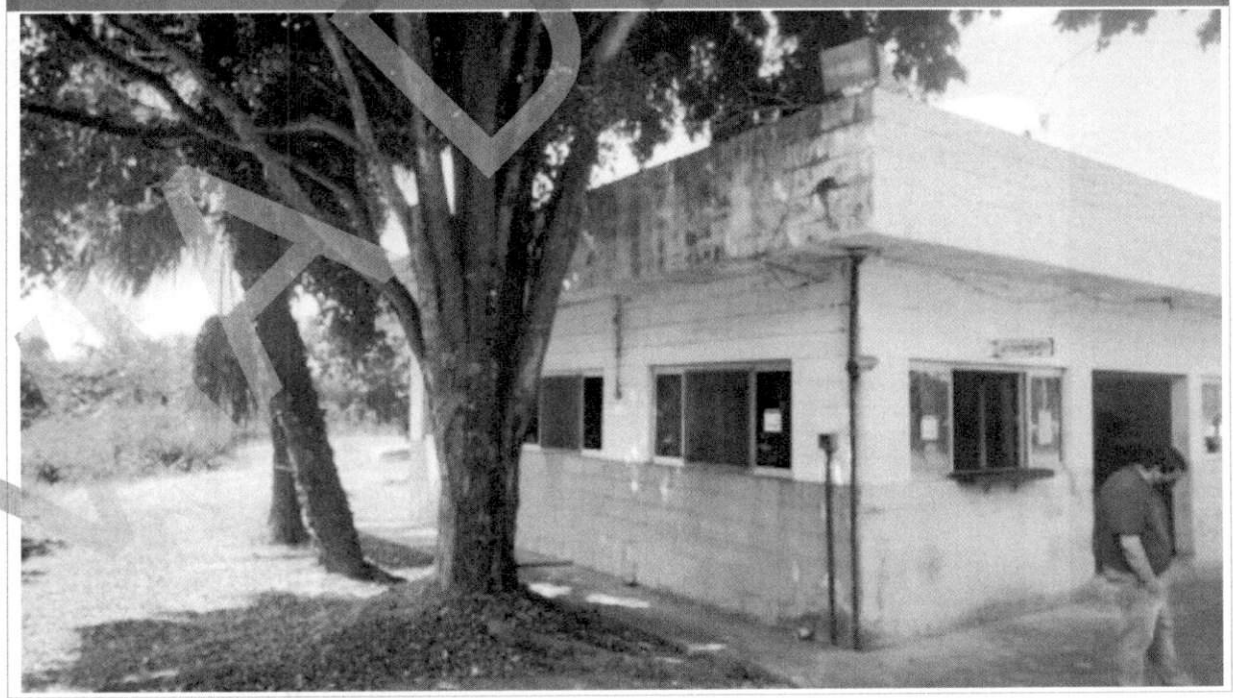
Fonte: Cushman & Wakefield

VIA OFICIAL

PLATÔ 1A - PORTARIA

Fonte: Cushman & Wakefield

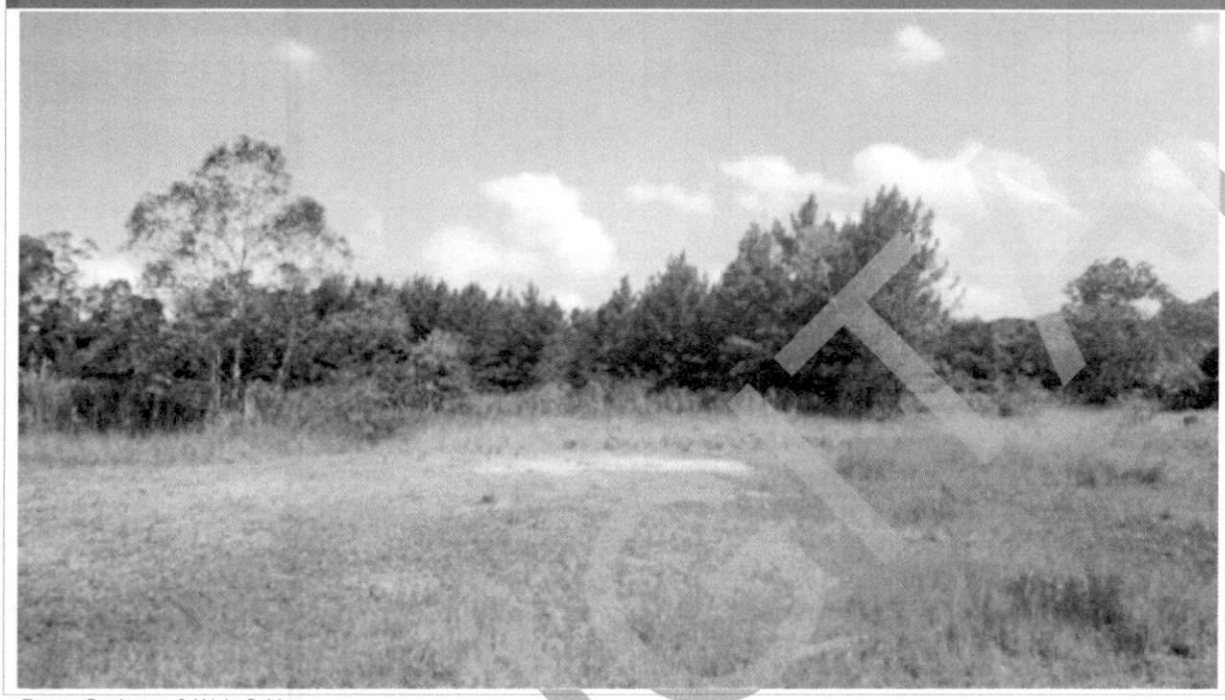
PLATÔ 1A - PORTARIA



Fonte: Cushman & Wakefield

DIGITAL

PLATÔ 1A E 2A



Fonte: Cushman & Wakefield

PLATÔ 1A E 2A

Fonte: Cushman & Wakefield

PLATÔ B

Fonte: Cushman & Wakefield

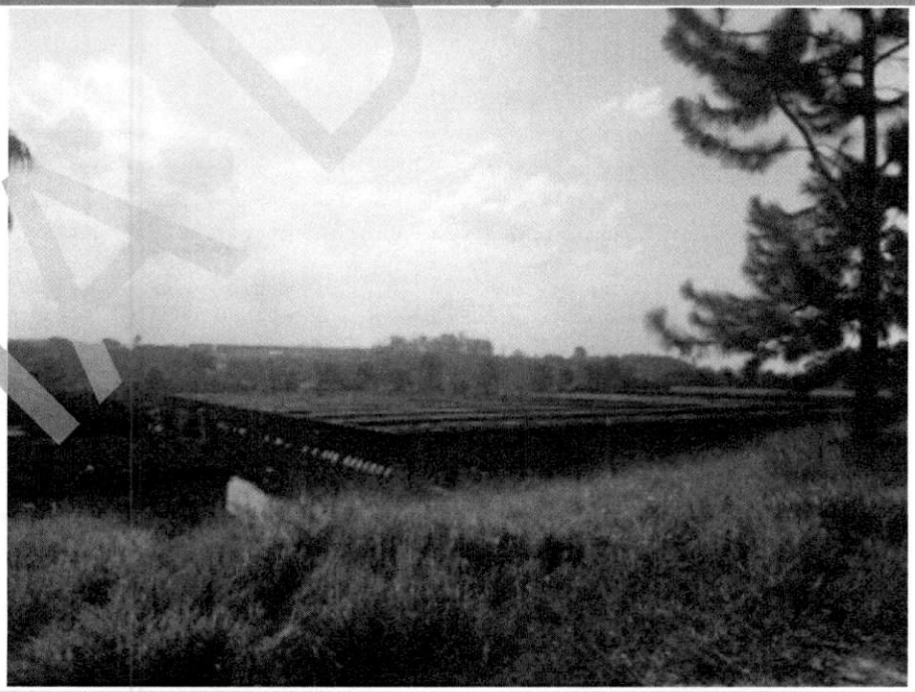
PLATÔ B

Fonte: Cushman & Wakefield

PLATÔ B

Fonte: Cushman & Wakefield

PLATÔ B



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

PLATÔ B

Fonte: Cushman & Wakefield

PLATÔ B

Fonte: Cushman & Wakefield

MATERIAL

PLATÔ B

Fonte: Cushman & Wakefield

PLATÔ B

Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

PLATÔ C

Fonte: Cushman & Wakefield

PLATÔ C

Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

PLATÔ C

Fonte: Cushman & Wakefield

PLATÔ C

Fonte: Cushman & Wakefield

PLATÔ C

Fonte: Cushman & Wakefield

PLATÔ C

Fonte: Cushman & Wakefield

PLATÔ D

Fonte: Cushman & Wakefield

PLATÔ D

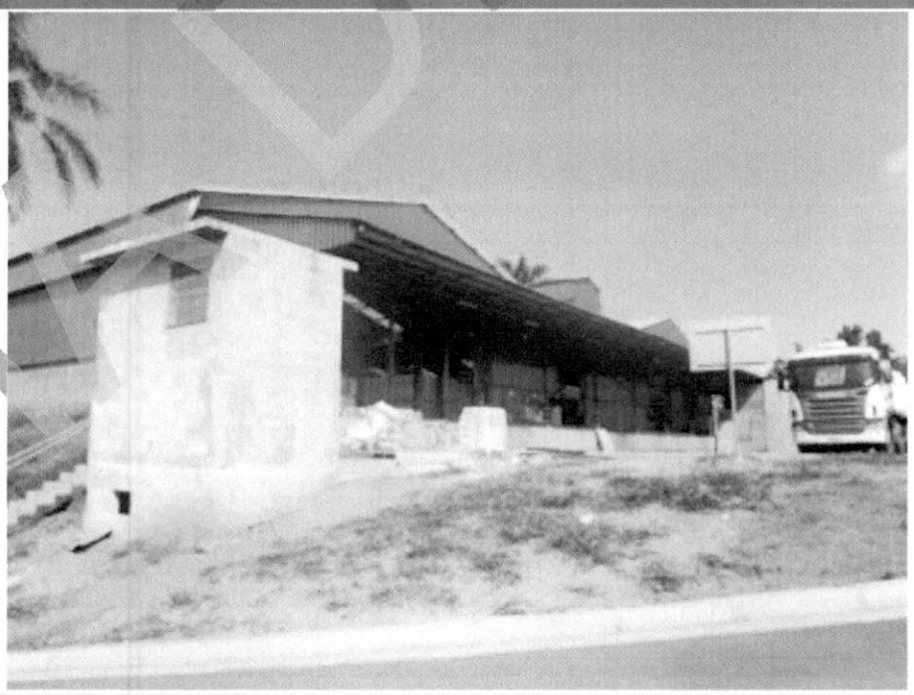
Fonte: Cushman & Wakefield

VIRGINY

PLATÔ D

Fonte: Cushman & Wakefield

PLATÔ D



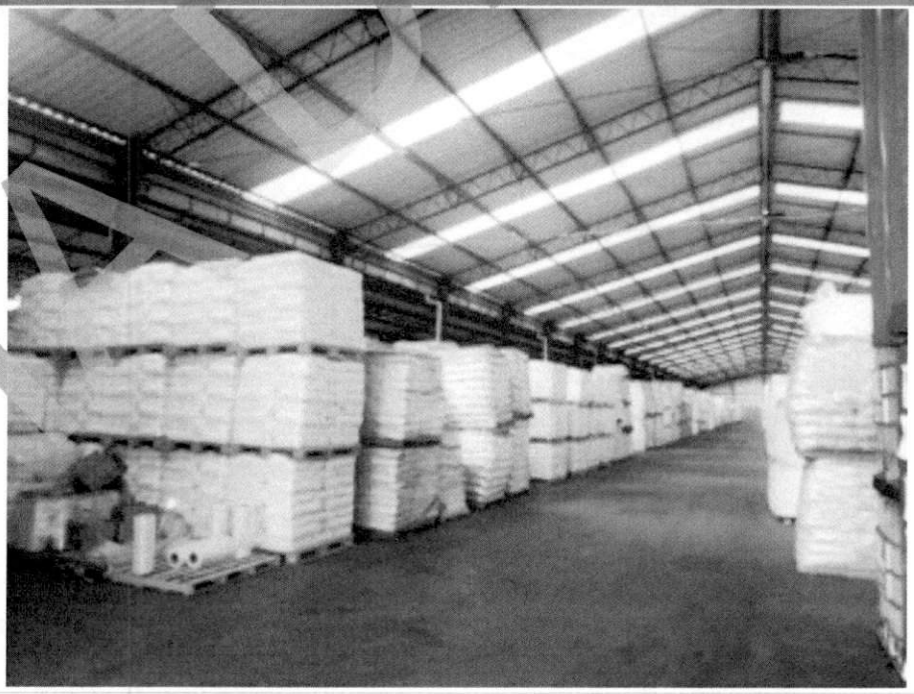
Fonte: Cushman & Wakefield

VIRTUAL

PLATÔ D

Fonte: Cushman & Wakefield

PLATÔ D



Fonte: Cushman & Wakefield

VIRTUAL

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES IV
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VIII
ÍNDICE XXIV
INTRODUÇÃO 1
OBJETOS 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
PUBLICIDADE 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
DOCUMENTAÇÃO 2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 2
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL 2
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO 3
ASPECTOS GERAIS 4
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 4
ACESSO 4
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA 4
CONCLUSÃO 5
ANÁLISE MERCADOLÓGICA 6
CENÁRIO ECONÔMICO 6
MERCADO DE SUZANO/SP 9
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL 9
OFERTA E DEMANDA 9
PREÇOS PRATICADOS 9
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE 10
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 11
DESCRIÇÃO DO TERRENO 11
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 13
QUADRO DE ÁREAS 16
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO 17

VIA DIGITAL

ZONEAMENTO 18
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO 19
AVALIAÇÃO 20
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 20
METODOLOGIA 20
CENÁRIOS 24
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 26
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO: CENÁRIO 1 – ÁREA TOTAL 35
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO: CENÁRIO 2 – FRACIONADO POR PLATÔ 42
MÉTODO EVOLUTIVO 49
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 49
CENÁRIO 1 – ÁREA TOTAL: 50
CENÁRIO 2 – FRACIONADO POR PLATÔ: 57
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO: CENÁRIO 1 – ÁREA TOTAL 65
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO: CENÁRIO 2 – FRACIONADO POR PLATÔ 67
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 72
CÁLCULO DE VALOR DE ÁREA EXCEDENTE 89
CONCILIAÇÃO DE VALORES 93
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA 95
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 98
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 100
PREMISSAS E "DISCLAIMERS" 105
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 108
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS ..... W

VIA DIGITAL

Introdução

Objetos

O objeto desta avaliação é o terreno e galpão localizado na Rodovia Índio Tibiriçá, 1295 (Km 68,5), Vila Sol Nascente, Suzano - SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **valor de mercado para venda**, **valor de mercado para locação** e **valor de liquidação forçada** do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de suportar tomada de decisão interna de potencial venda do ativo.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária é o contratante Cl Suzano.

OBS.: Este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 23 de abril de 2021;
- Data da vistoria da propriedade: 23 de março de 2021.

VIA DIGITAL

Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente:

MATRÍCULA			
Número do Registro:	65.199	65.200	65.201
Cartório:	Registro de Imóveis da Comarca de Suzano	Registro de Imóveis da Comarca de Suzano	Registro de Imóveis da Comarca de Suzano
Data da Matrícula:	29/08/2019	29/08/2019	29/08/2019
Endereço do Imóvel:	Rodovia Índio Tibiriçá, 1295 - Parque Saturno	Rodovia Índio Tibiriçá - Parque Saturno	Estrada Estadual Suzano-Ribeirão Pires
Proprietário:	Probel S/A	Probel S/A	Probel S/A
Área Construída (m²):	37.779,38	0,00	0,00
Área de Terreno (m²):	178.000,00	6.000,00	32.150,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU	
Número de Contribuinte:	19.070.001
Prefeitura:	Prefeitura Municipal de Suzano
Ano Base do Documento em Referencia:	2021
Proprietário:	Probel S/A Ind. e Com.
Endereço do Imóvel:	Rodovia Índio Tibiriçá, 1295 - Parque Saturno
Área Construída (m²):	41.215,32
Área de Terreno (m²):	216.150,00
Valor Venal do Imóvel (R$):	39.196.758,77
Valor do Imposto a Pagar (R$):	Não informado - fornecida somente certidão de valor venal

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	
OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Plantas

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Comentários sobre a documentação recebida

A área total de terreno informada nas matrículas fornecidas não corresponde à área total de terreno da planta, que foi utilizada como base para os cálculos da avaliação. Para a divisão dos platôs, foi fornecida somente uma imagem, portanto as áreas de cada platô foram estimadas a partir da sobreposição desta imagem no programa Google Earth Pro. Não foram fornecidas também as áreas de preservação permanente que puderam ser identificadas no imóvel, portanto estas também foram estimadas a partir do programa Google Earth Pro. As área construída identificada como Expansão Galpão 3 Manufatura de Colchões do Platô B foi identificada na planta DWG e em vistoria mas não existente na planta com quadro de áreas, portanto foi estimada a partir da planta enviada em arquivo formato DWG, e a área do galpão existente no platô C foi estimada a partir da fotografia atual tirada por drone sobreposta no programa Google Earth Pro. Diversas construções do quadro de áreas foram identificadas como benfeitorias ou demolidas, portanto as mesmas não constam nos cálculos.

Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

VIA DIGITAL

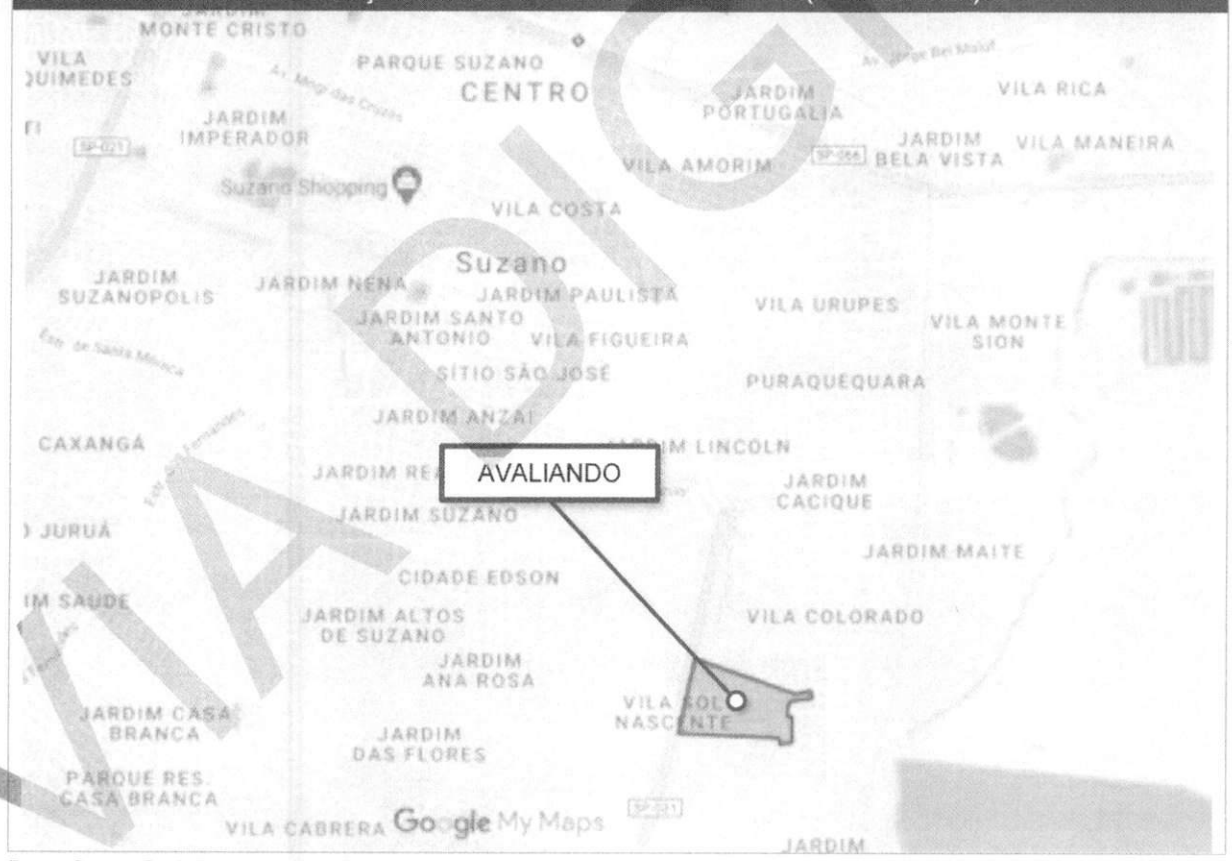
Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se Centro Logístico Suzano: e está situada na Rodovia Índio Tibiriçá, 1295 (Km 68,5), Vila Sol Nascente, Suzano - SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 4,5 Km do centro de Suzano/SP;
- 4,0 Km da Prefeitura de Suzano/SP;
- 55 Km do centro de São Paulo/SP;
- 40 Km do Aeroporto Internacional de Cumbica, em Guarulhos/SP;
- 65 Km do Aeroporto de Congonhas, em São Paulo/SP.

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se no bairro Vila Sol Nascente, na cidade de Suzano. A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- **População**: A população de Suzano de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 262.480 habitantes, com previsão de crescimento para 2020 de 300.559 habitantes (IBGE);
- **Forças**: Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios e serviços. Suzano também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões; e
- **Fraquezas**: Fraquezas da região incluem trânsito intenso para a capital.

Ocupação circunvizinha

A circunvizinhança do imóvel é composta principalmente por imóveis industriais e logísticos, seguido por imóveis residenciais e comércio local.

Acesso

Nível regional

O município de Suzano faz parte da Região Metropolitana de São Paulo. Os principais acessos viários a essa região são as o Rodoanel Mário Covas (SP-021), a Rodovia Índio Tibiriçá (SP-031) e a Rodovia Henrique Eroles (Antiga Estrada São Paulo-Rio: SP-066).

Nível municipal

O bairro Vila Sol Nascente está localizado na porção centro-sul do município O principal acesso viário a essa região é a Rodovia Índio Tibiriçá (SP-031).

Nível local

A Rodovia Índio Tibiriçá é asfaltada e na altura em que está localizado o imóvel possui duas faixas de rolamento em cada sentido, estas separadas por faixa amarela dupla. Seu estado de conservação é bom, e possui baixa inclinação média, o que beneficia o acesso por caminhões e carretas.

O imóvel dispõe de acesso por transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado em frente, ao acesso principal.

Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto Internacional de Cumbica, em Guarulhos, que opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

VIA DIGITAL

Conclusão

Suzano destaca-se na Região Metropolitana de São Paulo por ser um polo industrial, especialmente do setor químico. Quando se tornou município, Suzano já abrigava 563 indústrias e 5.274 empresas, juntando a isso o fato de ter um setor comercial diversificado, com centros comerciais nos distritos de Boa Vista e Palmeiras, além do Centro - que possui um shopping inclusive -, o município estava, em 2009, entre os vinte que mais arrecadam Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços - (ICMS), no estado de São Paulo.

O crescimento industrial de Suzano foi impulsionado no passado em razão de possuir locais disponíveis para a instalação de empresas e por ter acesso a rodovias que levam ao interior e litoral do estado. Diretamente por Suzano, passam as rodovias Índio Tibiriçá, Rodoanel e Henrique Eroles. Suzano tem acesso direto à Rodovia Ayrton Senna, Rodovia Anchieta e acesso indireto á Mogi-Dutra e consequentemente a própria Dutra.

Destaca-se ainda em Suzano a produção agrícola e de flores, além do esporte. Suzano recebeu por toda a sua história influência da cultura japonesa, tendo recebido várias famílias do Japão no movimento migratório do começo do século. Hoje essas famílias fazem parte da economia e política de Suzano. Atualmente os principais problemas enfrentados pelo município são decorrentes da explosão populacional que ocorreu em Suzano e em toda a Grande São Paulo.

VIA DIGITAL

Análise Mercadológica

Cenário econômico

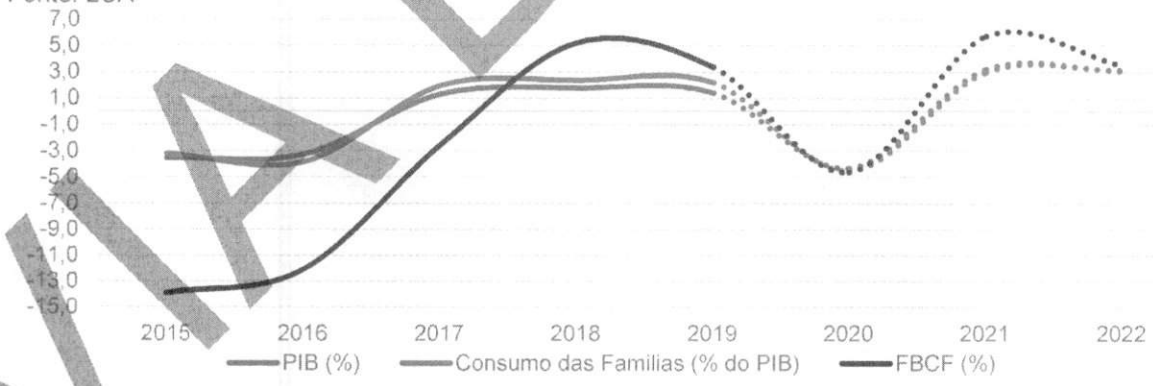
A pandemia da Covid-19 paralisou economias do mundo todo em 2020, culminando em uma recessão em escala global. Diante de uma crise sanitária, o governo tomou medidas com o intuito de resguardar a saúde dos brasileiros ao mesmo tempo em que agiram para amenizar os efeitos negativos na economia. Assim, mesmo diante de um elevado déficit fiscal, o Brasil viu seu gasto público aumentar. Vale ressaltar que apesar do auxílio emergencial ter sido essencial, o aumento do déficit fiscal em conjunto com a ausência de um plano de reestruturação econômica que limite os gastos públicos, pode provocar uma explosão da dívida pública. Dessa maneira, a taxa Selic mesmo estando em sua mínima histórica, 2% a.a, só tem condições de sustentar a dívida no curto prazo.

No entanto, apesar da retração econômica do primeiro semestre, o último semestre de 2020 mostrou sinais de recuperação e de uma retomada da confiança na economia, mesmo diante de uma segunda onda de contaminação. Por exemplo, o Índice de Confiança do Consumidor da FGV fechou o ano em 80,6, após ter atingido 59,3 em abril. Ademais, após o fechamento de grande parte do comércio ao longo do ano, o Índice de Confiança do Comércio alcançou 94,4 em dezembro, frente a marca de 64,2 em Abril.

Além disso, os fundos imobiliários têm ganhado cada vez mais espaço para expansão no Brasil. Segundo dados da Anbima, eram 3,42 milhões de investidores em REIT até setembro de 2020, o que significa mais liquidez neste mercado. Além disso, foram implementados importantes instrumentos para a eficiência do mercado financeiro para os investidores em REIT, como o aluguel de cotas e a criação do primeiro ETF do IFIX.

PIB (%) x Consumo das Famílias (% do PIB) x FBCF (%)

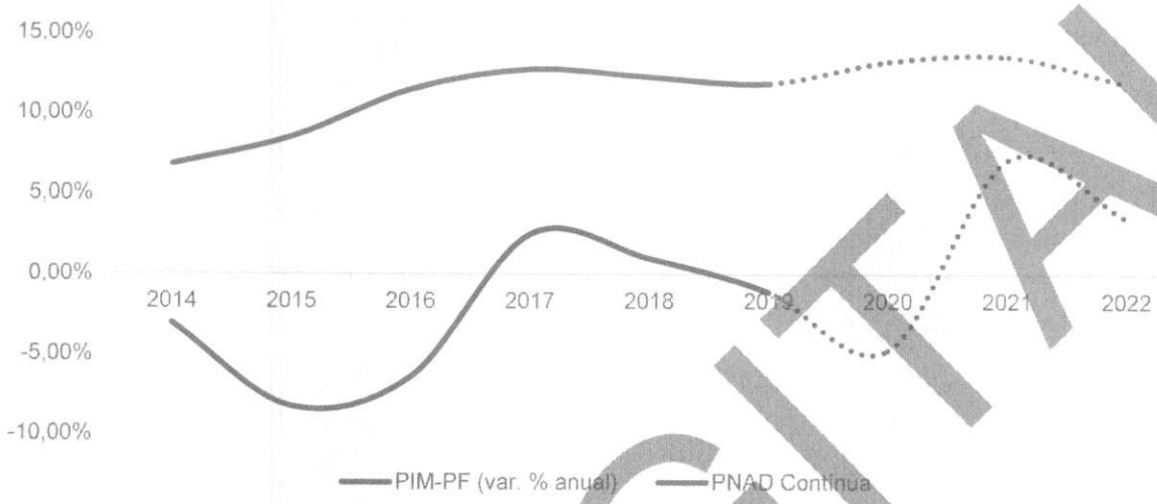
Fonte: LCA



Conforme mencionado anteriormente, a pandemia paralisou a economia mundial. Pelo lado do PIB calculado pela ótica da demanda, medidas como o lockdown e o simples temor de ser contaminado impediram indivíduos de manterem o usual padrão de consumo. Por sua vez, o PIB foi afetado pelo fechamento do comércio e assim produção de alguns setores apresentaram uma forte queda. No entanto, o segundo semestre foi marcado por uma recuperação dos impactos provocados pela pandemia, haja vista que o PIB aumentou 7,71% no terceiro trimestre.

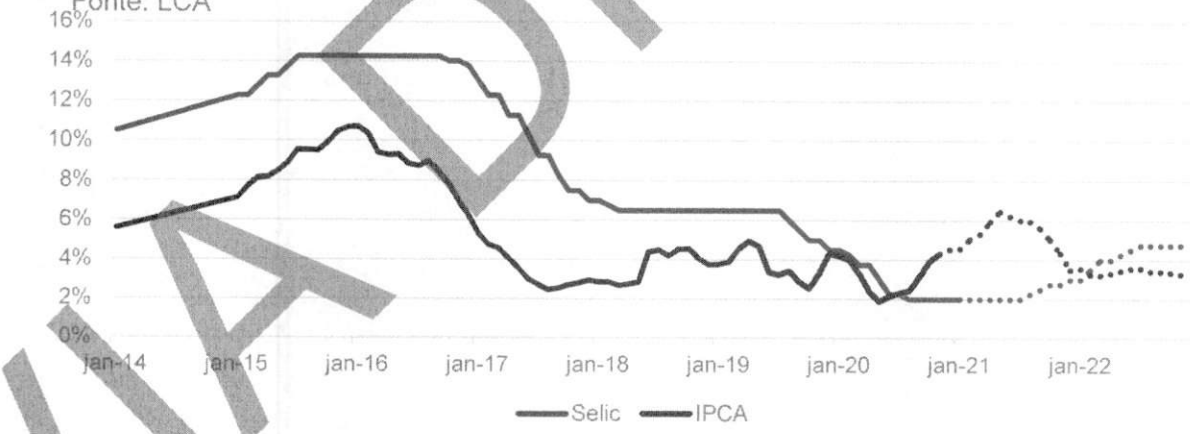
VIA DIGITAL

PIM-PF (var. % anual) X PNAD Continua (var.% anual)
Fonte: LCA



Após apresentar uma tendência de queda desde 2017, a taxa de desemprego voltou a subir chegando a 14,3% em Outubro de 2020. Ademais, após sofrer retração no final de 2019, a Produção Física da Indústria Geral voltou a crescer em 2020, apresentando 2,7% de crescimento YoY em Novembro de 2020.

Selic (%) x IPCA (%)
Fonte: LCA

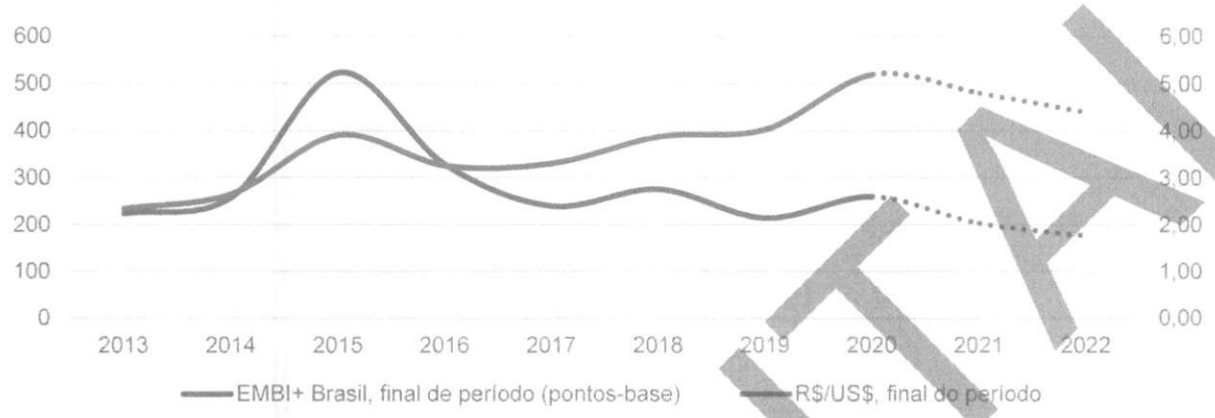


Diante desse cenário de crise, diversos países visaram contornar os efeitos adversos implementando uma política monetária expansionista, de modo a injetar maior liquidez na economia e consequentemente evitar que o sistema financeiro entre em colapso. Assim, o Brasil atingiu a mínima histórica da Taxa Selic, com uma meta de 2% a.a.

Apesar do consumo das famílias como porcentagem do PIB estar projetado para fechar 2020 com uma redução de -4,5%, o IPCA voltou a acelerar no último trimestre e fechou 2020 acima da meta de 4%, em 4,52% , principalmente pelo câmbio desvalorizado que pressiona a oferta interna de produtos aumentando os preços de alimentos e combustíveis.

VIA DIGITAL

Taxa de Câmbio x EMBI+ Brasil
Fonte: LCA



O cenário de alta volatilidade dos mercados que dependem da distribuição e eficiência da vacina acabou desfavorecendo países em desenvolvimento. Os agentes econômicos mais avessos ao risco, optaram durante o ápice da pandemia a investir em economias mais desenvolvidas gerando uma fuga de capital em mercados não centrais. Como consequência, em 2020 ocorreu uma desvalorização cambial no Brasil de 29% do real frente ao dólar, com a moeda america valendo R$5,20 em dezembro.

Portanto, o potencial risco de default devido a situação fiscal do país tornou o Brasil menos atraente, apesar do câmbio favorecer a entrada de capital. Como consequência, o EMBI+ sofreu um aumento em 2020 para 260 pontos, frente a 214 em 2019 mostrando a insegurança do investidor em relação a solvência do país.

Projeções para a economia brasileira

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,8	1,4	-4,34	3,22	3,08
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,5	12,73	12,26	11,87	13,25	13,56	11,86
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	1,83	2,91	3,06
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1	-1,1	-4,72	6,96	3,52
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	3,49	3,19
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	23,14	4,78	4,08
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	31,64	5,03	3,36
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	4,82	3,30	3,25
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	8,68	4,38	3,79
Selic, final de período %	14,25	13,75	7	6,5	4,5	2,00	3,00	4,75
R$/US$ (final de período)	3,9	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	4,80	4,40
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	260	203	177

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA Consultoria - Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.

VIA DIGITAL

Mercado de Suzano/SP

A economia suzanense é fortemente caracterizada pelas atividades industrial, comercial e hortifrutigranjeira. Suzano tem hoje o maior PIB per capita do Alto Tietê e é referência industrial e comercial da região.

A produção agrícola no município de Suzano foi ancorada fundamentalmente na colônia japonesa existente. A olericultura e a produção de flores se faziam presentes na riqueza da cidade. Suzano faz parte do chamado Cinturão Verde da Região Metropolitana de São Paulo. Há uma forte presença de produtores rurais (cerca de 540 produtores rurais, metade deles de origem japonesa) que produzem verduras e legumes.

O município abriga indústrias de grande porte, tanto de capital nacional quanto estrangeiro, destacando-se a NSK, Mitutoyo, Suzano Papel e Celulose, Nadir Figueiredo (antiga Corning do Brasil), Clariant (antiga Hoescht), Orsa, Nalco do Brasil, Tsuzuki, CBD Mecânica Industrial, Komatsu, Kimberly-Clark Brasil e Formica. Devido a sua forte produção industrial, a arrecadação de ICMS no município é a maior da região e 20ª do Estado de São Paulo, superando, inclusive, a de Mogi das Cruzes. Atualmente há 327 indústrias em Suzano que geram quase 10 mil empregos diretos e 3.327 indiretos. Suzano foi sede da Cerâmica Gyotoku, que chegou a ser uma das principais fabricantes de pisos e revestimentos do Brasil.

Nos últimos tempos tem havido um crescimento de investimentos empresariais nas áreas de comércio. As duas principais ruas de comércio no centro são as avenidas General Francisco Glicério e Benjamin Constant, onde estão as "lojas-âncora" e que atraem a população até de bairros da capital paulista. É o principal polo comercial de varejo de todo o Alto Tietê. No início dos anos 2000 foi inaugurado o Suzano Shopping, que contribuiu para a expansão comercial de Suzano.

O mercado no entorno do imóvel

O entorno do imóvel é caracterizado pela ocupação majoritariamente industrial, com galpões de médio a grande porte, de padrão simples a médio, e perfil tanto industrial quanto logístico, o estado de conservação e idade aparente é bastante variado, podem ser encontrados tanto imóveis antigos e depreciados quanto galpões novos recém-construídos. Em seguida pode-se observar a presença de imóveis residenciais principalmente de perfil unifamiliar e de padrão simples a médio, e imóveis comerciais seguindo a mesma linha.

Oferta e demanda

No mercado de Suzano/SP pôde-se observar uma oferta bastante diversificada tanto de terrenos para venda quanto de galpões para locação. Os terrenos ofertados apresentaram perfis variados tanto em área, quanto localização, acesso e zoneamento, fatores esses devidamente ajustados em homogeneização. Os galpões também apresentaram perfis diferentes tanto em tamanho quanto em estado de conservação, localização e acesso.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 200,02 e R$ 551,33/m², com áreas variando entre 26.300,00 m² e 266.876,47 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

VIA DIGITAL

No mercado de locação de galpões da região as amostras apresentam valores ofertados entre R$ 12,01/m² e R$ 15,80/m² com áreas variando entre 3.200,00 m² e 6.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

O crescimento industrial de Suzano foi impulsionado no passado em razão de possuir locais disponíveis para a instalação de empresas e por ter acesso a rodovias que levam ao interior e litoral do estado. Diretamente por Suzano, passam as rodovias Índio Tibiriçá, Rodoanel e Henrique Eroles. Suzano tem acesso direto à Rodovia Ayrton Senna, Rodovia Anchieta e acesso indireto á Mogi-Dutra e consequentemente a própria Dutra.

Especificamente sobre o imóvel avaliando, pode-se destacar o acesso por uma das principais rodovias da região, que também faz a ligação com outros municípios, e o perfil flexível dos galpões do platô B, adaptáveis tanto para uso logístico quanto industrial, e ainda se necessário podendo ser locado para mais de um ocupante por ter galpões separados, além de grande área de terreno nos outros platôs possibilitando sua expansão. Os pontos negativos são a idade aparente e a depreciação um pouco maiores que a dos outros galpões, além da presença de área de preservação permanente. Os galpões dos platôs C e D são de padrão mais simples e menores, porém são novos/recém reformados.

VIA DIGITAL

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 238.181,09 m²;
- Área de preservação permanente (APP): 42.181,09 m² (estimada);
- Acesso: Através da Rodovia Índio Tibiriçá (SP-031).
  O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel além da APP identificada, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

VIA DIGITAL

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

OBS.: A área do terreno foi obtida através da planta do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

Descrição das construções e benfeitorias

Platô B – Resumo das Benfeitorias Existentes

Itens	Características
Composição	2A - Galpão Estoque de Produtos Acabados - Platô B; 3 - Galpão Manufatura de Colchões - Platô B; 4 - Galpão para Cura - Platô B; 5 - Fábrica de Blocos de Espuma - Platô B; 6 - Galpão Corte e Costura - Platô B; 7 - Cozinha / Refeitório - Platô B; 8 - Fábrica de Flocos, Tambores Vazios e Filmes Plásticos - Platô B; 9 - Manutenção Elétrica - Platô B; 10 - Depósito de Matéria Prima e Tambores - Platô B; 11 - Engenharia de Segurança, Ambulatório e Posto Bancário - Platô B; 12 - Manutenção Mecânica - Platô B; 13 - Casa de Compressores e Transformadores - Platô B; 14 - Despensa - Platô B; 15 - Vestiário - Platô B; 16 - Casa de Compressores, Bombas e Transformação - Platô B; Expansão Galpão 3 Manufatura de Colchões - Platô B
Estrutura	Concreto armado pré-moldado
Fachada	Concreto
Esquadrias	Alumínio
Cobertura	Fibrocimento
Iluminação	Zenital e fluorescente
Segurança Contra Incêndio	Extintores e hidrantes
Segurança Patrimonial	Privada
Capacidade do piso (T/m²)	6,00
Pé direito (m)	6,00
Principais acabamentos internos	
Pisos	Concreto
Paredes	Concreto

VIA DIGITAL

Platô C – Resumo das Benfeitorias Existentes

Itens	Características
Composição	Galpão - Platô C
Estrutura	Metálica
Fachada	Placas metálicas
Cobertura	Placas metálicas
Iluminação	Fluorescente
Segurança Contra Incêndio	Extintores
Segurança Patrimonial	Privada
Capacidade do piso (T/m²)	Não informado
Pé direito (m)	Não informado
Principais acabamentos internos	
Pisos	Concreto
Paredes	Placas metálicas

VIA DIGITAL

Platô D – Resumo das Benfeitorias Existentes

Itens	Características
Composição	24 - Cabine de Entrada e Medição - Platô D; 25 - Galpão - Platô D; 28 - Depósito - Platô D
Estrutura	Metálica
Fachada	Placas metálicas
Cobertura	Placas metálicas
Iluminação	Zenital e fluorescente
Segurança Contra Incêndio	Extintores
Segurança Patrimonial	Privada
Capacidade do piso (T/m²)	Não informado
Pé direito (m)	6,00
Principais acabamentos internos	
Pisos	Concreto
Paredes	Placas metálicas

VIA DIGITAL

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS			
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE	
Área do Terreno (m²):	238.181,09	Planta DWG	
ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA (m²)	FONTE	CONSIDERADO NOS CÁLCULOS
1 - Portaria - Platô 1A	92,73	Quadro de áreas	Sim
2A - Galpão Estoque de Produtos Acabados - Platô B	1.451,99	Quadro de áreas	Sim
2B - Galpão Estoque de Produtos Acabados - Platô B	4.052,16	Quadro de áreas	Não - Não identificado
3 - Galpão Manufatura de Colchões - Platô B	11.436,22	Quadro de áreas	Sim
4 - Galpão para Cura - Platô B	3.325,36	Quadro de áreas	Sim
5 - Fábrica de Blocos de Espuma - Platô B	867,21	Quadro de áreas	Sim
6 - Galpão Corte e Costura - Platô B	6.480,42	Quadro de áreas	Sim
7 - Cozinha / Refeitório - Platô B	824,16	Quadro de áreas	Sim
8 - Fábrica de Flocos, Tambores Vazios e Filmes Plásticos - Platô B	343,68	Quadro de áreas	Sim
9 - Manutenção Elétrica - Platô B	32,00	Quadro de áreas	Sim
10 - Depósito de Matéria Prima e Tambores - Platô B	116,12	Quadro de áreas	Sim
11 - Engenharia de Segurança, Ambulatório e Posto Bancário - Platô B	106,60	Quadro de áreas	Sim
12 - Manutenção Mecânica - Platô B	53,60	Quadro de áreas	Sim
13 - Casa de Compressores e Transformadores - Platô B	97,60	Quadro de áreas	Sim
14 - Despensa - Platô B	24,00	Quadro de áreas	Sim
15 - Vestiário - Platô B	65,51	Quadro de áreas	Sim
16 - Casa de Compressores, Bombas e Transformação - Platô B	259,24	Quadro de áreas	Sim
17 - Área Tanques Armazenagem Descoberta - Platô C	599,40	Quadro de áreas	Não - Benfeitoria
18 - Caixa D'Água - Platô C	140,83	Quadro de áreas	Não - Benfeitoria
19 - Depósito para Tambores - Platô C	70,00	Quadro de áreas	Não - Demolido
20 - Arquivo Morto - Platô D	345,27	Quadro de áreas	Não - Demolido
21 - Galpão de Estruturas - Platô D	1.238,79	Quadro de áreas	Não - Demolido

VIA DIGITAL

QUADRO DE ÁREAS			
22 - Marcenaria e Manutenção Predial - Platô D	329,20	Quadro de áreas	Não - Demolido
23 - Galpao de Máquinas Obsoletas - Platô D	328,34	Quadro de áreas	Não - Demolido
24 - Cabine de Entrada e Medição - Platô D	51,20	Quadro de áreas	Sim
25 - Galpão - Platô D	5.921,43	Quadro de áreas	Sim
26 - Aquecedor de Acumulação - Platô B	5,76	Quadro de áreas	Não - Benfeitoria
27 - Balança - Platô 1A	-	Quadro de áreas	Não - Benfeitoria
28 - Depósito - Platô D	18,36	Quadro de áreas	
29 - Galpão de Máquinas Obsoletas 2 - Platô D	440,00	Quadro de áreas	Não - Demolido
Galpão - Platô C	1.660,00	Outros – estimativa medida a partir de sobreposição de fotografia recente em imagens de satélite do programa Google Earth Pro	Sim
Expansão Galpão 3 Manufatura de Colchões - Platô B	1.217,76	Outros – estimativa medida em arquivo DWG	Sim
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	**34.445,19**		

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram retiradas de documentação fornecida pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Área equivalente de terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 1,00 (100%) sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 100 (10%) sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas non aedificandi, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE - IMÓVEL AVALIADO			
TIPO DE ÁREA	ÁREA TOTAL (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M²)
Área Útil	196.000,00	1,00	196.000,00
Área de Preservação Permanente estimada	42.181,09	0,10	4.218,11
TOTAL	**238.181,09**		**200.218,11**

O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

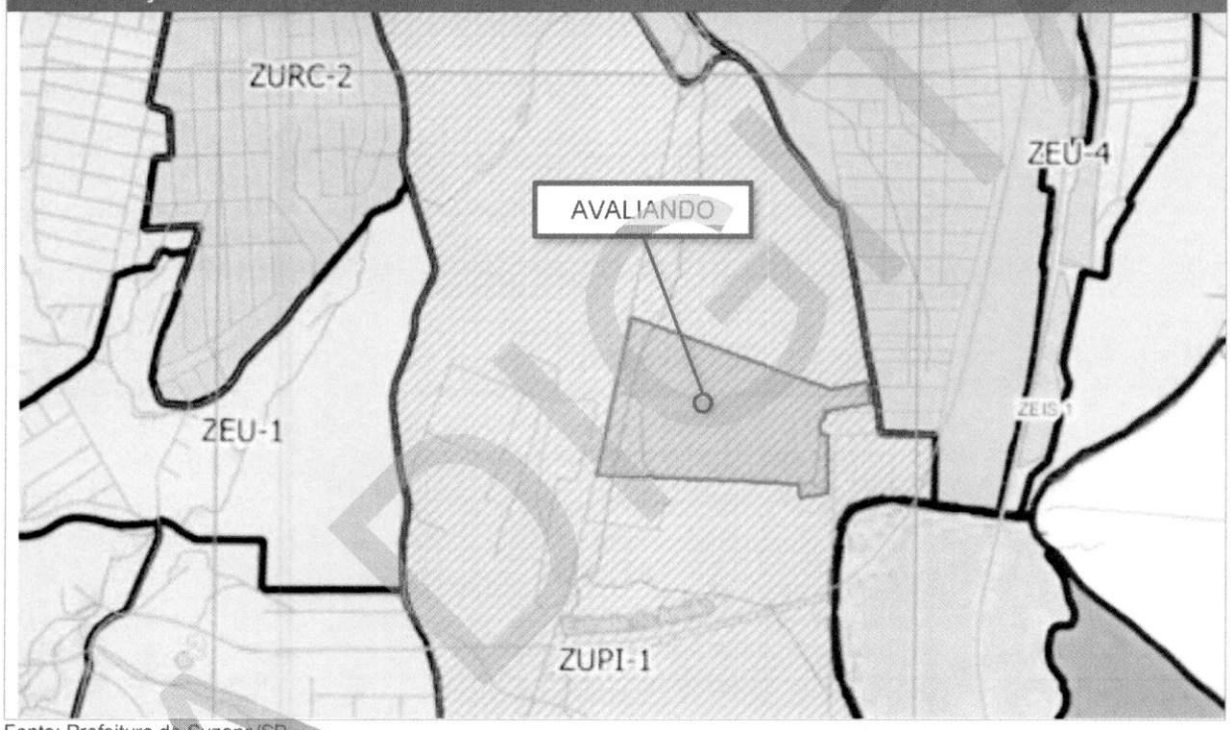
WA DIGITAL

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Suzano/SP são determinadas pela Lei Complementar nº 340/2019, que dispõe sobre o Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, e dá providências correlatas.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura de Suzano/SP

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais etc.

VIA DIGITAL

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1

Usos:

Industrial (Conforme legislação específica)

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,70; e
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 1,00, o que significa que a área computável[1] não pode exceder 1,00 vezes a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura de Suzano/SP.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

VIA DIGITAL

[1] Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

"Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto." (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

VIA DIGITAL

Método Evolutivo

"Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização." (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

"Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis." (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

"Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

"Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos." (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

VIA DIGITAL

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

"Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros." (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

VIA DIGITAL

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar o **Método Evolutivo**, **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** e **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado** para determinação do **Valor de Mercado para Venda,** e o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para determinação do **Valor de Mercado para Locação**.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

VIA DIGITAL

Cenários

Para esta avaliação serão simulados dois cenários, o primeiro – **Cenário 1 - contemplando o imóvel como um todo**, e o segundo – **Cenário 2 – contemplando as áreas fracionadas por platô**, conforme ilustrado a seguir:

Cenário 1:

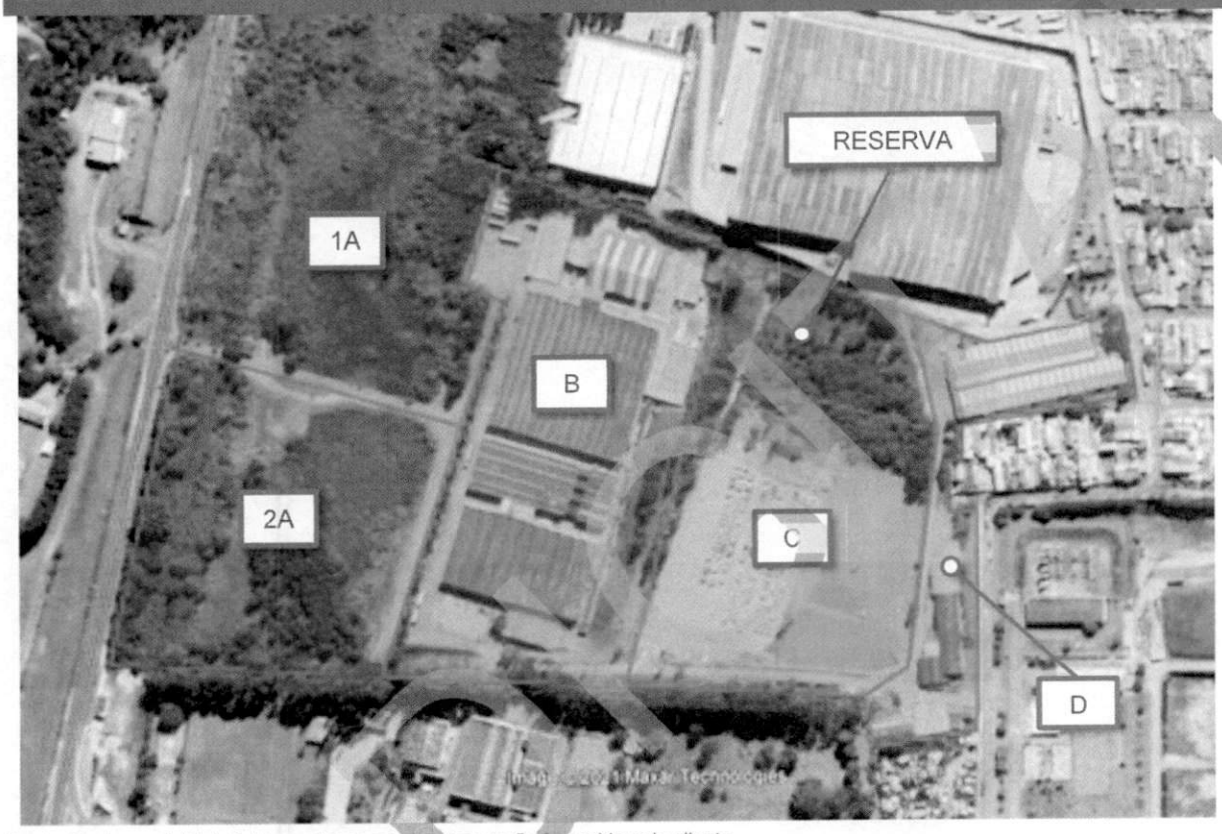
CENÁRIO 1 – ÁREA TOTAL

Fonte: Cushman & Wakefield, com base em documentação fornecida pelo cliente

VIRTUAL

Cenário 2:

CENÁRIO 2 – FRACIONADO POR PLATÔS



Fonte: Cushman & Wakefield, com base em documentação fornecida pelo cliente

OBS: o fracionamento ilustrado foi fornecido pelo cliente, no entanto não foram fornecidas as áreas exatas de cada platô e as mesmas forram estimadas.

VIA DIGITAL

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

VIA DIGITAL

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	**Muito Bom** - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	**Bom** - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	**Regular** - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	**Ruim** - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	**Muito Ruim** - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

VIA DIGITAL

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções, porém, com cautela, caso o avaliador julgue aplicável.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando}\right)^{1/4\ ou\ 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou $^1/_4$); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou $^1/_8$).

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

$$Fator\ Topografia = \frac{Nota\ da\ Topografia\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ da\ Topografia\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

VIA DIGITAL

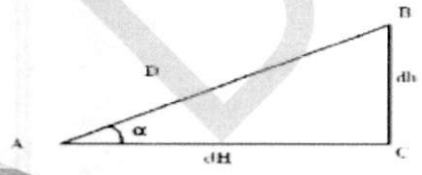
TOPOGRAFIA		
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a10%	1,11	Regular- Declive de 5% a10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

$$D = \frac{dh}{dl} x100$$

Sendo:



Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por sem improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

VIA DIGITAL

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{\frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)}\right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL	
FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N\ x\ Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

VIA DIGITAL

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
	2.2 Galpão	2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

VIA DIGITAL

Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

*É importante notar que se **trata** de **depreciação física**, e **não contábil**.*

Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd\ x\ (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA	
Fator Obsolescência	Foc
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

VIA DIGITAL

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

VIA DIGITAL

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsoletismo:

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	**Escritório**	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

VIA DIGITAL

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)

Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

Valor de Mercado para Locação: Cenário 1 – Área Total

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação** referente ao **Cenário 1 – Área Total**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFICAÇÃO	Platô B
Valor Unitário (R$/m²)	13,64
Área construída (m²):	26.701,47
Valor de Mercado para Locação (R$)	**364.279,63**

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo:

VIA DIGITAL

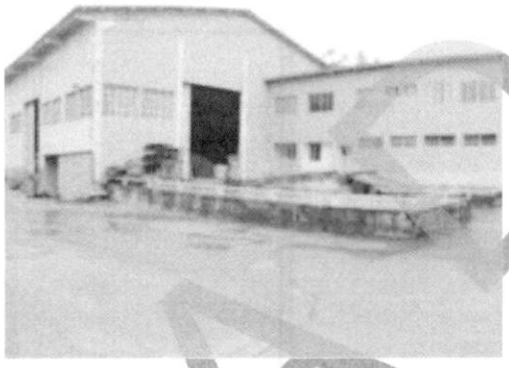
Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rodovia Índio Tibiriçá, 650, Vila Sol Nascente - Suzano/SP, distante aproximadamente 350 m do avaliando, possui 6.000,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 15,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 11,41/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 2

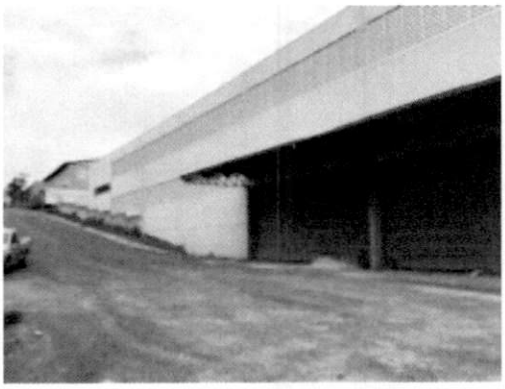
A propriedade localiza-se na Rodovia Índio Tibiriçá (em frente à Panco), Vila Sol Nascente - Suzano/SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 3.200,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 14,06/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 13,10/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7 m. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL



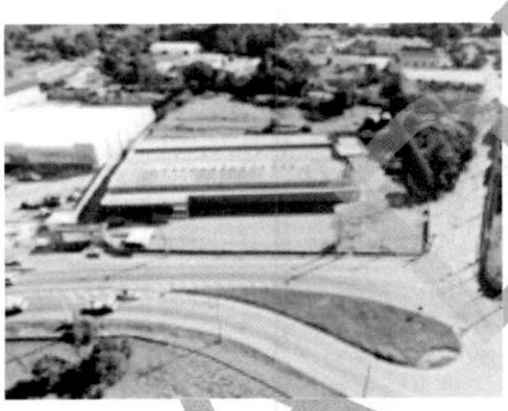
Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua Antonio Rodrigues Mazini, Chácaras Nova Suzano - Suzano/SP, distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 3.600,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 12,50/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 11,45/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rodovia Índio Tibiriçá, 4600, Raffo - Suzano/SP, distante aproximadamente 3 km do avaliando, possui 3.259,14 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 15,34/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 14,90/m² de área construída.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Similar
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rua José Tanoeiro, 261, Vila Monte Sion - Suzano/SP, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 3.797,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 15,80/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 16,25/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 6 m. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Similar
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior

Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Rodovia Índio Tibiriçá, 10703, Palmeiras de São Paulo - Suzano/SP, distante aproximadamente 9 km do avaliando, possui 5.828,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 12,01m² de área construída. O preço ajustado é R$ 14,75/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7,5 m. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Similar
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE AREA CONSTRUIDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Centro Logistico Suzano: Rodovia Índio Tibiriçá, 1295 (Km 68,5), Vila Sol Nascente - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão	238.181,09	26.701,47	-	-	março-21	-	-	-
COMPARATIVOS										
1	Rodovia Índio Tibiriça, 650, Vila Sol Nascente - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão	11.815,00	6.000,00	90.000,00	15,00	abril-21	MD Imóveis Comerciais e Industriais	Cristiano	(11) 2311-3680 (11) 96331-9417
2	Rodovia Índio Tibiriça (em frente à Panco), Vila Sol Nascente - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão	9.000,00	3.200,00	45.000,00	14,06	abril-21	Concept Imóveis	Fernando	(11) 4748-1110 (11) 94796-0624
3	Rua Antonio Rodrigues Mazini, Chácaras Nova Suzano - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão	6.250,00	3.600,00	45.000,00	12,50	abril-21	Dilernando & Barufi	Alexandre	(11) 98605-7163
4	Rodovia Índio Tibiriçá, 4600, Raffo - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão	13.485,50	3.259,14	50.000,00	15,34	abril-21	HBS Participações	Nilson	(11) 96576-5123
5	Rua José Tanoeiro, 261, Vila Monte Sion - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão	5.083,00	3.797,00	60.000,00	15,80	abril-21	Concept Imóveis	Fernando	(11) 4748-1110 (11) 94796-0624
6	Rodovia Índio Tibiriçá, 10703, Palmeiras de São Paulo - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão	39.052,00	5.828,00	70.000,00	12,01	abril-21	R Saito	Roberto	(11) 95577-1226

VIA DIGITAL

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS								
1	0,90	1,00 Similar	0,84 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	11,41	11,41	0,84
2	0,90	1,00 Similar	0,96 Melhor	1,00 Similar	1,08 Pior	13,10	13,10	1,04
3	0,90	1,12 Pior	0,84 Melhor	1,06 Pior	1,00 Similar	11,45	11,45	1,02
4	0,90	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,08 Pior	14,90	14,90	1,08
5	0,90	1,06 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	1,08 Pior	16,25	16,25	1,14
6	0,90	1,00 Similar	1,00 Similar	1,29 Pior	1,08 Pior	14,75	14,75	1,36
						13,64	**13,64**	

VIA DIGITAL

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Platô B

Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 14,12

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	17,74	Limite Superior	14,84
Limite Inferior (-30%)	9,55	Limite Inferior	12,45
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	18%
		Desvio Padrão	1,98
		Distri. "t" Student	1,48
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**13,64**	Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,15
		Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**13,64**
		Valor de Mercado para Locação (R$)	**364.279,63**

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

IDENTIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	PADRÃO	UNITÁRIO FINAL (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)	FATOR ACUMULADO
Platô B	26.701,47	1,00	1,00	1,00	13,64	364.280,00	1,00
Platô C	1.660,00	1,00 Similar	1,22 Melhor	0,89 Pior	15,06	25.010,00	1,10
Platô D	5.990,99	1,00 Similar	1,00 Pior	0,89 Pior	12,07	72.340,00	0,89
Outros - Platô 1A	92,73	1,00 Similar	0,98 Pior	0,86 Pior	11,35	1.050,00	0,83
Total	**34.445,19**				**13,03**	**462.680,00**	

VIA DIGITAL

Valor de Mercado para Locação: Cenário 2 – Fracionado por Platô

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação** referente ao **Cenário 2 – Fracionado por Platô**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFICAÇÃO	Platô B
Valor Unitário (R$/m²)	11,55
Área construída (m²):	26.701,47
Valor de Mercado para Locação (R$)	**308.353,62**

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo:

VIA DIGITAL

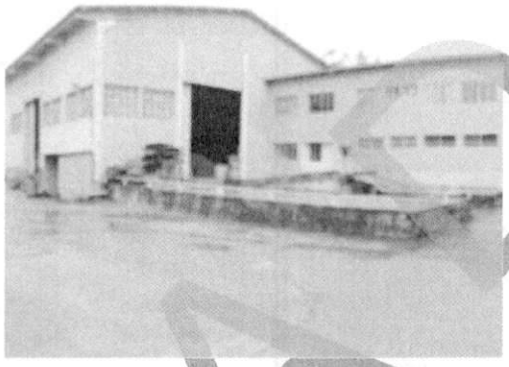
Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rodovia Índio Tibiriçá, 650, Vila Sol Nascente - Suzano/SP, distante aproximadamente 350 m do avaliando, possui 6.000,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 15,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 9,25/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 2

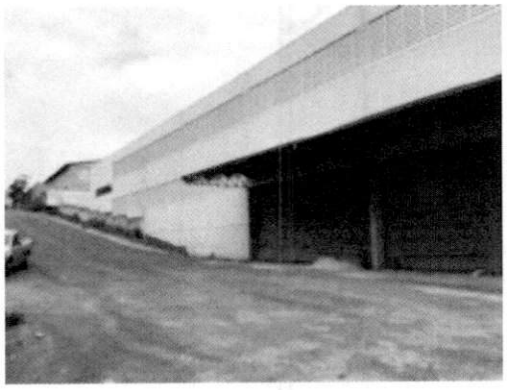
A propriedade localiza-se na Rodovia Índio Tibiriçá (em frente à Panco), Vila Sol Nascente - Suzano/SP, distante aproximadamente 1 km do avaliando, possui 3.200,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 14,06/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 11,07/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7 m. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL



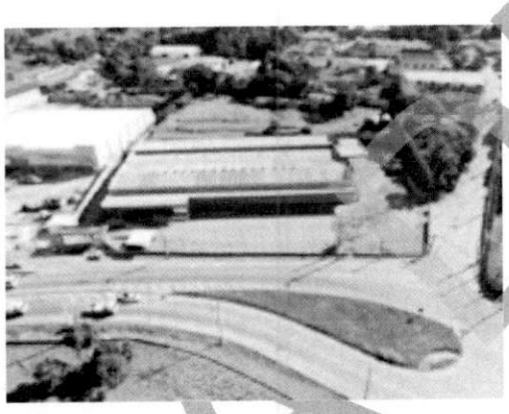
Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua Antonio Rodrigues Mazini, Chácaras Nova Suzano - Suzano/SP, distante aproximadamente 4 km do avaliando, possui 3.600,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 12,50/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 9,43/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Melhor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Similar



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rodovia Índio Tibiriçá, 4600, Raffo - Suzano/SP, distante aproximadamente 3 km do avaliando, possui 3.259,14 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 15,34/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 12,69/m² de área construída.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Similar
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL