



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

GRUPO ADAMANTINA

- VAT – VIAÇÃO ADAMANTINA DE TRANSPORTES LTDA
 - EXPRESSO ADAMANTINA LTDA
 - RAPIDO LINENSE LTDA
- MARTINS & GUIMARAES TRANSPORTE E TURISMO LTDA
 - MARIA IVONEIDE NASCIMENTOS MARTINS LTDA
 - EMPRESA DE ONIBUS ROMEIRO LTDA
 - TRANSPORTES LABOR LTDA
- M.G. TRANSPORTES – JUNQUEIROPOLIS LTDA

CONSOLIDADO – JAN-2026

2ª Vara de falências e recuperações judiciais
Processo nº. 1184729-04.2024.8.26.0100
SÃO PAULO - SP

SUMÁRIO

1.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.1.	INTERPRETAÇÃO DESTE PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	6
2.	PREÂMBULO	7
2.1.	HISTÓRICO DO GRUPO ADAMANTINA	8
2.2.	RAZÕES DA CRISE	11
2.3.	VIABILIDADE ECONÔMICO-OPERACIONAL.....	13
2.4.	CONSOLIDAÇÃO SUBSTANCIAL.....	14
3.	ORGANIZAÇÃO DO PLANO ESTRATÉGICO DE RECUPERAÇÃO.....	16
3.1.	INTRODUÇÃO	16
3.2.	ETAPA QUALITATIVA	17
3.2.1.	ANÁLISE DOS ASPECTOS INTERNOS.....	17
3.2.2.	ANÁLISE DO AMBIENTE DE UM SETOR DE ATIVIDADE	18
3.2.3.	ANÁLISE DO AMBIENTE OPERACIONAL	19
4.	QUADRO DE CREDORES DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL	20
5.	ESTRATÉGIA DE ATUAÇÃO	21
5.1.	VIABILIDADE DE RECUPERAÇÃO	22
6.	ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA E SUAS PROJEÇÕES	23
6.1.	PROJEÇÃO DA RECEITA BRUTA	23
6.2.	PROJEÇÃO DE RESULTADO E FLUXO DE CAIXA COM DESÁGIO	23
6.3.	PRESSUPOSTOS ADOTADOS NAS PROJEÇÕES	24
7.	PREMISSAS FUNDAMENTAIS	24
7.1.	ALICERCES ECONÔMICO-FINANCEIROS.....	24
7.2.	ESSENCIALIDADE DE RECURSOS E BENS PARA A EFICÁCIA DO PLANO	25
7.3.	POSTURA COLABORATIVA DOS CREDORES	26
7.4.	COOPERAÇÃO JURISDICIONAL.....	27
7.5.	DOS CRÉDITOS SUJEITOS AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	28
8.	MEIOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	28
8.1.	ESCOPO GERAL	28
8.2.	READEQUAÇÃO DO NEGÓCIO.....	29
8.3.	REESTRUTURAÇÃO DAS DÍVIDAS	30
8.4.	REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA	30
8.5.	ALIENAÇÃO DE ATIVOS.....	31
8.6.	ARRENDAMENTO E ALIENAÇÃO DE UPI.....	32
8.7.	FINANCIAMENTO DIP	33
8.8.	MEDIAÇÃO	33
8.9.	ADMINISTRAÇÃO DO PASSIVO FISCAL.....	33
9.	DEFINIÇÃO DOS CREDORES.....	34
9.1.	CREDORES CONCURSAIS.....	34
9.2.	CREDORES EXTRACONCURSAIS E EXTRACONCURSAIS ADERENTES	34

9.3.	CREDORES APOIADORES.....	35
9.4.	CREDORES EM LITÍGIO	36
10.	DA PROPOSTA AOS CREDORES	37
10.1.	CLASSE I – CREDORES TRABALHISTAS	37
10.2.	CLASSE II – CREDORES COM GARANTIA REAL	38
10.3.	CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS	38
10.4.	CLASSE IV – CREDORES ME E EPP.....	39
10.5.	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRÉDITOS E JUROS.....	40
10.6.	EVENTOS DE LIQUIDEZ ANTECIPADA	40
10.7.	CREDOR APOIADOR.....	41
10.7.1.	CREDOR APOIADOR FORNECEDOR:	41
10.7.2.	CREDOR APOIADOR FINANCEIRO:	43
10.8.	CREDORES PARTES RELACIONADAS.....	44
10.9.	CRÉDITOS ILÍQUIDOS E/OU RETARDATÁRIOS	44
10.10.	CESSÃO DE CRÉDITOS	45
10.11.	CONVERSÃO DE CRÉDITOS EM PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA (EQUITY)	45
10.12.	CONDIÇÕES PARA A REALIZAÇÃO DOS PAGAMENTOS	47
10.13.	QUADRO DE EVOLUÇÃO DO SALDO DEVEDOR	49
11.	EFEITOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL HOMOLOGADO	49
11.1.	VINCULAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	49
11.2.	NOVAÇÃO	50
11.3.	EXTINÇÃO E SUSPENSÃO DAS AÇÕES, COM A BAIXA DAS CONSTRIÇÕES, NEGATIVAÇÕES E PROTESTOS	50
11.4.	RENOVAÇÃO DE PENHOR DE RECEBÍVEIS E/OU TÍTULOS DE CRÉDITO	52
11.5.	RATIFICAÇÃO DOS ATOS.....	52
11.6.	COMPENSAÇÃO.....	52
11.7.	EXTINÇÃO DOS CRÉDITOS POR CONFUSÃO	52
11.8.	RECONSTITUIÇÃO DE DIREITOS	53
11.9.	EFEITO DO PAGAMENTO AOS CREDORES	53
12.	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	54
12.1.	ADITAMENTOS E/OU MODIFICAÇÕES AO PLANO	54
12.2.	DESCUMPRIMENTO DO PLANO	54
12.3.	CONFLITO COM DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS.....	54
12.4.	ALTERAÇÃO DA TITULARIDADE DE CRÉDITO.....	55
12.5.	NEGÓCIO JURÍDICO PROCESSUAL.....	55
12.6.	COMUNICAÇÕES	55
12.7.	PRAZOS	56
12.8.	ENCERRAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL	56
12.9.	INDEPENDÊNCIA DO PLANO	56
12.10.	FORMALIZAÇÃO DE DOCUMENTOS E OUTRAS PROVIDÊNCIAS APLICÁVEIS.....	56
12.11.	LEI APLICÁVEL.....	57
12.12.	GLOSSÁRIO.....	57

12.13.	ANEXOS.....	57
12.14.	ELEIÇÃO DE FORO.....	57
13.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	57

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este documento foi elaborado em atendimento aos artigos 47, 48, 53 e 69-L da Lei nº 11.101/2005, de 9 de fevereiro de 2005 (“LFRE”), sob a forma de Plano de Recuperação Judicial para o **GRUPO ADAMANTINA**, que requereu em 20/1/2024 o benefício legal nos termos da LFRE, cujo deferimento do processamento ocorreu em 19/12/2024, conforme Processo nº 118479-04.2024.8.26.0100, em trâmite perante a 2ª Vara de falências e recuperações judiciais – São Paulo – SP.

Para o devido suporte na elaboração do Plano de Recuperação Judicial, a empresa contratou a **JMLIMA ASSESSORIA ECONÔMICO E FINANCEIRA S/C**, sendo especializada em planejamento estratégico e recuperação empresarial, responsável final pela elaboração e subscrição do presente documento.

Em síntese, o presente Plano de Recuperação Judicial propõe a concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações concursais do **GRUPO ADAMANTINA**, consoante os ditames da Lei nº 11.101/2005, demonstrando a sua viabilidade econômico financeira enquanto grupo, bem como a compatibilidade entre a proposta de pagamento ora apresentada aos credores e o fluxo de caixa das Recuperandas e medidas complementares à geração de liquidez, permitindo, assim, a reestruturação do passivo sujeito aos efeitos da recuperação, bem como seu pagamento na forma prevista, sem riscos de inadimplemento e ou de não cumprimento de quaisquer das obrigações nele expressas e assumidas.

As condições a seguir descritas atendem não só às exigências da LFRE, mas também foram preparadas tendo em vista as mais modernas técnicas de administração e gestão empresarial.

O laudo econômico e financeiro, por sua vez, é apresentado neste plano e foi apoiado nas informações prestadas pelas empresas e pelos documentos entregues em MM. Juízo Recuperacional, nos termos da legislação falimentar.

1.1. INTERPRETAÇÃO DESTE PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Para os fins deste Plano de Recuperação Judicial (abaixo definido), exceto se expressamente disposto de outra forma ou se o contexto requerer outra interpretação:

- a) Os títulos deste documento foram inseridos para facilitar a localização das disposições e, juntamente com os grifos, são utilizados por conveniência e não afetam a interpretação deste Plano de Recuperação Judicial, de seus Anexos e/ou de quaisquer documentos ou instrumentos emitidos e/ou firmados nos termos do Plano de Recuperação Judicial, não podendo ser invocados para desqualificar ou alterar o conteúdo de quaisquer das cláusulas itens deste Plano de Recuperação Judicial;
- b) As expressões e definições utilizadas neste Plano de Recuperação Judicial e em seus Anexos poderão ser expressas tanto no singular quanto no plural, e em qualquer dos gêneros;
- c) As expressões e definições utilizadas no Plano de Recuperação Judicial e em seus Anexos, mas neles não definidas, terão o significado a elas atribuídos pela legislação e regulamentação vigente aplicável, em especial na Lei nº 11.101/2005, pronunciamentos técnicos, orientações e interpretações que trazem as práticas contábeis adotadas no Brasil;
- d) Referência a qualquer pessoa, ou a uma parte de qualquer documento, título, instrumento, acordo ou contrato, inclui seus sucessores e cessionários;
- e) Uma referência à disposição de lei, norma ou regulamento, exceto se de outra forma indicado, deve ser entendida como referência a tal disposição conforme alterada, reeditada, ratificada ou substituída a qualquer tempo;
- f) Uma referência a um documento inclui aditamentos, suplementos, anexos, substituições, ratificações, retificações e novações celebrados;
- g) Os casos omissos serão regulados pelos preceitos da legislação vigente aplicável, em especial a Lei nº 11.101/2005; e

- h) Os Anexos a este Plano de Recuperação Judicial, bem como os documentos que vierem a ser firmados e/ou emitidos por conta, ordem ou em razão deste Plano de Recuperação Judicial constituem parte integrante e inseparável deste Plano de Recuperação Judicial.

2. PREÂMBULO

APRESENTAÇÃO DO GRUPO ADAMANTINA

O GRUPO “ADAMANTINA” é composto de 08 (Oito) empresas Brasileiras, EXPRESSO ADAMANTINA LTDA., inscrita no CNPJ 43.004.159/0001-97, com endereço na Rua dos Mangueirais, no 101, Setor 80, sala 03, na cidade de Dracena/SP, CEP: 17.900-000, MARTINS & GUIMARAES TRANSPORTE E TURISMO LTDA., inscrita no CNPJ 00.123.689/0001-41, com endereço na Rua César Montroni, Bairro Vila Santo Antonio, na cidade de Junqueirópolis/SP, CEP: 17890-000, RÁPIDO LINENSE LTDA, inscrita no CNPJ 51.664.456/0001-97, com endereço na Rua Argemiro Sandoval no 33, Bairro Jardim Americano, na cidade de Lins/SP, CEP: 16.400-679, TRANSPORTES LABOR LTDA., inscrita no CNPJ 64.820.103/0001-80, com endereço na Rua Liogi Iwaki, no 848, sala 01, Bairro Vila Santa Ruth, na cidade de Junqueirópolis/SP, CEP: 17.890-000, VAT- VIAÇÃO ADAMANTINA DE TRANSPORTES LTDA, inscrita no CNPJ 43.759.885/0001-10, com endereço na Rua dos Mangueirais, no 101, Setor 80, sala 01, na Zona Suburbana da cidade de Dracena/SP, CEP: 17900-000, JANUÁRIA TRANSPORTES E TURISMO LTDA, inscrita no CNPJ 08.790.725/0001-32, com endereço na Rua ST SAUS QUADRA 04, BLOCO A, Sala 208, Bairro Asa Sul, na cidade de Brasília/DF, CEP: 70.070-936, neste ato representadas por seu sócio administrador CLÓVIS NASCIMENTO MARTINS, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob no 138.169.868-97 e portador da Carteira de Identidade Civil (RG) no 21.946.591-5 SSP/SP; M.G.TRANSPORTES - JUNQUEIROPOLIS LTDA, inscrita no CNPJ 07.856.710/0001-67, com endereço na Rua Liogi Iwaki, no 848, Bairro Vila Santa Ruth, na cidade de Junqueirópolis/SP, CEP: 17.890-000, neste ato representada por seu sócio administrador OSVALDO ANTONIO MARTINS JUNIOR, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob no 158.763.358-27 e portador da Carteira de Identidade Civil RG no 21.946.592-7 SSP/SP; MARIA IVONEIDE NASCIMENTO MARTINS LTDA, inscrita no CNPJ 26.263.220/0001-00, com endereço na Rua dos Mangueirais, no 101, Setor 80, sala 01, na Zona Suburbana da cidade de Dracena/SP, CEP: 17900-000, neste ato representada por sua sócia administradora MARIA IVONEIDE NASCIMENTO MARTINS, brasileira, casada, inscrita no CPF sob no 097.563.848-32 e portadora da Carteira de

Identidade Civil RG no 13.548.822 SSP/SP e EMPRESA DE ÔNIBUS ROMEIRO LTDA, inscrita no CNPJ 49.844.996/0001-00, com endereço na Rua Dr Liogi Iwaki, no 848, Bairro Centro, na cidade de Junqueirópolis/SP, CEP: 17.890-000, neste ato representada por seu sócio administrador OSVALDO ANTÔNIO MARTINS, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob no 186.543.718-20 e portador da Carteira de Identidade Civil RG no 3.586.469-2 SSP/SPVAT – VIAÇÃO ADAMANTINA DE TRANSPORTES LTDA., com sede social na Cidade de Dracena, Estado de São Paulo, com sede na Rua dos mangueirais, Nº 101, Bairro Zona Suburbana, CEP 17900-00, inscrita no CNPJ/ME sob nº 43.759.885/0001-10; ELDORADA CONSULTORIA E SERVIÇOS LTDA., com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com sede na Rua Hermilio Alves, Nº 23 – Sala 1, Bairro Vila Ré, CEP 03.668-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 21.886.558/0001-96, – e juntas Por sua vez, administração e principal unidade do Grupo fica situada na cidade de São Paulo/SP.

2.1. HISTÓRICO DO GRUPO ADAMANTINA

O Grupo Adamantina, composto por 08 empresas, possui atuação no ramo de transporte, sendo um dos nomes mais tradicionais no setor do Brasil, com filiais e operações em todo território nacional. A história do Grupo remonta há mais de 60 anos, quando seu fundador, o patriarca da família, iniciou atividades com um único caminhão, realizando transporte de fretes na cidade de Adamantina, no interior de São Paulo.

Nos primeiros anos, o fundador, liderando pessoalmente o caminhão, conquistou clientes no setor sucroalcooleiro, firmando contratos com diversas usinas da região. Com o tempo, e devido à confiança e à qualidade dos serviços prestados, o negócio se expandiu e passou a atender grandes empresas como Raízen, Pedra, Grendene, Ajinomoto, entre outras.

Com o crescimento das operações, em 2014 sob a administração do atual sócio Clóvis Nascimento Martins, o Grupo Adamantina diversificou suas atividades ao adquirir uma nova frente de negócios: o transporte de passageiros, com a criação de uma empresa de linhas de ônibus. Essa mudança de rumo marcou o nascimento oficial do Grupo Adamantina, consolidando-se não apenas no transporte de cargas, mas também na área de transporte público de passageiros.

A atividade de fretamento e transporte de cargas perdeu protagonismo, e a companhia passou a focar no atendimento em linhas de ônibus, ganhando concessões e ampliando sua presença no mercado, abrangendo os estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Paraná, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Bahia, Santa Catarina e Rio Grande do Sul, sendo que atualmente opera mais de 200 destinos.

O mês de dezembro de 2015 marcou um momento histórico para a empresa, com a introdução de uma frota de veículos equipados com a mais avançada tecnologia disponível no mercado. Isso proporcionou aos clientes mais conforto e segurança durante suas viagens. Neste mesmo período, a Expresso Adamantina se tornou a primeira empresa de transporte regular do oeste paulista a oferecer internet sem fio a bordo de seus veículos:



Figura 1 - ônibus semi-leito Expresso Adamantina



Figura 2 - ônibus Leito Expresso Adamantina

E mesmo já tendo alcançado a excelência no atendimento, continuou o Grupo renovando

periodicamente sua frota para o melhor conforto de seus clientes:

SP: Adamantina recebe novos ônibus para operar em linhas suburbanas do interior paulista

Os passageiros que utilizam o transporte público suburbano entre Bauru e Piratininga e Araraquara e São Carlos, no interior paulista, vão ganhar novos ônibus essa semana. A Viação Adamantina, que opera as viagens entre esses municípios, incorporou cinco veículos seminovos com ar condicionado como parte das ações de renovação de frota e melhoria para o transporte da região. Os coletivos recebidos são os primeiros da empresa nessas linhas que contam com climatização para oferecer maior conforto no trajeto.

Figura 3 - Adamantina adiciona novos ônibus a frota

Expresso Adamantina investe em sete novos ônibus DD para linhas de capitais do Sudeste ao Centro-Oeste

Publicado em: 30 de março de 2023

Figura 4 - Expresso adamantina adiciona 7 ônibus DD

O “Grupo Adamantina”, portanto, dedica-se há décadas na excelência do transporte rodoviário de passageiros, sendo que, como já comprovado acima recentemente transferiu seu centro administrativo e garagem central para a Barra Funda, onde passa a desenvolver sua principal atividade econômica no principal polo econômico do Brasil, tendo as seguintes filiais:

- (i) Expresso Adamantina: 37 filiais no território brasileiro;
- (ii) Transportes Labor: 01 filial;
- (iii) VAT: 04 filiais;

Assim, embora a matriz do Grupo esteja localizada na cidade de Dracena, como exposto no tópico anterior, a principal atividade da Companhia está na cidade de São Paulo, local em que também está localizada a central administrativa e a principal garagem da empresa, com atualmente mais de 140 placas, contando com mais de 230 colaboradores.

Entretanto, não obstante a excelência e relevância do trabalho desenvolvido pelo Grupo Adamantina ao longo desses 60 anos de prestação de serviço diário ao público, como a maior parte das empresas os impactos ocorridos na pandemia COVID-19 foram drásticos, impactando

severamente a situação econômica das empresas, em especial àquelas ligadas a prestação de serviços que foram praticamente paralisadas durante o lockdown, e embora tenha o Grupo conseguido sobreviver aos impactos da crise, a Agência Nacional de Transportes (ANTT) revogou indevidamente uma concessão de linha de ônibus de grande relevância para a companhia, o que acabou por impactar totalmente o caixa da empresa.

Nesse cenário que será abaixo melhor demonstrado e visando eventual paralisação parcial de suas atividades (que existem iminente risco de acontecer) e para manter a fonte produtora e cumprirem as Requerentes com suas funções sociais, considerando a importância da atividade das empresas para a população brasileira, não teve o Grupo outra alternativa a não ser ingressar com o pedido de Recuperação Judicial.

2.2. RAZÕES DA CRISE

O Grupo vinha mantendo suas operações em equilíbrio até o impacto severo da pandemia de COVID-19, de 2020 a 2022, que afetou significativamente o setor de transporte de passageiros, prova essa foram as diversas Recuperações Judiciais ajuizadas de empresas deste setor. As restrições de circulação e os sucessivos bloqueios reduziram o fluxo de passageiros e, consequentemente, o faturamento. Em decorrência disso, o passivo com fornecedores e com o mercado financeiro começou a se acumular, o que se confirma pelos números apresentados. Nota-se que diversas foram os segmentos que sofreram com a pandemia, estando dentre os maiores afetados o transporte de passageiros:

Segmentos do transporte de passageiros estão entre os mais afetados pela crise da covid-19

Segundo lista do Ministério da Economia, as atividades de transporte de passageiros estão entre os cinco segmentos com maior prejuízo durante a crise

Figura 5 - Crise no setor de transporte de passageiros

Para o presidente da CNT (Confederação Nacional de Transporte), Vander Costa, esses resultados evidenciam a necessidade de o governo federal e o Congresso Nacional viabilizarem iniciativas de socorro ao setor de transporte. **“Sem a ajuda do governo, muitos segmentos do transporte terão dificuldades para se recuperarem nos próximos meses. São necessárias medidas que auxiliem as empresas do setor no pagamento de contribuições previdenciárias e trabalhistas e dos impostos durante a pandemia.”**

Figura 6 - Crise no setor de transportes de passageiros

Mesmo diante a crise da pandemia, o Grupo Adamantina sempre em busca da excelência em seu serviço continuou renovando sua frota, adquirindo novas placas via financiamento, prática comum no setor, o que tornou o período da pandemia ainda mais desafios, com dificuldades na adimplência dos contratos e na manutenção dos veículos. Apesar das adversidades, o Grupo Adamantina conseguiu, com dificuldade, equilibrar suas contas até então.

Ocorre que não obstante os esforços das Requerentes para adimplir com suas obrigações e continuar exercendo suas atividades durante a pandemia, em dezembro de 2023 o Grupo sofreu um novo e duro golpe financeiro quando a Agência Nacional de Transportes (ANTT) revogou indevidamente uma concessão de linha de ônibus de grande relevância para a companhia.

DECISÃO SUPAS Nº 843, DE 5 DE DEZEMBRO DE 2023

O Superintendente de Serviços de Transporte Rodoviário de Passageiros da Agência Nacional de Transportes Terrestres – ANTT, no uso de suas atribuições, em conformidade com o art. 3º e o inciso XI do art. 8º, ambos do Anexo da Resolução nº 5.818, de 3 de maio de 2018, e com o inciso IV do art. 29, e inciso VIII do art. 105, ambos da Resolução nº 5.976, de 7 de abril de 2022, em cumprimento ao acórdão proferido nos autos do Agravo de Instrumento nº 1044730-79.2021.4.01.0000, processo administrativo nº 00424.011992/2022-33, e considerando o que consta no processo nº 50500.030179/2020-19, **decide:**

Art. 1º Suspende os efeitos da Portaria nº 183, de 23 de fevereiro de 2021, publicada no Diário Oficial da União de 04 de março de 2021, que deferiu o pedido da EXPRESSO ADAMANTINA LTDA., CNPJ nº 43.004.159/0001-97, para a inclusão de mercados em sua Licença Operacional – LOP de número 160.

Figura 7 - Revogação de linha indevida

Essa revogação, inclusive está sendo discutida judicialmente na tentativa de rescindir o contrato, no entanto, a perda desse contrato essencial agravou a situação financeira do Grupo, que já encontrava-se em dificuldades, assim, frente a esse cenário, e após inúmeras tentativas de ajustar as contas para honrar com seus compromissos, o Grupo Adamantina foi solicitado a recorrer à presente Recuperação Judicial como medida necessária para reestruturar suas dívidas e garantir a continuidade de suas atividades que perduram há mais de 60 anos.

Reforça-se que o Grupo Adamantina é responsável por gerar mais de 230 empregos diretos, mais os indiretos, além de prestar serviço essencial à população de transporte rodoviário de passageiros de todo território nacional totalizando 1 milhão e 300 mil km por mês!

Assim, não obstante os desafios diários que as Requerentes vêm enfrentando na conciliação de contas e obrigações diária, o risco para as atividades do Grupo está: (i) na proibição do ingresso dos ônibus em algumas rodoviárias sob a justificativa de atrasos nos pagamentos, valores esses que SÃO sujeitos a essa Recuperação Judicial e que será em momento oportuno melhor aduzido, e (ii) no risco de busca e apreensão de suas frotas, que reforça-se: É ESSENCIAL para sua atividade, sendo que, a atividade da empresa é ESSENCIAL para a população nacional!

De tal modo, não restam dúvidas da importância e relevância econômica e social que o Grupo Adamantina possui no Brasil, mostrando-se essencial a preservação da atividade das empresas, a fim de garantir a função social das empresas e a manutenção da fonte pagadora, sendo, portanto, indiscutível a viabilidade de sua reestruturação.

2.3. VIABILIDADE ECONÔMICO-OPERACIONAL

Diante do exposto acima, é fácil perceber que, aliado à posição de referência já consolidada em seu mercado e à força de sua marca, com as correspondentes vantagens comerciais daí advindas, o **GRUPO ADAMANTINA** já conta com um significativo marketshare atendendo importantes estados do país como São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Paraná, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Bahia, Santa Catarina e Rio Grande do Sul, além da fidelidade de seus mais de 200 (Duzentos) colaboradores diretos altamente capacitados e, ainda, o fato de que já vem colocando em prática um relevante processo de reestruturação para enxugamento de seus custos fixos e adequação de suas estratégias aos atuais desafios de seu mercado, o que indubitavelmente possibilita, uma vez ultrapassado o cenário de crise, vislumbrar um futuro próspero a médio e longo prazos.

Tem-se, portanto, que as características empresariais das Recuperandas as posicionam de forma absolutamente favorável em seus respectivos segmentos, de modo a assegurar-lhes as melhores perspectivas para seus negócios com vias a recuperar e ampliar o patamar em que estavam antes da crise. Cabe frisar que a operação jamais deixou de se mostrar rentável, mas sim fragilizou-se financeiramente por conta e culpa sobretudo do sistemático aumento de juros, expansão agressiva, Aumento significativo do preço dos combustíveis, efeitos da Pandemia e da rigidez das fontes habituais de crédito e financiamento, quadro este que não pode e não deve perdurar indefinidamente.

2.4. CONSOLIDAÇÃO SUBSTANCIAL

É relevante e imperativo para este plano, tanto pelo contexto fático como pela determinação do Juízo da Recuperação Judicial quando do deferimento do processamento da Recuperação Judicial, justificar as razões pelas quais o Plano deve contemplar a consolidação substancial na recuperação judicial do **GRUPO ADAMANTINA**.

De fato, constou expressamente da decisão que deferiu o processamento do **GRUPO ADAMANTINA** que “no que diz respeito à possibilidade de processamento da presente Ação, em consolidação substancial de ativos e passivos (art. 69-J, Lei nº 11.101/2005), tal medida é excepcional, depende do atendimento de requisitos legais de mais difícil constatação, portanto, entendendo pela necessidade de se postergar a decisão do referido requerimento, a fim de viabilizar a coleta de elementos adicionais, bem como facultar a participação de credores, do Ministério Público e de eventuais terceiros interessados que efetivamente demonstrem interesse jurídico”.

E, no caso do **GRUPO ADAMANTINA**, inafastável tal necessidade, uma vez que a situação de fato da estrutura societária, patrimonial, operacional, assim como das obrigações do Grupo levam a esta conclusão.

Primeiramente, importante definir que a consolidação dos grupos econômicos em ambiente de recuperação judicial, como é corrente, pode se dar do ponto de vista processual e/ou substancial.

A primeira, processual, advém resumidamente da possibilidade de várias empresas que componham um grupo econômico possam ter processada sua recuperação judicial em litisconsórcio ativo, uma vez que têm personalidades jurídicas distintas, a par de atuarem com mesmo objetivo. Tal cenário já se deu no caso da Recuperação Judicial das Recuperandas, figurando duas empresas do **GRUPO ADAMANTINA** no polo ativo da Recuperação Judicial, situação já reconhecida e deferida pelo Juízo da Recuperação.

De outro lado, a chamada consolidação substancial surge da necessidade de que as medidas de recuperação judicial previstas no plano que for apresentado (todas previstas no art. 50 da LRF, sem prejuízo de outras também legítimas) se deem de forma única. Ou seja: diante da evidência de ser a hipótese de consolidação substancial, deixa-se de lado a autonomia patrimonial e obrigacional –

formal – das empresas, criando-se um único plano de recuperação judicial, onde serão aglutinadas todas as empresas em recuperação judicial, com uma única deliberação por todos os credores do grupo, entregando-se um desfecho conjunto para as empresas em recuperação judicial.

E, para se chegar a esta inexorável conclusão, deve-se analisar alguns pontos que o ordenamento jurídico, a doutrina e os Tribunais ao longo dos anos construíram como requisitos para a consolidação substancial, o que restou agora positivado pelo art. 69-J da LREF.

Tal administração é exercida em um só local, como já verificado pela administração judicial e constatado em perícia previa determinada e conforme consta também nos contratos sociais e estatutos.

Verifica-se, assim, que não se pode dissociar as atividades das empresas mostrando-se latente a interdependência operacional entre elas, e, qualquer leitura que se faça de forma a isolar qualquer das empresas do Grupo das demais seria de impossível existência ante a dependência uma da outra.

Inclusive existe a reconhecida percepção de grupo de fato, administrado por caixa único e com administração comum centralizada, além de real aparência, perante terceiros, de que as sociedades formam um bloco unitário comum.

Portanto, como se nota, as empresas do **GRUPO ADAMANTINA** atuam de forma conjunta e indissociável, sob a mesma administração para todas as empresas, com objeto e atuação empresarial única e comum, mostrando a evidente interdependência estrutural e operacional entre elas.

E, não menos importante, é de se destacar as obrigações comuns contraídas entre as empresas do Grupo, donde residem obrigações cruzadas entre as Recuperandas, e que inegavelmente demandam solução comum, afora que as dívidas, ainda que contraídas por uma empresa do grupo, certamente aproveitaram às atividades empresariais do **GRUPO ADAMANTINA** por completo.

Por fim, deve-se considerar os benefícios reflexos da solução única para o caso, uma vez que se não realizada de referido modo a equalização empresarial, o Grupo terá imediata solução de continuidade, o que será prejudicial aos credores e, sem dúvida confrontará as bases conceituais da

recuperação judicial de preservação e manutenção da empresa com estímulo à atividade econômica.

Logo, na presente recuperação judicial, a adoção da consolidação substancial resulta da presença de vastos elementos que revelam que as obrigações das empresas devedoras que compõem o **GRUPO ADAMANTINA** são aglutinadas/consolidadas, de modo que se unificam em uma única massa patrimonial que clama por uma solução, por óbvio, também unificada.

Em casos como tais, em que as empresas integrantes de um mesmo grupo atuam de modo unificado, com comunhão de direitos e obrigações, é absolutamente necessária a aplicação da consolidação substancial.

Assim, inafastável a necessidade de consolidação substancial para que seja deliberado um único Plano por todos os credores do **GRUPO ADAMANTINA**.

3. ORGANIZAÇÃO DO PLANO ESTRATÉGICO DE RECUPERAÇÃO

3.1. INTRODUÇÃO

Este Plano foi precedido de um estudo de planejamento estratégico e tem por objetivo viabilizar e instrumentalizar os meios disponibilizados pela Lei nº 11.101/2005 para a recuperação judicial do **GRUPO ADAMANTINA**, principalmente os mecanismos para a efetivação do propósito de readequação do negócio e reestruturação das dívidas, preservando a sua função social na comunidade onde está inserido, mantendo sua entidade geradora de bens, recursos, empregos diretos e indiretos e de pagamento de tributos.

O Plano de Recuperação Judicial é focado na preservação dos interesses dos credores do Grupo e na manutenção/geração de empregos, estabelecendo as condições financeiras frente a atual situação do **GRUPO ADAMANTINA** e de mercado.

Nesse rumo, as condições apresentadas neste Plano são as que menos impactam negativamente nas relações negociais mantidas com o mercado, pois foi elaborado com base em critérios técnicos, econômicos e financeiros, sendo o mais condizente possível com a realidade dos fatores micro e

macroeconômicos que se refletem nos negócios das Recuperandas e no mercado regional e nacional.

3.2. ETAPA QUALITATIVA

3.2.1. ANÁLISE DOS ASPECTOS INTERNOS

ANÁLISE DO AMBIENTE OPERACIONAL							
FATORES CRÍTICOS DO SUCESSO DA UNIDADE		COMPARAÇÃO COM CONCORRENTES					
		A		B		C	
1	Presença nas principais cidades do Brasil	✗	Pior	😊	Igual	✓	Melhor
2	Marca forte e conhecida nacionalmente	✗	Pior	✗	Pior	✗	Pior
3	Serviços de Valor Agregado	😊	Igual	😊	Igual	😊	Igual
4	Preços Competitivos	😊	Igual	✓	Melhor	✓	Melhor
5	Atendimento Diferenciado	✓	Melhor	✓	Melhor	✓	Melhor
6	Poder de Atendimento Volume (Grandes Contas)	✗	Pior	✗	Pior	✓	Melhor

A análise comparativa do **GRUPO ADAMANTINA** em relação aos Concorrentes A, B e C revela pontos de destaque e oportunidades de melhoria que são fundamentais para o sucesso do Plano de Recuperação Judicial. De um lado, a empresa usufrui de um forte reconhecimento de marca e apresenta uma expressiva capacidade de atendimento a grandes contas, o que indica potencial para atrair parcerias estratégicas e conquistar contratos de maior valor agregado. Esses fatores podem ser cruciais na geração de um fluxo de caixa mais estável, elemento essencial à sustentabilidade financeira durante a fase de reestruturação.

Diante disso, o fortalecimento do modelo de negócios do **GRUPO ADAMANTINA** exige a otimização de custos, sem prejuízo da qualidade do serviço, a fim de alinhar as margens de lucro às condições de mercado. A capacitação intensiva das equipes e a implementação de tecnologias de suporte ao usuário podem converter o valor de marca em satisfação do cliente, reforçando a retenção e melhorando o posicionamento em relação aos concorrentes. Além disso, a avaliação criteriosa da manutenção ou expansão de rotas potencialmente lucrativas torna-se primordial para alcançar ganhos de escala e atrair novas parcerias, sobretudo no segmento de grandes contas.

Dentre os pontos fortes do **GRUPO ADAMANTINA**, merece especial destaque a sua presença nas principais cidades do país, bem como é reconhecida pelo seu preço altamente competitivo, aliado pelo atendimento diferenciado prestado pelo Grupo e se mantendo, com presença em

mercados de notória referência nos mercados em que atuam, isso devido a sua qualidade e capacidade de atendimento ao mercado.

Em oposição aos pontos fortes, destaca-se que o **GRUPO ADAMANTINA** possui, atualmente, desafios importantes que foram evidenciados. A necessidade de melhorar o atendimento ao cliente surge como uma lacuna crítica, tornando vital a adoção de ações para capacitação das equipes e melhoria do suporte ao passageiro. Outro ponto que merece atenção é a presença geográfica, já que, embora o Grupo possua boa cobertura, o Concorrente A se destaca pela capilaridade ainda maior, sugerindo a necessidade de buscar maior penetração em rotas estratégicas com alto potencial de demanda..

3.2.2. ANÁLISE DO AMBIENTE DE UM SETOR DE ATIVIDADE

A análise do ambiente em que o **GRUPO ADAMANTINA** opera é fundamentada nas principais forças competitivas que influenciam a formulação de suas estratégias, conforme proposto pela abordagem de Porter na administração. No setor de transporte rodoviário de passageiros, a dinâmica concorrencial se apresenta como um fator determinante para a sustentabilidade das operações, exigindo das empresas uma postura estratégica alinhada à resiliência econômica, inovação tecnológica e conformidade regulatória.

A ameaça de novos entrantes configura um dos principais desafios do mercado, impulsionada pelo avanço de modais alternativos, como plataformas digitais de transporte compartilhado e novas operadoras rodoviárias que ingressam no segmento com propostas altamente competitivas. Essa realidade demanda das empresas tradicionais não apenas a manutenção da eficiência operacional, mas também a adoção de diferenciais estratégicos que garantam fidelização da clientela e valor agregado aos serviços prestados.

No que tange ao poder de barganha dos clientes, verifica-se um movimento crescente de exigência por serviços de maior qualidade, segurança e conforto, o que, aliado à ampla oferta de alternativas de deslocamento, reforça a necessidade de aprimoramento contínuo na prestação dos serviços. O consumidor moderno detém maior capacidade de escolha, podendo optar por modais concorrentes, como o transporte aéreo de baixo custo, aumentando a pressão sobre as tarifas praticadas e a estrutura de custos das empresas rodoviárias.

Por outro lado, o poder de negociação dos fornecedores representa um desafio relevante, especialmente diante da alta volatilidade dos custos operacionais, com destaque para combustíveis, peças de reposição e manutenção da frota. A dependência de poucos fornecedores no segmento de transporte intensifica essa vulnerabilidade, tornando essencial o estabelecimento de contratos estratégicos que possibilitem maior previsibilidade financeira e redução da exposição a oscilações abruptas de preços.

A rivalidade entre os concorrentes é acentuada, considerando a disputa por rotas estratégicas e a agressividade na política de preços adotada por algumas operadoras, especialmente em mercados de alta demanda. Empresas que não investem continuamente em modernização da frota, capacitação de equipe e melhoria da experiência do usuário tendem a perder espaço para concorrentes mais adaptáveis às novas exigências do setor.

Além disso, a influência do ambiente regulatório tem impacto direto sobre a viabilidade econômica das operações, uma vez que mudanças na legislação e decisões de órgãos reguladores, como a Agência Nacional de Transportes Terrestres (ANTT), podem comprometer concessões de linhas e impactar diretamente o fluxo de receitas. A recente revogação de concessões de rotas relevantes para o Grupo Adamantina, por exemplo, demonstra como a interferência regulatória pode agravar a crise financeira de uma empresa e acelerar a necessidade de reestruturação.

Diante desse cenário desafiador, a adoção de estratégias que promovam a eficiência operacional, a diversificação dos serviços e a readequação da estrutura de custos se torna imperativa para a sustentabilidade do Grupo Adamantina. A busca por alternativas jurídicas e econômicas, como a recuperação judicial, configura-se não apenas como um meio de reestruturação financeira, mas como uma ferramenta essencial para a preservação da atividade empresarial, a manutenção dos empregos e a continuidade da prestação de um serviço de interesse público.

3.2.3. ANÁLISE DO AMBIENTE OPERACIONAL

Já a análise do ambiente operacional tem como objetivo avaliar a forma que a empresa se relaciona com suas divisões operacionais. Isso pode incluir departamentos internos, concorrentes, clientes, entre outros. Nesse viés, são analisadas as variáveis operacionais significativas para o bom desempenho da empresa. O conceito é imaginar um cenário futuro para todas essas variáveis e

estabelecer estratégias para potencializar os pontos fortes e minimizar os pontos fracos.

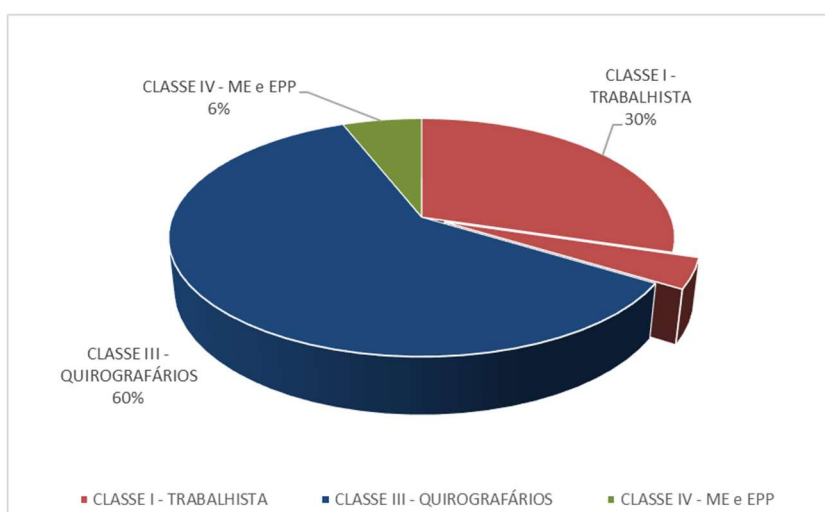
ANÁLISE DO AMBIENTE OPERACIONAL - GRUPO ADAMANTINA					
ANÁLISE - S W O T					
	FORÇAS	FRAQUEZAS	OPORTUNIDADES	AMEAÇAS	
1	✓ Rotas privilegiadas	⚠ Guerra de preços	✓ Inovação e diferenciação	⚠ Demandas judiciais	
2	✓ Nome consolidado	⚠ Necessidade linhas de crédito	✓ Aumento da representatividade	⚠ Aumento do custo de combustíveis	
3	✓ Atendimento diferenciado	⚠ Desencaixe financeiro	✓ Readequação de frota	⚠ Aumento da taxa de juros	
4	✓ Marketing digital(e-commerce)	⚠ Queda na qualidade do serviço prestado	✓ Capacitação de equipe	⚠ Uma nova crise sanitária	
5		⚠ Elevação dos custos	✓ Melhoria em infraestrutura	⚠ Mudanças regulatórias	

Observa-se acima que a empresa possui uma marca forte e detém rotas de extrema importância, além de se destacar de maneira relevante no e-commerce, o que demonstra que o grupo está em constante busca por inovação e diferenciação em relação ao mercado, além da capacitação de sua equipe buscando sempre a melhora na qualidade de seus serviços.

4. QUADRO DE CREDORES DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Para projeção de pagamentos, leva-se em conta o quadro de credores a seguir:

Classes:	Valorização R\$	Partic. RJ %
CLASSE I - TRABALHISTA	12.533.063,64	29,69%
CLASSE II - GARANTIA REAL	1.710.000,00	4,05%
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	25.453.013,78	60,29%
CLASSE IV - ME e EPP	2.518.070,10	5,96%
TOTAIS	42.214.147,52	100,00%



5. ESTRATÉGIA DE ATUAÇÃO

Foram levantadas as atividades de maior importância e os maiores investimentos realizados pelo **GRUPO ADAMANTINA**, conforme suas estratégias empresariais vigentes. Tanto as ações de maior importância quanto as de maior investimento estão voltadas para a retomada do crescimento do Grupo e recomposição de margem. As estratégias vigentes são ações percebidas em nossa análise como as que já estão sendo praticadas.

Cabe observar que a atuação da gestão voltou-se para uma nova definição estratégica, consoante detalhado na Cláusula 2.4 acima, com foco no desenvolvimento do mercado interno e abertura de novas oportunidades.

Como é sabido, a resolução de empresas deve ser apoiada por um enquadramento que incentive os participantes a recuperar uma empresa que tenha efetiva viabilidade financeira. Pois as projeções econômico-financeiras detalhadas neste documento evidenciam que o **GRUPO ADAMANTINA** tem plenas condições de liquidar suas dívidas constantes na forma a seguir proposta, bem como eventuais créditos não sujeitos à recuperação judicial, mantendo-se viável e rentável.

A profissionalização de sua gestão e administração, a criação de processos e metodologias de trabalho, com controles, metas e resultados previamente estabelecidos, a implementação de um forte programa de redução de custos, readequação do quadro de funcionários, controle rigoroso de receitas, estoque e logística; todas essas iniciativas já detalhadas na Cláusula 2.4, somadas à proteção legal conferida pela Lei nº 11.101/05, refletirão diretamente no plano de reestruturação e desenvolvimento do **GRUPO ADAMANTINA**, que demonstra progressivo crescimento e aumento do faturamento, o que permitirá a equalização do passivo através do plano de pagamento ora proposto e a retomada do crescimento sustentável, sendo indispensável que as Recuperandas sigam o processo de evolução e alteração do seu modelo de negócio, o que estão e seguirão fazendo.

E, para obter os recursos necessários para continuar operando e também honrar as obrigações vencidas e vincendas arroladas nesta Recuperação, as Recuperandas oferecem conjuntamente e de forma não taxativa os meios de recuperação abrangidos pelo art. 50 da Lei 11.101/2005 – que serão pormenorizados na Cláusula 8 abaixo –, os quais poderão ser utilizados como métodos estratégicos

de superação da situação de crise econômico-financeira, contando sempre com autorização ou homologação judicial, quando necessário.

5.1. VIABILIDADE DE RECUPERAÇÃO

Em atendimento às disposições da LFRE, especialmente no disposto no artigo 53, juntamente com o Plano de Recuperação Judicial, as Recuperandas apresentam o Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira (**Anexo II**) e o Laudo de Avaliação de Bens e Ativos (**Anexo III**), ambos subscritos por profissional competente e especializado.

O **GRUPO ADAMANTINA** reúne as condições necessárias para o soerguimento, principalmente mediante a aprovação deste Plano com a implementação de todos os meios de reestruturação ora propostos. Em paralelo ao ajuizamento da Recuperação Judicial, as Recuperandas iniciaram um projeto de gestão e reequilíbrio financeiro, visando adequar as suas operações à situação enfrentada, manter hígida a atividade exercida, os empregos dos trabalhadores e, ao mesmo tempo, atender aos interesses de seus Credores.

Para auxiliar nesse movimento, a área financeira do Grupo será completamente reestruturada com a atividade e orientação da **JMLIMA® ASSESSORIA EMPRESARIAL**, que está assessorando no processo de reestruturação administrativa, operacional e financeira.

Com as medidas que já vêm sendo adotadas pelas Recuperandas, associadas à segurança jurídica proporcionada pelo instituto legal da recuperação judicial, as dificuldades econômico-financeiras serão superadas, sendo que o presente Plano se insere como mais uma etapa de um processo de reestruturação global que vem sendo levado a efeito em diversas frentes pelo **GRUPO ADAMANTINA**.

A título exemplificativo, serão implementadas as seguintes ações para o efetivo soerguimento do Grupo:

- ✓ Implantação de controle de fluxos de caixa;
- ✓ Criação e cumprimento de metas financeiras e contábeis;
- ✓ Análise profunda na cadeia de operação;
- ✓ Desenvolvimento de novos Fornecedores;
- ✓ Estudo para redução de custos;

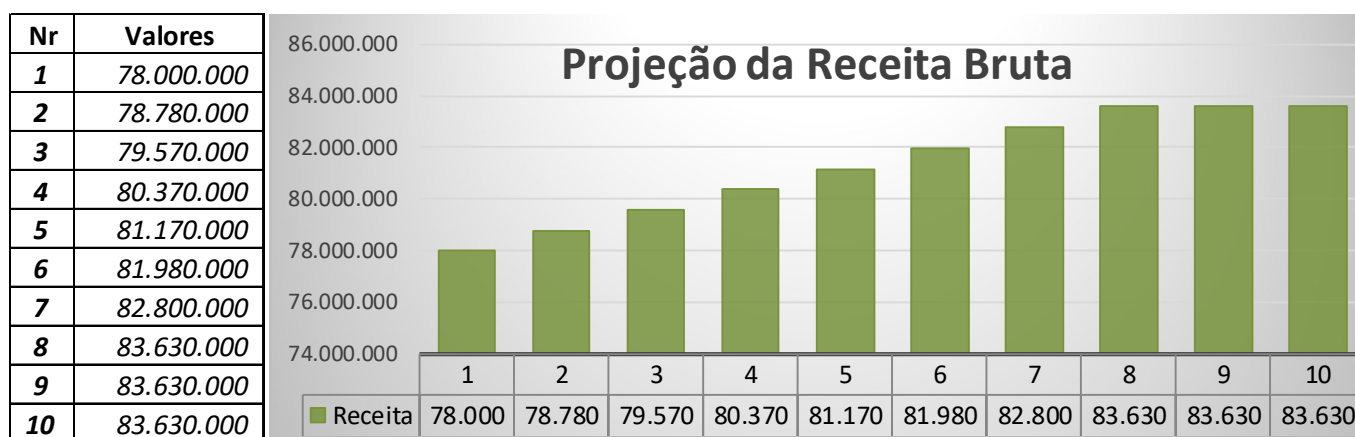
- ✓ Melhoria na cadeia de manutenção da frota;
- ✓ Melhoria na cadeia de suprimentos.

6. ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA E SUAS PROJEÇÕES

6.1. PROJEÇÃO DA RECEITA BRUTA

A previsão de crescimento da Receita Bruta é resultado da expectativa positiva das ações sobre vendas e das estratégias comerciais, financeiras e de manutenção a serem adotadas.

Baseado nas ações discriminadas neste Plano, consideramos um crescimento de caráter conservador de receita a uma taxa de crescimento anual baseado em aprofundado estudo realizado pelas empresas e seus gestores, justificado pela força das marcas, facilitando a reconquista da participação de mercado.



6.2. PROJEÇÃO DE RESULTADO E FLUXO DE CAIXA COM DESÁGIO

Após toda a reestruturação e considerando a realidade atual das empresas, bem como da economia, foi projetado um resultado para geração de caixa a fim de atender a continuidade do **GRUPO ADAMANTINA** e os pagamentos aos credores, conforme “Anexo I”.

Cabe ressaltar que todo esforço será destinado para cumprimento desse resultado com base nas medidas adotadas para reestruturação do **GRUPO ADAMANTINA**.

6.3. PRESSUPOSTOS ADOTADOS NAS PROJEÇÕES

As projeções mostram que o **GRUPO ADAMANTINA** tem condições de reverter significativamente o quadro adverso em que se apresenta atualmente. Para isso, foram adotadas as seguintes premissas:

1. Evolução do faturamento;
2. Evolução dos custos e despesas operacionais e financeiras, compatível com a evolução do faturamento;
3. Melhora na manutenção e atendimento aos consumidores;
4. Destinação de parcela pré-definida no quadro de amortização da dívida para pagamento dos credores da Classe I, II, III e IV, habilitados na Recuperação Judicial, seguirá o definido nas Cláusulas de cada classe de Credor.

7. PREMISSAS FUNDAMENTAIS

7.1. ALICERCES ECONÔMICO-FINANCEIROS

Para que as Recuperandas possam alcançar o soerguimento econômico, financeiro e operacional almejado, é imprescindível a continuidade das atividades empresariais com a manutenção da fonte produtora.

A viabilidade econômico-financeira do **GRUPO ADAMANTINA** foi devidamente atestada por meio do Laudo de Viabilidade subscrito por empresa especializada e parte integrante do presente Plano (Anexo II). O fluxo de pagamento apresentado neste Plano leva em conta o binômio possibilidade/capacidade de pagamento, de modo que a continuidade e a otimização da operação, com o aumento do resultado operacional, afiguram-se como pontos norteadores desta Recuperação Judicial.

Neste sentido, considerando que as atividades do **GRUPO ADAMANTINA** demandam altos investimentos para manutenção da frota e aprimoramento na operação, as Recuperandas poderão

buscar novos recursos no mercado junto a Credores, investidores, instituições financeiras, fundos de investimento e interessados em geral, com o objetivo de assegurar a operação e de melhorar a sua capacidade de geração de caixa. Assim, tanto a proteção de seu caixa e de seus ativos, como também a obtenção de crédito no mercado com novos e antigos parceiros comerciais, se configuram como fatores econômico-financeiros essenciais ao soerguimento empresarial, além de representar incremento na receita do Grupo.

Dentro desse contexto, todo e qualquer valor oriundo de novos financiamentos porventura contraídos pelas Recuperandas será utilizado para a readequação do negócio e para a reestruturação das dívidas como meios de recuperação judicial, de modo a permitir o cumprimento do Plano. Da mesma maneira, poderão vir a ser utilizados, conforme os critérios de conveniência e oportunidade, recursos oriundos da alienação de ativos e/ou Unidades Produtivas Isoladas – UPIs, na forma dos artigos 60 e 66 da LFRE, para a reestruturação operacional e financeira do Grupo, sendo que eventuais UPIs serão alienadas em conformidade com a Cláusula **8.6** deste Plano.

A manutenção dos contratos hoje vigentes, a captação de novos créditos, o reposicionamento estratégico, a otimização da performance operacional e financeira, bem como a reoxigenação patrimonial mediante a readequação das estruturas de capital, corporativa, organizacional e societária que instrumentalizam o endividamento, são premissas econômico-financeiras fundamentais para a execução do Plano, a fim de viabilizar a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da atividade empresária, do serviço público e o estímulo à atividade econômica.

7.2. ESSENCIALIDADE DE RECURSOS E BENS PARA A EFICÁCIA DO PLANO

Os bens que compõem o ativo operacional das Recuperandas são diretamente empregados no exercício de sua atividade produtiva, sendo fundamentais para a geração de receita e cumprimento das obrigações correntes, assim como deste Plano de Recuperação Judicial, devendo, portanto, serem mantidos em sua posse por serem essenciais para a continuidade da atividade empresária exercida.

Com base nessas premissas, os bens de capital ou não, materiais ou imateriais, tangíveis ou intangíveis, que compõem o ativo das Recuperandas – com exceção daqueles que se tornarem

obsoletos ou que deixem de fazer parte do plano de negócios do **GRUPO ADAMANTINA**, inclusive os que poderão integrar o patrimônio de Unidades Produtivas Isoladas – são fundamentais para a geração de receita líquida, continuidade da atividade empresária e capacidade de pagamento dos credores, devendo ser mantidos na posse das Recuperandas ao longo do cumprimento deste Plano.

Nestes termos, quaisquer atos ou medidas que afetem este Plano, a continuidade da operação e/ou que venham a intervir no patrimônio das Recuperandas deverão, nos termos da LFRE, necessariamente, passar pelo crivo do Juízo Recuperacional. Ademais, em razão da necessidade de capital de giro e de recursos para o pagamento dos custos operacionais e despesas administrativas, as Recuperandas poderão efetuar, ainda, o imediato levantamento (I) de valores depositados e/ou bloqueados judicialmente perante outros juízos referentes à Créditos Concurtais e que não tenham sido levantados pelos respectivos credores até a data da propositura da presente recuperação judicial; bem como (II) de atos constritivos provenientes de Juízos distintos ao Juízo da Recuperação para possibilitar o cumprimento deste PRJ, mediante requerimento formulado ao respectivo Juízo e/ou ao D. Juízo da Recuperação Judicial, nos termos da cooperação jurisdicional trazida no artigo 7º-A da LFRE

7.3. POSTURA COLABORATIVA DOS CREDITORES

O cumprimento do presente Plano de Recuperação Judicial está embasado na postura colaborativa que deve haver entre as Recuperandas e os Credores Concurtais e Extraconcurtais, de modo que através do compartilhamento de esforços mútuos e com a segurança jurídica proporcionada pelo instituto, seja alcançado o efetivo soerguimento do Grupo, com a equalização ampla de todo o passivo existente.

Seguindo esta lógica, para a reestruturação da operação e o desenvolvimento do seu plano de negócios, as Recuperandas buscarão soluções junto a fornecedores de bens e/ou serviços, bem como junto a Credores e parceiros comerciais, sobretudo aqueles que mantiverem relação com o Grupo no curso da Recuperação Judicial, atuando como Credor Apoiador e/ou Credor Extraconcursal Aderente, com a proteção conferida pela LFRE.

Todos os Credores que tenham ou não créditos habilitados na Recuperação Judicial, mesmo que a sua liquidez e classificação definitiva ainda dependa de verificação e confirmação pela

Administração Judicial e/ou pelo Juízo Recuperacional, poderão assumir posição de contribuição, apoio e suporte ao **GRUPO ADAMANTINA**, conforme disposições previstas neste Plano. Assim, poderá ser concedido tratamento privilegiado com a precedência de recebimento a estes Credores Apoiadores e aos Credores Extraconcursais Aderentes, desde que com a prévia concordância das Recuperandas, inclusive em hipótese de superveniente falência, conforme previsto nos artigos 67, caput, e parágrafo único, 84 e 149 da LFRE.

As Recuperandas se reservam o direito de aceitar ou não as condições de valores, prazos e taxas propostos pelos Credores Apoiadores e Credores Extraconcursais Aderentes, podendo, para tanto, contratar com quantos Credores Apoiadores e Credores Extraconcursais Aderentes entender necessário, buscando sempre as melhores condições para viabilizar a Recuperação Judicial e o cumprimento deste Plano.

As Condições eventualmente negociadas mediante documento específico com Credores Apoiadores deverão ser ofertadas e extendidas a todos os Credores de sua respectiva Classe que estejam em igualdade de condições de fornecimento do respectivo produto, serviço e/ou financiamento, afim de respeitar o princípio do *par conditio creditorum*, ficando desde logo ressalvado que a celebração de novos negócios, contratos, aquisições com tais futuros Credores Apoiadores está na esfera da exclusiva análise do cabimento e oportunidade do **GRUPO ADAMANTINA**, que poderá verificar, caso a caso, se as condições concretas do negócio ofertadas pelo potencial Credor Apoiador estão de acordo com sua conveniência e necessidade empresarial.

7.4. COOPERAÇÃO JURISDICIONAL

Nos termos da Cláusula **7.3**, uma das premissas do presente Plano é a postura colaborativa que deve haver entre todos os credores, sujeitos ou não à Recuperação Judicial. De igual modo, é essencial que haja uma postura colaborativa entre os órgãos jurisdicionais, valendo-se do princípio da cooperação jurisdicional instituído pelo Código de Processo Civil e pela Lei nº 11.101/05, de maneira que absolutamente todo e qualquer ato construtivo contra o patrimônio das Recuperandas seja submetido ao crivo do Juízo Recuperacional visando à manutenção da sua atividade empresarial. A cooperação jurisdicional se aplica, mas não se limita, aos créditos referidos nos §§3º e 4º do artigo 49 da LFRE e às execuções fiscais, conforme preceitua o artigo 6º, §§7º-A e 7º-B da LFRE.

7.5. DOS CRÉDITOS SUJEITOS AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Em atenção ao disposto no artigo 49 da Lei nº 11.101/05, todos os créditos dos Credores do **GRUPO ADAMANTINA**, cujo fato gerador seja anterior à Data do Pedido, líquidos ou ilíquidos, vincendos e vencidos, submetem-se ao plano de recuperação judicial, independente da sua inclusão ou não na Relação de Credores, ainda que o respectivo credor tenha sido vencido pela maioria de votos dos demais credores ou não tenha comparecido à AGC.

Caso exista algum Credor Concursal que não tenha sido indicado na Relação de Credores pelas Recuperandas e/ou pela Ilma. Administração Judicial, é de responsabilidade única e exclusiva deste credor apresentar incidente de habilitação/impugnação em conformidade com o disposto no artigo 8º e seguintes da LFRE para o recebimento do respectivo crédito, não sendo cabível em nenhuma hipótese o prosseguimento de execução individual por parte do credor que eventualmente não estiver relacionado no procedimento recuperacional, sob pena de violação aos princípios do *par conditio creditorum*, isonomia e concurso dos credores instituídos pela Lei nº 11.101/05.

Nos casos envolvendo ações de conhecimento ainda não julgadas, a relação de credores também poderá ser alterada sem necessariamente o credor ter distribuído habilitação/impugnação de crédito perante o D. Juízo recuperacional, uma vez que o procedimento de inclusão deverá ser feito por meio de requerimento extrajudicial, mediante apresentação da sentença e demais documentos comprobatórios do valor do crédito, pelos credores, diretamente à Administradora Judicial no endereço eletrônico **rjgrupoadamantina@cemlaw.com.br**.

8. MEIOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

8.1. ESCOPO GERAL

Em atendimento ao disposto no artigo 53, I, da LFRE, o **GRUPO ADAMANTINA** esclarece que poderá se valer de todos os meios lícitos de Recuperação Judicial abrangidos pelo artigo 50, incluindo, mas não se limitando a:

1. Dilação de prazos das obrigações devidas, com redução linear, negocial de valores devidos, meio imprescindível, pela falta de capital para disponibilização imediata para pagamento dos créditos (LFRE, art. 50, inc. I);
2. Cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente (LFRE, art. 50, inc. II);
3. Alteração do controle societário (LFRE, art. 50, inc. III);
4. Equalização de encargos financeiros relativos a financiamentos, transação desses valores (LFRE, art. 50, incs. IX e XII);
5. Aumento de Capital Social (LFRE, art. 50, inc. VI);
6. Dação em pagamento (LFRE, art. 50, inc. IX e XI), venda de ativos, na modalidade UPI – Unidade Produtiva Isolada;
7. Emissão de valores mobiliários (LFRE, art. 50, inc. XV);
8. Constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor (LFRE, art. 50, inc. XVI);
9. Conversão da dívida em capital social (LFRE, art. 50, inc. XVII);
10. Rescisões de Contratos que possam – direta ou indiretamente – impactar em custos, despesas e ou contingências adicionais ao **GRUPO ADAMANTINA**;
11. Análise da possibilidade de busca de parceiros e/ou terceiros que possam – direta ou indiretamente – financiar a reestruturação do Grupo – sem a incidência das taxas de juros proibitivas praticadas pelo mercado.

A seguir, o **GRUPO ADAMANTINA** discrimina de forma pormenorizada como serão empregadas as principais medidas de Recuperação Judicial.

8.2. READEQUAÇÃO DO NEGÓCIO

As Recuperandas têm adotado inúmeras medidas para readequar o seu negócio ao estado de crise visando o seu soerguimento. Desde o início da Recuperação Judicial, o **GRUPO ADAMANTINA** contratou empresa especializada em reestruturação de empresas e gestão de crise com o objetivo de conduzir o processo de reorganização do passivo. Foram reduzidas despesas administrativas e operacionais, otimizados procedimentos internos, incluindo controle de sistemas operacionais, redução em operações deficitárias, iniciadas negociações com fornecedores e parceiros estratégicos

comerciais, bem como implementadas práticas que asseguram os resultados planejados para a reestruturação global do negócio, onde todos os esforços estão voltados para a preservação da atividade empresarial, eficiência da operação e geração de receita, visando a reestruturação econômica do **GRUPO ADAMANTINA**.

8.3. REESTRUTURAÇÃO DAS DÍVIDAS

Para que as Recuperandas consigam alcançar o almejado equilíbrio econômico-financeiro, é indispensável a reestruturação ampla e global das dívidas e obrigações, vencidas e vincendas, por meio da emissão de títulos mobiliários, conversão de créditos, constituição de sociedade de propósito específico e unidades produtivas isoladas, alienação de ativos, aquisição de novas linhas de crédito, concessão de prazos e condições especiais de pagamento, substituindo, através das medidas previstas neste Plano, todos os contratos, instrumentos, encargos, índices financeiros, multas, sanções, penalidades, bem como todas as obrigações e garantias que sejam incompatíveis com as disposições e conteúdos deste Plano, que deram origem ou que regem os créditos sujeitos e não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, nos termos do artigo 59 da LFRE.

A validade de sua abrangência está condicionada às seguintes ressalvas:

- (i) aos créditos sujeitos à Recuperação Judicial, desde que seus titulares tenham aprovado o Plano sem ressalvas relacionadas ao dispositivo em questão; ou
- (ii) aos credores não sujeitos que tenham aderido expressamente aos seus termos, como na hipótese de adesão ao Plano na qualidade de Credor Extraconcursal Aderente; ou ainda
- (iii) aos casos em que houver anuência expressa e individual do credor quanto à substituição ou extinção de garantias, nos termos do art. 50, §1º, da LRF.

8.4. REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA

No propósito de viabilizar o cumprimento integral deste Plano, as Recuperandas ficam autorizadas a se valer do disposto no artigo 50, II, da LFRE para promover operações de reorganização societária dentro do seu Grupo ou com terceiros; criar ou participar de sociedade com propósito específico; constituir condomínio de credores, fundos de investimento em participações e/ou subsidiárias integrais; promover a mudança do seu objeto social ou qualquer outra alteração societária,

respeitadas as regras previstas no Código Civil e legislação vigente à época, bem como associar-se a investidores que venham a possibilitar ou incrementar as suas atividades, através de ferramentas que resultem na cessão onerosa parcial ou total do controle societário, podendo ainda aumentar o seu capital social, desde que acompanhadas, para todas as hipóteses previstas acima, de medidas de revitalização e que não impliquem na inviabilidade do Plano, ou ainda caso se mostre mandatório ao processo.

Além disso, na busca por melhores condições para a recuperação e/ou para sua operacionalidade, o **GRUPO ADAMANTINA**, poderá abrir novas filiais, novos centros de distribuição, novos escritórios administrativos ou comerciais e demais estabelecimentos em todo o território nacional que venham a ser necessários ou úteis à melhoria logística, comercial, administrativa e operacional do **GRUPO ADAMANTINA**.

Também na busca de melhores condições de operação do **GRUPO ADAMANTINA**, pela aprovação do presente Plano o Grupo poderá abrir novas empresas, como controladas e coligadas, participar de incorporações realizar parcerias operacionais, modificar o seu objeto social, admitir novos sócios ou transferir quotas de participação.

8.5. ALIENAÇÃO DE ATIVOS

Com o intuito de obter recursos e reforço de liquidez para a readequação do negócio e reestruturação das dívidas, para efeitos da exceção prevista na parte final do artigo 66 da LFRE, as Recuperandas estão autorizadas a alienar, locar, vender, dar em pagamento, remover, arrendar, onerar ou oferecer em garantia, inclusive garantia judicial, total ou parcialmente, bens e/ou direitos relacionados no Anexo III, incluindo fundo(s) de comércio e/ou integralidade de unidades de negócio, que integram o seu patrimônio e estejam refletidos em suas demonstrações financeiras, como integrantes do ativo circulante ou não circulante, sob a forma de UPI ou não, a teor do que dispõe o artigo 60, caput e parágrafo único, artigo 142 e demais disposições da Lei nº 11.101/05, observando-se os termos e condições contidos neste Plano, bem como os direitos contratuais, gravames e demais restrições, quando aplicáveis.

A qualquer momento, mediante permanente avaliação de viabilidade e conveniência frente às demandas de seus serviços, as Recuperandas poderão realizar a entrega amigável de ativos que se encontrem sem utilização relevante para quitação total ou parcial de suas dívidas concursais, desde que os ativos estejam livres de quaisquer ônus, incluindo-se garantias, que não aquelas do próprio financiamento objeto da entrega, ou extraconcursais, que de qualquer modo possuam vinculação com determinados equipamentos.

8.6. ARRENDAMENTO E ALIENAÇÃO DE UPI

A fim de reforçar as fontes de recursos para o pagamento das obrigações financeiras estabelecidas neste Plano, as Recuperandas poderão, a seu exclusivo critério, segregar parte das suas operações por meio da criação de Unidades Produtivas Isoladas, a serem alienadas em conformidade com o disposto na LFRE, visando negociar tais ativos junto a investidores e interessados em geral, sempre tendo como premissa o cumprimento das obrigações contidas neste Plano. O produto da eventual alienação de UPI(s) será direcionado para contribuir para a readequação do negócio e reestruturação das dívidas.

Os ativos incluídos na(s) UPI(s) que eventualmente vierem a ser alienados serão adquiridos livres de sucessão de passivos, ônus, dívidas, constrições, contingências, garantias e obrigações das Recuperandas, incluindo, mas não se limitando, aquelas de natureza tributária, regulatória, administrativa, cível, ambiental, trabalhista, comercial e previdenciária e responsabilidades decorrentes de corrupção (inclusive da Lei nº 12.846/2013), na forma dos artigos 60, 60-A, 141, II, 142 da LFRE e artigo 133, § 1º do CTN.

Na hipótese das Recuperandas decidirem pela criação de Unidades Produtivas Isoladas, sua criação, o seu conteúdo, bens, ativos, direitos e obrigações que venham a compor referida UPI deverão ser objeto de documento específico, que obrigatoriamente deverá descrever o conteúdo, características, valor de avaliação e valores mínimos de alienação, forma de pagamento e destinação dos recursos arrecadados, devidamente acompanhado dos laudos de avaliação que se fizerem necessários. Tal documento deverá ser devidamente apresentado ao D. Juízo da Recuperação Judicial e a todos os credores e demais interessados para que a mesma seja alienada nos termos do art. 60 da LRF, em obediência aos ritos do art. 142 da LRF, ou de outro modo que delibere a assembleia geral de credores, na forma do art. 46 da LRF.

8.7. FINANCIAMENTO DIP

Conforme critério de conveniência e oportunidade, as Recuperandas poderão prospear e adotar medidas visando à obtenção de novos recursos junto a Credores, investidores, instituições financeiras e outros interessados, observados os termos deste Plano e os artigos 67, 69-A a 69-F e 84 da LFRE, quando aplicável, e que serão destinados, prioritariamente, para recomposição do capital de giro das Recuperandas, em especial para pagamento de despesas, obrigações correntes e fomento da atividade empresarial. Tais recursos terão natureza extraconcursal, para fins do disposto na LFRE, podendo contar com a constituição de novas garantias.

A classificação de quaisquer operações como Financiamento DIP dependerá da expressa concordância do **GRUPO ADAMANTINA**, assegurando-se sempre a transparência nas negociações e a possibilidade de qualquer credor assumir o papel de Credor Apoiador, com a proteção da Lei nº 11.101/2005 e conforme previsto neste Plano, respeitadas as condições comerciais favoráveis às Recuperandas e a justificada necessidade.

8.8. MEDIAÇÃO

O **GRUPO ADAMANTINA** poderá se utilizar do mecanismo da mediação com os seus Credores, cujo objetivo é compreender o conflito e os reais interesses das partes envolvidas, sob a figura do mediador, que possui a habilidade de promover a discussão e o diálogo entre as partes, a fim de viabilizar o consenso e pôr fim ao litígio, nos termos do artigo 1º, § único, da Lei nº 13.140/2015.

8.9. ADMINISTRAÇÃO DO PASSIVO FISCAL

Dentro do plano de negócios desenhado pelo **GRUPO ADAMANTINA**, as Recuperandas envidarão os seus melhores esforços para transacionar e/ou parcelas os débitos relativos às dívidas de natureza fiscal, devendo atender às condições exigidas pelas autoridades competentes, na forma da legislação aplicável. Essas transações e/ou parcelamentos reger-se-ão pelos seus termos, pela legislação e regulamentação vigente, especialmente no que diz respeito às condições e requisitos para a sua celebração, hipóteses e efeitos de eventual rescisão, e sempre à luz dos artigos 155-A, §3º e 4º do Código Tributário Nacional e artigo 68 da LFRE, que garantem condições benéficas de

equalização do passivo tributário para empresas em recuperação judicial.

9. DEFINIÇÃO DOS CREDORES

9.1. CREDORES CONCURSAIS

Estão classificados nos termos estabelecidos pela LFRE em seu artigo 41, da seguinte forma:

- Classe I – Titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho.
- Classe II – Titulares de Garantia Real.
- Classe III – Titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral e subordinados.
- Classe IV – Titulares de créditos enquadrados como microempresa (ME) ou empresa de pequeno porte (EPP).

9.2. CREDORES EXTRACONCURSAIS E EXTRACONCURSAIS ADERENTES

Os Credores Extraconcursais, de qualquer natureza, que, a rigor, não se submetem aos efeitos do Plano de Recuperação Judicial, assim definidos nos artigos 67 e 84, bem como no artigo 49, §§ 3º e 4º, todos da Lei nº 11.101/05, poderão aderir às formas e mecanismos de pagamentos dispostos neste Plano.

Os Credores Extraconcursais que desejarem receber os seus Créditos Extraconcursais na forma deste Plano – ou seja, que optarem por se tornarem Credores Extraconcursais Aderentes – poderão fazê-lo, desde que comuniquem a adesão expressamente às Recuperandas, na forma da Cláusula 12.6, abdicando de prosseguir com qualquer ação judicial, incidente e/ou recurso relacionado aos Créditos.

Os Credores Extraconcursais Aderentes, para efeito de pagamento de Créditos, terão tratamento equivalente ao dispensado aos Credores Concurssais conforme enquadramento que lhes venha a ser atribuído e se sujeitarão a todos os efeitos deste Plano, renunciando, quando aplicável, a qualquer discussão referente ao valor, natureza e classificação do crédito, não possuindo, ainda, direito de arrendimento para retornar à condição originária de Credor Extraconcursal, salvo em caso de descumprimento do Plano e decretação de falência, hipótese em que serão preservados todos os

direito e garantias concedidas anteriormente à Data do Pedido. Para efeitos de pagamento, não incidirão encargos entre a Data do Pedido e a Homologação Judicial do Plano.

9.3. CREDORES APOIADORES

São previstas, ainda, hipóteses de Credores que votem favoravelmente ao presente Plano de Recuperação Judicial e assumam posição de apoiadores, visando o estímulo necessário para viabilizar soluções de mercado junto a parceiros comerciais, instituições financeiras, fundos de investimentos e demais agentes, sujeitos ou não aos efeitos recuperacionais, com o objetivo de gerar receita e otimizar a capacidade operacional do **GRUPO ADAMANTINA**, especialmente quando envolverem a continuidade ou novas parcerias comerciais mediante o fornecimento continuado de insumos, bens e serviços, com prazos de pagamento e em condições competitivas, flexibilização e liberação de garantias, concessão de novas linhas de crédito e de financiamento, adiantamento e liberação de recursos, ou qualquer outro tipo de concessão ou transação que venha a ajudar na superação da crise, sempre da forma mais benéfica e colaborativa possível às Recuperandas.

O **GRUPO ADAMANTINA** se reserva ao direito de aceitar ou não as condições propostas, podendo, para tanto, contratar com quantos Credores Apoiadores se fizerem necessários, em diferentes termos e condições, sendo admitida a compensação com recursos e/ou direitos das Recuperandas, buscando as melhores condições para a Recuperação Judicial e o cumprimento deste Plano.

Conforme autorizado pelos artigos 67, 84 e 149 da LFRE, os Credores enquadrados como Credores Apoiadores poderão gozar de condições mais benéficas em relação aos demais credores, com a redução do deságio previsto neste Plano e aceleração no recebimento do Crédito, na proporção do seu apoio à Recuperação Judicial. Será também facultado aos Credores Apoiadores receberem os seus Créditos através do produto da alienação, dação, permuta, compensações e adjudicação de ativos, desde que tais bens não sejam essenciais às atividades das Recuperandas, ficando a exclusivo critério das Recuperandas definir sobre a imprescindibilidade dos ativos para a sua operação, observando-se o artigo 50, § 1º da LFRE.

As Condições eventualmente negociadas mediante documento específico com Credores Apoiadores deverão ser ofertadas e extendidas a todos os Credores de sua respectiva Classe que estejam em igualdade de condições de fornecimento do respectivo produto, serviço e/ou financiamento, afim

de respeitar o princípio do par conditio creditorum, ficando desde logo ressalvado que a celebração de novos negócios, contratos, aquisições com tais futuros Credores Apoiadores está na esfera da exclusiva análise do cabimento e oportunidade do **GRUPO ADAMANTINA**, que poderá verificar, caso a caso, se as condições concretas do negócio ofertado pelo potencial Credor Apoiador estão de acordo com sua conveniência e necessidade empresarial.

9.4. CREDITORES EM LITÍGIO

A Relação de Credores da Administração Judicial poderá ser alterada em decorrência do julgamento de incidentes de habilitação e/ou de impugnação de crédito. Todos os créditos que venham a ser inseridos ou realocados na Relação de Credores serão adimplidos em conformidade com o Plano, nos termos do artigo 49 da LFRE, de acordo com a classificação que lhes será atribuída.

Os créditos que venham a se tornar líquidos em momento posterior à Assembleia Geral de Credores, independentemente da natureza ou classe, sejam concursais ou extraconcursais aderentes, e estando ou não relacionados no procedimento recuperacional, submeter-se-ão ao Plano nas mesmas condições que os demais credores da respectiva classe. As Recuperandas poderão celebrar acordos com os titulares de créditos ilíquidos com o objetivo de torná-los líquidos e, assim, submetê-los às condições de pagamento previstas neste Plano, inclusive por meio de negócio jurídico processual previsto em legislação específica e na Cláusula **12.5**.

Na hipótese de Credores terem os seus créditos liquidados, incluídos ou retificados na Relação de Credores após o cumprimento do Plano, os prazos de carência, início dos pagamentos e incidência dos encargos financeiros, contar-se-ão a partir do trânsito em julgado da decisão judicial proferida pelo Juízo Recuperacional que determinar a alteração ou inclusão no respectivo Crédito, observado o procedimento de habilitação/impugnação de crédito previsto no artigo 8º e seguintes da LFRE, bem como as regras de credenciamento para fins de recebimento do crédito.

Por fim, havendo a constituição/liquidação de créditos após o encerramento da Recuperação Judicial, cujo fato gerador seja anterior à Data do Pedido, os prazos de carência, início dos pagamentos e incidência dos encargos financeiros, serão contados a partir da inclusão do respectivo crédito através da retificação da Relação de Credores, nos termos do artigo 10, §6º, da LFRE, não sendo cabível o prosseguimento de execução individual por parte do credor.

10. DA PROPOSTA AOS CREDITORES

Os Créditos sujeitos aos efeitos da presente recuperação judicial, após a aplicação das condições previstas neste Plano, abaixo indicadas, constituirão a denominada “Dívida Reestruturada”.

10.1. CLASSE I – CREDITORES TRABALHISTAS

Para fins deste Aditivo ao plano de recuperação judicial, serão considerados Créditos Trabalhistas aqueles créditos oriundos da relação de trabalho ou acidente de trabalho e os créditos de natureza alimentar a eles equiparados, tais como honorários advocatícios, limitados ao montante de 150 salários mínimos vigente na data da homologação do plano de recuperação judicial, de modo que eventuais valores que sobejem tal montante serão considerados como credores quirografários (Classe III) e serão pagos de acordo com as regras da referida Classe em todos seus termos, podendo escolher, inclusive, uma das opções prevista para recebimento do crédito disponíveis aos credores da referida classe (Classe III).

Os créditos trabalhistas de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores à Data do Pedido, serão pagos em até 30 (trinta) dias contados da Homologação Judicial do Plano, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por credor.

Os credores da Classe I deverão receber seus créditos sem deságio e 12 (doze) parcelas iguais e sucessivas, mensais, a iniciar em 30 dias contados da decisão da homologação do plano de recuperação Judicial .

Os créditos trabalhistas controvertidos, que sejam objeto de disputa ou de reclamação trabalhista, após devidamente homologada a sentença de liquidação pela Justiça do Trabalho, deverão ser habilitados perante o Juízo Recuperacional a fim de se submeterem a forma de pagamento disposta nesta Cláusula, iniciando-se o pagamento nos prazos e formas acima propostos.

Os valores serão pagos em parcelas mensais e sucessivas, de igual valor, observados os limites legais previstos no art. 54 da Lei nº 11.101/2005.

10.2. CLASSE II – CREDORES COM GARANTIA REAL

Os créditos desta classe observarão as seguintes condições de pagamento:

- a) Carência de 12 (doze) meses contados a partir da publicação da decisão da homologação judicial do plano aditado;
- b) Deságio de 30% (trinta por cento) sobre o valor atualizado do crédito;
- c) Pagamento em 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas, de igual valor, vencendo-se a primeira parcela imediatamente após o término da carência;
- d) A quitação total do crédito ocorrerá com o pagamento da última parcela, extinguindo-se todas as garantias reais vinculadas ao crédito.

10.3. CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

Os Credores poderão optar por receber seus créditos de acordo com uma das modalidades abaixo:

Opção 1: Pagamento em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais e sucessivas, após um período de carência de 12 (doze) meses contados da Homologação Judicial do Plano na forma aqui definida, com deságio de 80% (oitenta por cento) sobre o valor do crédito reconhecido na Relação de Credores;

Opção 2: Pagamento em até 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais e sucessivas, após um período de carência de 18 (dezoito) meses contados da Homologação Judicial do Plano na forma aqui definida, com deságio de 75% (setenta e cinco por cento) sobre o valor do crédito reconhecido na Relação de Credores; e

Opção 3: Pagamento em até 180 (cento e oitenta) parcelas mensais e sucessivas, após um período de carência de 24 (vinte e quatro) meses contados da Homologação Judicial do Plano na forma aqui definida, com deságio de 70% (setenta por cento) sobre o valor do crédito reconhecido na Relação

de Credores.

10.3.1. PRAZO PARA OPÇÃO DE PAGAMENTO:

A Opção de Pagamento deverá ser manifestada pelo Credor no prazo improrrogável de 30 (trinta) Dias Corridos contados da Homologação Judicial do Plano de Recuperação Judicial, através de correspondência às Recuperandas, na forma da Cláusula **12.6** e/ou através do e-mail **credoresrj@expressoadamantina.com.br**. A não formalização da Opção de Pagamento pelos credores no prazo acima fixado será considerada como opção irretratável pela modalidade “3” de pagamento.

10.4. CLASSE IV – CREDITORES ME e EPP

Para os pagamentos desta Classe, por tratar-se de micro e pequenos empresários e considerando-se o aspecto social envolvido, o presente Plano prevê a liquidação dos créditos em 60 (sessenta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, com a 1ª (primeira) parcela devendo ser paga impreterivelmente no 1º (primeiro) mês subsequente ao período de carência de 12 (doze) meses contado da Homologação Judicial do Plano e as demais pagas sequencialmente a cada 30 (trinta) dias, durante 59 (cinquenta e nove) meses.

O valor a ser pago corresponderá a importância dos créditos sujeitos aos efeitos da recuperação judicial conforme Relação de Credores, com deságio de 65% (sessenta e cinco por cento sobre o valor listado).

Os créditos controvertidos da Classe IV, ou seja, que sejam objeto de disputa ou de ação judicial, serão pagos após o trânsito e julgado da decisão que liquidar os referidos créditos e, se ainda não constarem na Relação de Credores, deverão ser habilitados perante o Juízo Recuperacional a fim de se submeterem à forma de pagamento disposta nesta Cláusula, iniciando-se o pagamento após o período de 30 (trinta) dias, contados a partir da data que deferir em definitivo a sua inclusão em sede de habilitação e/ou impugnação de crédito que se fará para corrigir o valor do respectivo crédito já inscrito na Relação de Credores, caso o valor fixado perante o juízo comum competente seja diferente daquele originalmente habilitado pelas Recuperandas, observando-se as regras de credenciamento para fins de recebimento do crédito.

10.5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRÉDITOS E JUROS

Para a atualização dos créditos componentes da Dívida Reestruturada e pendentes de pagamento será utilizado o Índice nacional de preços ao consumidor – INPC. Será incluído também juros de 2,00% a.a (Dois por cento ao ano) em face dos referidos créditos.

A atualização monetária e os juros começarão a incidir a partir da Homologação Judicial do Plano.

Findos os prazos propostos e liquidada a Dívida Reestruturada, estarão quitados os créditos habilitados na Recuperação Judicial e sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial nos termos da Lei 11.101/2005.

Todas as obrigações financeiras e todos os pagamentos a serem realizados pelo **GRUPO ADAMANTINA** no âmbito deste Plano de Recuperação Judicial, serão cumpridos e pagos líquidos de quaisquer tributos, contribuições sociais, impostos, encargos, taxas ou outras cobranças de qualquer natureza, presentes e futuros, que venham a incidir sobre tais valores.

10.6. EVENTOS DE LIQUIDEZ ANTECIPADA

Caso seja configurado algum Evento de Liquidez ou se houver disponibilidade de caixa que não comprometa a estabilidade financeira e a continuidade da operação, atendendo as premissas estabelecidas neste Plano, o **GRUPO ADAMANTINA** poderá, a seu exclusivo critério, instituir a Amortização Antecipada e/ou Leilão Reverso junto aos Credores, permitindo um incremento de pagamento aos que oferecerem o maior deságio percentual em relação aos seus créditos, até o limite do valor resultante do referido evento, sem prejuízo das obrigações assumidas com os demais credores.

Os credores das Classes III e IV concederão, a cada parcela adimplida paga em seu vencimento, um Bônus de Adimplência, isto é um desconto de 10 % (dez) na próxima parcela vincenda.

A Amortização Antecipada consistirá na incidência de um percentual sobre o valor nominal do

Crédito, que será destinado para abater, total ou parcialmente, o saldo devedor do Crédito. A Amortização Antecipada se encerra na medida em que o crédito habilitado na Recuperação Judicial for integralmente quitado, considerando as condições de pagamento previstas no Plano.

Quando da realização do Leilão Reverso, as Recuperandas promoverão a publicação do competente Edital no processo, em que constarão as regras específicas para participação, tais como prazo, condição de pagamento, deságio mínimo, volume de crédito, dentre outros, em observância aos princípios da transparência e da publicidade.

10.7. CREDOR APOIADOR

Para os credores das Classes III e IV, que contribuirão para a continuidade e fomento das atividades do **GRUPO ADAMANTINA**, através do fornecimento de bens, serviços, créditos e outros, dentro das condições normais de prazos e preços adotados pelo mercado, e das demandas e necessidades operacionais avaliadas a critério das Recuperandas, será concedido tratamento diferenciado, conforme previsto no artigo 67, parágrafo único, da Lei nº 11.101/2005 (os “Credores Apoiadores”), como segue:

10.7.1. CREDOR APOIADOR FORNECEDOR:

Para os credores das Classes III e IV que contribuirão para a continuidade das atividades do GRUPO ADAMANTINA, através do fornecimento de bens, serviços e outros, dentro das condições normais de prazos e preços adotados pelo mercado, e das demandas e necessidades operacionais avaliadas a critério das Recuperandas, será concedido tratamento diferenciado, conforme previsto no artigo 67 Parágrafo Único da Lei 11.101/2005 (os “Credores Parceiro”), como segue:

- a) Carência de 12 (doze) meses contados a partir da publicação da decisão da homologação judicial do plano aditado;
- b) Deságio de 30% (trinta por cento) sobre o valor atualizado do crédito;
- c) Pagamento em 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas, de igual valor, vencendo-se a primeira parcela imediatamente após o término da carência;

d) A quitação total do crédito ocorrerá com o pagamento da última parcela, extinguindo-se todas as garantias reais vinculadas ao crédito.

Por interesse do Credor Parceiro e/ou do GRUPO ADAMANTINA, o Credor Parceiro poderá, a qualquer tempo, deixar esta modalidade e voltar à condição anterior de credor não Parceiro, mediante aviso prévio escrito de 30 (trinta) dias;

Caso o Credor Parceiro retome a sua condição anterior de credor não parceiro, por iniciativa própria ou do GRUPO ADAMANTINA, o seu saldo remanescente a amortizar terá o mesmo tratamento dos credores de sua mesma Classe, nos termos deste Plano de Recuperação Judicial.

O credor Parceiro deverá manifestar o seu interesse através do e-mail credoresrj@expressoadamantina.com.br.

A Recuperanda se reserva o direito de aceitar ou não as condições de valores, prazos e taxas propostos pelos Credores Parceiro e Credores Extraconcursais Aderentes, podendo, para tanto, contratar com quantos Credores Parceiros e Credores Extraconcursais Aderentes entender necessário, buscando sempre as melhores condições para viabilizar a Recuperação Judicial e o cumprimento deste Plano.

As Condições eventualmente negociadas mediante documento específico com Credores Apoiadores deverão ser ofertadas e extendidas a todos os Credores de sua respectiva Classe que estejam em igualdade de condições de fornecimento do respectivo produto, serviço e/ou financiamento, afim de respeitar o princípio do par conditio creditorum, ficando desde logo ressalvado que a celebração de novos negócios, contratos, aquisições com tais futuros Credores Parceiro está na esfera da exclusiva análise do cabimento e oportunidade do GRUPO ADAMANTINA, que poderá verificar, caso a caso, se as condições concretas do negócio ofertadas pelo potencial Credor Apoiador estão de acordo com sua conveniência e necessidade empresarial.

A redação da presente Clausula 3 deste Aditivo coexite com a Claula 10.6 do Plano Original, naquilo que não contraria as alterações ora apresentadas, inclusive quanto as regras gerais de habilitação do credor.

10.7.2. CREDOR APOIADOR FINANCEIRO:

Para os bancos e demais instituições financeiras que oferecerem linhas de crédito que auxiliem o **GRUPO ADAMANTINA** na composição de seu capital de giro, seja para fomento e ou desconto de recebíveis e que implique em juros não superiores ao praticado pelo mercado, será pago a cada mês subsequente ao que tenha havido efetivo desembolso de recursos para o **GRUPO ADAMANTINA**, em fundos imediatamente disponíveis, um percentual adicional a ser negociado sobre o valor médio da linha de crédito disponibilizada e efetivamente utilizada no mês, a título de amortização da parcela do crédito objeto de deságio e sem carência.

Por interesse do Credor Apoiador e/ou do **GRUPO ADAMANTINA**, o Credor Apoiador poderá, a qualquer tempo, deixar esta modalidade e voltar à condição anterior de credor não apoiador, mediante aviso prévio formal e por escrito de 30 (trinta) dias, a ser encaminhado através do e-mail: credoresrj@expressoadamantina.com.br

Caso o Credor Apoiador retorne a sua condição anterior de credor não apoiador, por iniciativa própria ou do **GRUPO ADAMANTINA**, o seu saldo remanescente a amortizar terá o mesmo tratamento dos credores de sua mesma Classe, nos termos deste Plano de Recuperação Judicial.

As disposições específicas para o tratamento diferenciado são as acima e, sem prejuízo da tempestiva opção pelas modalidades de pagamento indicadas na Cláusula 10.2, o interesse na adesão a esta previsão de Credor Apoiador poderá se dar por todo e qualquer credor, mediante simples manifestação formal às Recuperandas através do e-mail credoresrj@expressoadamantina.com.br, observadas as condições desse Plano para sua qualificação definitiva.

Todos os credores poderão se tornar credores apoiadores, desde que manifestando referido interesse na forma retro mencionada. Eventualmente, o **GRUPO ADAMANTINA** poderá, também, discutir plano de pagamentos específico para os denominados CREDITORES PARCEIROS ESSENCIAIS, incluso nesse conceito aqueles credores fornecedores de serviços indispensáveis ao seguimento das atividades do **GRUPO ADAMANTINA**, e os credores financiadores da operação que se disponham a conceder crédito a médio e longo prazos.

10.8. CREDORES PARTES RELACIONADAS

Os credores Partes Relacionadas, assim consideradas aquelas pessoas físicas ou jurídicas que porventura se enquadrem em uma das hipóteses do artigo 43 da LFRE, poderão, ao invés de optar pelas condições gerais de pagamento, converter o seu crédito em participação societária. A avaliação, para fins de distribuição da participação no capital social, será feita com base no valor histórico e nominal do capital social.

10.9. CRÉDITOS ILÍQUIDOS E/OU RETARDATÁRIOS

O Credor detentor de Crédito Ilíquido ou de Crédito Retardatário que não tenha sido habilitado na Relação de Credores apresentada pelas Recuperandas ou pela Administração Judicial, conforme editais previstos nos artigos 52, § 1º, § 2º da LFRE, tem a responsabilidade, única e exclusiva, de apresentar incidente de habilitação/impugnação de crédito em conformidade com o disposto no artigo 8º e seguintes da LFRE, caso esteja em curso a Recuperação Judicial.

Todos os Créditos Ilíquidos e/ou Créditos Retardatários serão pagos nos termos desta Cláusula 10, de acordo com a classificação do respectivo Crédito Ilíquido ou Crédito Retardatário, com o termo inicial para a contagem dos prazos de carência e de pagamento a partir do trânsito em julgado da decisão do Juízo Recuperacional que determinar a habilitação ou a alteração do Crédito na Relação de Credores, ou ainda pela liquidação definitiva pelo juízo onde se processar a ação caso o processo de Recuperação Judicial já tenha sido encerrado, observadas as regras de habilitação de crédito dispostos no artigo 9º e seguintes da LFRE e para recebimento do Crédito conforme Cláusula 10.10.

Por fim, havendo a constituição/liquidação de créditos após o encerramento da Recuperação Judicial, cujo fato gerador seja anterior à Data do Pedido, a contagem dos prazos de carência e de pagamento será a partir da inclusão de seu crédito através da retificação na Relação de Credores, nos termos do artigo 10, §6º, da LFRE, não sendo cabível, em qualquer hipótese, o prosseguimento de execução individual por parte do credor. Para qualquer hipótese prevista na presente cláusula 10.8, os Credores deverão observar as regras de credenciamento para fins de recebimento do crédito.

10.10. CESSÃO DE CRÉDITOS

Os credores poderão ceder seus créditos a outros credores ou a terceiros. A cessão produzirá efeito desde que: (a) o **GRUPO ADAMANTINA** seja devidamente notificado, na forma do artigo 290 do Código Civil, e (b) os cessionários recebam e confirmem a obtenção de uma cópia do Plano de Recuperação Judicial, reconhecendo que o crédito cedido está sujeito às suas disposições mediante a Homologação Judicial do Plano, sob pena de ineficácia da cessão e do pagamento efetuado ao credor originário ser considerado plenamente válido, não podendo o credor cessionário reclamar quaisquer valores das Recuperandas e/ou alegar descumprimento do Plano.

A falta de comunicação ao **GRUPO ADAMANTINA** e a comunicação imprecisa, incompleta e/ou inverídica ou em desacordo com este Plano não produzirão quaisquer efeitos perante as Recuperandas, nem mesmo se houver comunicação no processo de Recuperação Judicial.

O **GRUPO ADAMANTINA** deverá comunicar ao Administrador Judicial e ao D. Juízo Recuperacional toda Cessão de Crédito desde que atendidas as condições descritas anteriormente.

10.11. CONVERSÃO DE CRÉDITOS EM PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA (Equity)

As Recuperandas poderão converter créditos sujeitos à recuperação judicial em participação societária, mediante aumento de capital e emissão de ações ordinárias sem valor nominal, nos termos do art. 50, VII, da Lei nº 11.101/2005, visando ao fortalecimento patrimonial e à reestruturação financeira do Grupo.

A conversão de créditos em capital não constitui modalidade obrigatória, podendo cada credor optar, livremente, entre a conversão em capital social ou o recebimento de seu crédito nas demais modalidades de pagamento previstas neste Plano.

Uma, algumas ou todas as Recuperandas poderão ser transformadas em sociedades anônimas de capital fechado, nos termos do art. 220 da Lei nº 6.404/1976, permitindo a emissão de ações sem valor nominal e a fixação do preço de emissão conforme a realidade econômico-

financeira.

A conversão de créditos poderá ser implementada imediatamente após a aprovação do Plano Aditivado pela Assembleia Geral de Credores, independentemente da homologação judicial, bastando comunicação ao Juízo e ao Administrador Judicial.

As Recuperandas realizarão assembleia ou reunião de sócios, conforme sua forma societária, para deliberar sobre a transformação societária, o aumento de capital destinado à conversão de créditos, a emissão das novas ações ou quotas e as correspondentes alterações contratuais ou estatutárias.

O preço de emissão das novas ações será fixado com base em laudo econômico-financeiro independente, que adotará como referência o valor patrimonial líquido apurado nas demonstrações financeiras levantadas na data de aprovação do Plano Aditivado, considerando o patrimônio líquido negativo das Recuperandas, refletindo sua real situação econômico-financeira e permitindo a efetiva capitalização por meio da conversão de créditos, nos termos do art. 170, §1º, II, da Lei nº 6.404/1976 e do art. 50, §3º, da Lei nº 11.101/2005, o que consistirá em justificada diluição da participação acionária dos atuais sócios em prol dos interesses das sociedades recuperandas.

Nos aumentos de capital realizados após o primeiro aumento decorrente da aprovação do Plano Aditivado, o preço de emissão das novas ações ou quotas será fixado com base em laudo de avaliação independente que reflita o valor econômico da companhia na data da subscrição. As novas ações serão subscritas e integralizadas exclusivamente com créditos sujeitos à recuperação judicial, inclusive aqueles adquiridos por fundos, veículos de investimento ou terceiros investidores.

O valor do crédito a ser convertido corresponderá àquele apurado na data da aprovação do Plano Aditivado, devidamente atualizado, dentro da respectiva classe de credores a que pertencer o crédito.

Caso o quadro de credores venha a ser alterado após a aprovação do Plano, por inclusão, exclusão ou modificação de valores, serão realizados os ajustes societários correspondentes,

com emissão de novas ações ou quotas em caso de acréscimo de créditos, ou restituição das ações excedentes à companhia em caso de redução.

Todos os atos societários e contábeis relativos à conversão de créditos em capital serão comunicados ao Administrador Judicial para registro e acompanhamento.

A responsabilidade dos novos sócios ou investidores ficará limitada ao montante do capital efetivamente subscrito e integralizado.

A conversão de créditos em participação societária não afastará o direito de recebimento do crédito remanescente, caso a conversão seja parcial, permanecendo o saldo sujeito às mesmas condições aplicáveis à classe correspondente do credor.

Os sócios que não desejarem permanecer nas sociedades poderão exercer direito de retirada (art. 56, § 7º, da Lei nº 11.101), recebendo suas ações com base no valor patrimonial líquido apurado na data da aprovação do Plano aditivado, podendo o resgate ou a aquisição dessas ações ser realizado pela própria sociedade ou pelos novos investidores.

Os credores poderão ceder, total ou parcialmente, seus créditos a terceiros, mediante simples notificação às Recuperandas e ao Administrador Judicial, transferindo-se ao cessionário todos os direitos e obrigações do credor, inclusive o direito de voto e o de conversão do crédito em participação societária.

A conversão de créditos em capital não implicará sucessão dos investidores ou cessionários em quaisquer obrigações anteriores das Recuperandas, de qualquer natureza, conforme o art. 50, §3º, da Lei nº 11.101/2005.

10.12. CONDIÇÕES PARA A REALIZAÇÃO DOS PAGAMENTOS

Forma de Pagamento. Os valores devidos aos Credores nos termos deste Plano serão pagos por meio de transferência direta de recursos para conta bancária de titularidade do credor habilitado, por meio de Transferência Eletrônica Disponível ("TED") ou via Pagamento Instantâneo ("PIX"), ou ainda por qualquer outra forma acordada entre as partes, servindo o comprovante de compensação bancária do valor em benefício de cada Credor e/ou o termo ou comprovante de quitação como

prova de quitação. As Recuperandas poderão contratar Agente de Pagamento para efetivação de tais pagamentos aos Credores, se assim convier.

Informações Necessárias para Pagamento: No prazo de 30 (trinta) Dias Corridos a contar da Homologação Judicial do Plano, os credores deverão informar diretamente ao **GRUPO ADAMANTINA**, através de carta registrada com Aviso de Recebimento (“AR”), enviada ao endereço da sede (indicada na Cláusula **12.6**) e dirigida à diretoria, ou através do endereço eletrônico (e-mail): **credoresrj@expressoadamantina.com.br**, com cópia para o Administrador Judicial através do endereço eletrônico **rigrupoadamantina@cemlaw.com.br**. Os Credores deverão indicar seus respectivos dados bancários para fins de pagamento. A conta deverá obrigatoriamente ser de titularidade do credor ou do seu procurador.

O Início do cumprimento dos pagamentos previstos no fluxo só ocorrerá após indicação dos dados mencionados no parágrafo anterior. O atraso das informações não implica em recebimento de parcelas acumuladas, ou seja, o fluxo inicia-se com a primeira parcela no mês subsequente a indicação dos dados bancários.

Da obrigatoriedade de comunicação: O envio das informações necessárias para pagamento é obrigatório para fins de cumprimento deste Plano, sendo que não produzirá efeitos perante o **GRUPO ADAMANTINA** qualquer outra forma de comunicação.

Créditos Ilíquidos ou Retardatários: Todos os Credores detentores de Créditos Ilíquidos ou Retardatários que tenham parcela pendente de decisão transitada em julgado, mas que queiram receber o valor incontroverso do Crédito, deverão enviar de forma segregada as Informações Necessárias para Pagamento. Ou seja, no prazo de 30 (trinta) Dias Corridos a contar da Homologação Judicial do Plano, esses credores poderão enviar às Recuperandas as Informações Necessárias para Pagamento, a fim de receber parcelas incontroversas do Crédito. De igual modo, no prazo de 30 (trinta) Dias Corridos a contar do trânsito em julgado da decisão do Juízo Recuperacional que determinar a habilitação ou a alteração do Crédito na Relação de Credores, ou ainda do trânsito em julgado da sentença que liquidar definitivamente o crédito no Juízo competente na hipótese de encerramento da Recuperação Judicial, o credor deverá enviar novamente às Recuperandas as Informações Necessárias para Pagamento do valor remanescente do Crédito, permanecendo inalterada a Opção de Pagamento inicialmente escolhida.

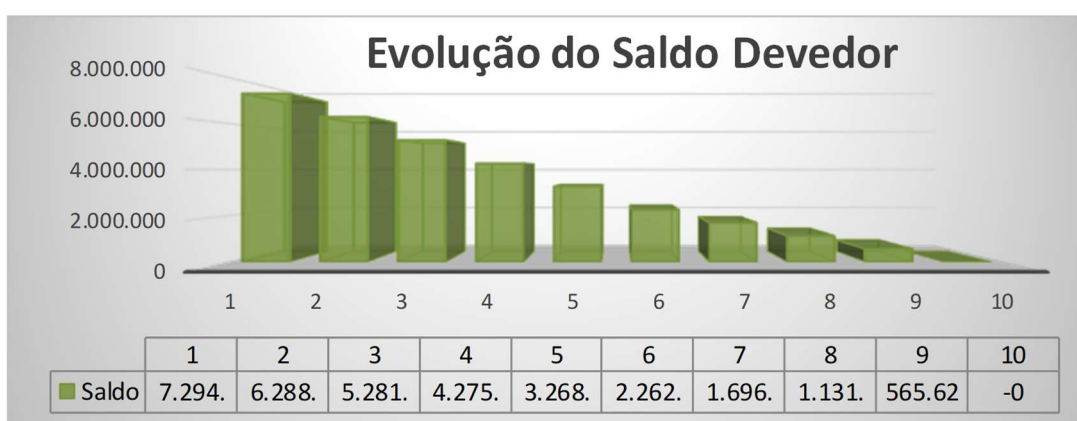
Política antifraude: Com o objetivo de evitar fraudes, os dados bancários fornecidos deverão ser obrigatoriamente de titularidade do Credor ou procurador.

Atualização dos dados bancários: Caso o credor altere as suas informações bancárias no curso da Recuperação Judicial, deverá formalizar, por escrito e mediante a confirmação de recebimento, a atualização perante as Recuperandas, sob pena de validade de eventuais pagamentos realizados. A responsabilidade pela correta informação e atualização dos dados bancários é do credor, respondendo por erro e não retirando a validade de eventuais pagamentos realizados.

Vinculação e Efeitos: O direito de escolha da Opção de Pagamento somente poderá ser exercido uma única vez e será para todos os fins de direito irrevogável e irretratável, inclusive na hipótese de cessão ou sub-rogação do Crédito.

10.13. QUADRO DE EVOLUÇÃO DO SALDO DEVEDOR

Nr	Valores
1	7.294.831
2	6.288.363
3	5.281.895
4	4.275.426
5	3.268.958
6	2.262.490
7	1.696.868
8	1.131.245
9	565.623
10	- 0



11. EFEITOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL HOMOLOGADO

11.1. VINCULAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

As disposições do Plano de Recuperação Judicial vinculam o **GRUPO ADAMANTINA** e os Credores, bem como seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da homologação judicial do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do artigo 59 da LFRE.

11.2. NOVAÇÃO

O Plano implica a novação dos Créditos, na forma do artigo 59 da LFRE, que serão pagos exclusivamente nos valores, prazos, forma e demais condições aqui estabelecidas para cada uma das Classes, salvo se o Credor concordar com um tratamento menos favorável para o recebimento de seu respectivo Crédito. Por força da referida novação, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, bem como outras obrigações, ainda que sejam compatíveis com as condições deste Plano, deixarão de ser aplicáveis e perderão a sua eficácia, sendo substituídas pelas previsões aqui contidas. Esta novação se opera de pleno direito e sem qualquer espécie de condição suspensiva ou resolutiva, abrangendo todos os Créditos, inclusive os cobertos com garantia pessoal.

11.3. EXTINÇÃO E SUSPENSÃO DAS AÇÕES, COM A BAIXA DAS CONSTRIÇÕES, NEGATIVAÇÕES E PROTESTOS

Por força da Homologação Judicial do Plano e a consequente novação dos Créditos, as garantias originalmente prestadas serão extintas, inclusive em relação aos acionistas, avalistas, fiadores, devedores solidários ou coobrigados de qualquer natureza.

Os Credores também não mais poderão, (I) ajuizar ou prosseguir com ações judiciais ou procedimentos de qualquer tipo relacionado aos Créditos em face das Recuperandas, empresas coligadas, afiliadas, outras sociedades sob controle comum, ou sócios, acionistas, avalistas, fiadores, devedores solidários e/ou coobrigados de qualquer natureza; (II) executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral relacionada aos Créditos contra as Recuperandas, empresas coligadas, afiliadas, outras sociedades sob controle comum, ou sócios, acionistas, avalistas, fiadores, devedores solidários e/ou coobrigados de qualquer natureza; (III) penhorar, bloquear, arrestar, onerar ou reter quaisquer bens das Recuperandas, empresas coligadas, afiliadas, outras sociedades sob controle comum, ou de sócios, acionistas, avalistas, fiadores, devedores solidários e/ou

coobrigados de qualquer natureza para satisfazer os seus Créditos ou praticar qualquer outro ato construtivo contra tais bens; (IV) criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos das Recuperandas para assegurar o pagamento de seus Créditos Concurais ou Extraconcurais, quando aplicável; e (V) buscar a satisfação de seus Créditos por quaisquer outros meios em face das Recuperandas, empresas coligadas, afiliadas e outras sociedades sob controle comum, ou sócios, avalistas, coobrigados de regresso e/ou fiadores.

Para fins de clareza, quando aplicável, todas as ações e execuções judiciais em curso contra as Recuperandas relativas aos Créditos deverão ser extintas e/ou suspensas, quando aplicável, em razão da novação disposta no artigo 59 da LFRE e nos artigos 487 e 924, III, do CPC, mediante simples petição ao juízo competente, não devendo, em qualquer caso, haver condenação em honorários advocatícios. As Recuperandas não responderão pelas custas dos processos em que tenham tomado parte no polo passivo, inclusive, mas sem limitar, aos incidentes de habilitação/impugnação de crédito, nos termos do artigo 5º, II da LFRE, e as partes responderão, cada uma, pelos honorários dos seus respectivos patronos, inclusive honorários de sucumbência.

Além disso, a Homologação do Plano ensejará a baixa definitiva de todos os protestos existentes e serem relacionados às obrigações sujeitas aos efeitos do Plano, ordem esta que deverá ser exarada pelo Juízo Recuperacional.

Ainda, a Homologação Judicial do Plano e a consequente novação obrigará as Recuperandas e os Credores Concurais ao procedimento e àqueles que a ele tiverem aderido, assim como os seus respectivos cessionários ou sucessores, a qualquer título; e ainda acarretará (I) a inaplicabilidade de todas as obrigações, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado e outras disposições que sejam incompatíveis com as condições deste Plano; (II) a liberação de todos os gravames, constrições judiciais, ônus, indisponibilidades, garantias reais sobre bens e direitos do **GRUPO ADAMANTINA** e/ou de terceiros, incluindo sócios, administradores, diretores, avalistas, garantidores, devedores solidários, fiadores ou coobrigados a qualquer título; e (III) o levantamento definitivo de todos os protestos e apontamentos realizados perante os órgãos restritivos de crédito relacionados aos Créditos contra as Recuperandas, empresas coligadas, afiliadas, outras sociedades sob controle comum, ou sócios, acionistas, avalistas, fiadores, devedores solidários e/ou coobrigados de qualquer natureza.

11.4. RENOVAÇÃO DE PENHOR DE RECEBÍVEIS E/OU TÍTULOS DE CRÉDITO

Os credores detentores de penhor de recebíveis e/ou títulos de crédito, desde que devidamente expressa a sua concordância, terão seus recebíveis e/ou títulos de crédito renovados pelo **GRUPO ADAMANTINA**, a critério deste, ou, na impossibilidade de renovação, substituídos por avais ou fianças, sendo vedada a retenção do produto financeiro de sua liquidação, nos termos do artigo 49, parágrafo 5º, da Lei 11.101/05.

11.5. RATIFICAÇÃO DOS ATOS

A Homologação Judicial do Plano representará a concordância e ratificação das Recuperandas e dos Credores em todos os atos praticados e obrigações contraídas no curso da Recuperação Judicial, incluindo, mas não se limitando, a todos os atos e ações necessárias para a integral implementação e consumação deste Plano e da Recuperação Judicial, inclusive de ordem patrimonial econômico-financeira, especialmente dos artigos 66, 74 e 131 da LRFE, cujos atos ficam expressamente autorizados, validados e ratificados para todos os fins de direito.

11.6. COMPENSAÇÃO

Caso as Recuperandas e os Credores sejam, ao mesmo tempo, devedores e credores entre si, os Créditos poderão ser compensados, desde que atendidos os requisitos do artigo 369 do Código Civil. Neste caso, a compensação extinguirá ambas as obrigações até o limite do valor compensado. A não realização da compensação não acarretará a renúncia ou a liberação pelas Recuperandas de quaisquer créditos que possa ter contra tais credores.

A compensação somente será válida se observada a referida contemporaneidade, será admitida na recuperação judicial quando os créditos e débitos forem igualmente anteriores ou igualmente posteriores à distribuição do pedido de recuperação judicial.

11.7. EXTINÇÃO DOS CRÉDITOS POR CONFUSÃO

De igual modo, os Credores poderão, a seu critério de conveniência e oportunidade, ter os

respectivos créditos extintos por confusão ou por qualquer outra forma de extinção que seja eficiente do ponto de vista societário, regulatório, tributário, fiscal ou contábil, observadas as leis e os regulamentos aplicáveis.

11.8. RECONSTITUIÇÃO DE DIREITOS

Na hipótese de convalidação do Processo de Recuperação Judicial em falência, no prazo de supervisão estabelecido no artigo 61 da LFRE, os Credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos ao longo do processo de Recuperação Judicial e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da recuperação judicial, observado o disposto nos artigos 61, § 2º e 74 da LFRE.

11.9. EFEITO DO PAGAMENTO AOS CREDITORES

Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste Plano de Recuperação Judicial acarretarão de forma automática, e independente de qualquer formalidade adicional, a quitação plena, irrevogável e irretratável de todos os créditos sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial, ora novados, qualquer que seja seu tipo e natureza, inclusive, mas não limitados a, e conforme aplicável, juros, correção monetária, penalidades, multas, tarifas, comissões, remunerações, aluguéis, preços, taxas, custos, despesas e indenizações. A quitação indireta se dará pelo silêncio na prestação das informações necessárias para pagamento, nos termos da cláusula 10.10, pelo prazo de 2 (dois) anos, contados da Homologação Judicial do Plano.

A quitação integral dos Créditos na forma prevista neste Plano implicará na liberação e renúncia a todos e quaisquer Créditos, não podendo mais os referidos Credores reclamá-los contra as Recuperandas, empresas coligadas, afiliadas, outras sociedades sob controle comum, ou ainda seus diretores, gestores, conselheiros, sócios, acionistas, agentes, representantes, fiadores, avalistas, devedores solidários, garantidores, sucessores e/ou cessionários, inclusive renunciando o prosseguimento e/ou o ajuizamento de ações e execuções judiciais contra o **GRUPO ADAMANTINA** e/ou quaisquer um dos agentes indicados nesta Cláusula.

Com a quitação dos Créditos na forma estabelecida neste Plano, independentemente de qualquer formalidade adicional, os Credores concordam com a liberação de todos os gravames, constrições

judiciais, ônus e garantias reais existentes sobre bens e direitos de propriedade das Recuperandas e/ou de terceiros, a qualquer título.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. ADITAMENTOS E/OU MODIFICAÇÕES AO PLANO

Eventuais aditamentos e/ou modificações ao Plano poderão ser propostos pelo **GRUPO ADAMANTINA** a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano, desde que tais aditamentos e/ou modificações sejam submetidas à votação em Assembleia Geral de Credores, com posterior homologação judicial, nos termos da LFRE, obrigando a todos os Credores a ele sujeitos, independentemente de expressa concordância.

12.2. DESCUMPRIMENTO DO PLANO

O Plano não será considerado descumprido a menos que o credor tenha notificado por escrito ou através do endereço eletrônico (e-mail): credoresrj@expressoadamantina.com.br, com cópia para o Administrador Judicial através do endereço eletrônico rjgrupoadamantina@cemlaw.com.br as Recuperandas, especificando o evento de descumprimento e requerendo a purga da mora no prazo de 30 (trinta) dias. Neste caso, o Plano não será considerado descumprido e a Recuperação Judicial não será convolada em falência se (I) a mora for purgada no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação; ou se (II) houver a convocação de uma Assembleia Geral de Credores no prazo de 60 (sessenta) dias a contar do recebimento da notificação, com a finalidade de deliberar acerca da medida mais adequada para sanar o descumprimento, podendo, neste caso, as Recuperandas proporem aditamentos e/ou modificações ao Plano visando sanar o descumprimento, tudo em observância ao princípio da preservação da empresa insculpido no artigo 47 da LFRE.

12.3. CONFLITO COM DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS

Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste Plano e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer credores anteriormente ao pleito recuperacional, em relação a quaisquer obrigações do **GRUPO ADAMANTINA**, sócios, administradores e ou garantidores (avalistas, fiadores e devedores solidários), especialmente, mas não exclusivamente, as de dar, fazer, não fazer, prevalecerão as disposições contidas neste Plano de Recuperação Judicial, sempre, sendo que o não exercício de quaisquer das prerrogativas e/ou medidas ora estabelecidas neste Plano de Recuperação Judicial, não poderá e não deverá ser interpretado, por qualquer credor, como novação, desistência ou renúncia de direito.

12.4. ALTERAÇÃO DA TITULARIDADE DE CRÉDITO

Eventual alteração da titularidade de determinado Crédito somente produzirá efeitos contra as Recuperandas durante a vigência e o cumprimento deste Plano, seja por cessão, sucessão, sub-rogação ou qualquer outra forma admitida em lei, após o respectivo cessionário, sucessor ou credor por sub-rogação enviar comunicação as Recuperandas na forma especificada nesta cláusula **12.6**, de modo a possibilitar de forma correta o direcionamento dos valores a serem pagos. O cessionário deverá, ainda, informar os dados bancários para pagamento, na forma prevista neste PRJ, ressaltando que a alteração na titularidade do Crédito não afetará os pagamentos que tenham sido eventualmente realizados ao Credor Concursal original, nem alterará a Opção de Pagamento eleita na forma deste Plano.

12.5. NEGÓCIO JURÍDICO PROCESSUAL

O negócio jurídico processual disposto no Código de Processo Civil permite que as partes transacionem sobre procedimento, de acordo com a sua vontade. Deste modo, poderá o **GRUPO ADAMANTINA** e os Credores apresentarem, conjuntamente, ao Juízo Recuperacional petição requerendo a alteração do valor e/ou da classificação do Crédito, cujos termos deverão ser chancelados posteriormente pela Ilma. Administração Judicial, em observância aos princípios da celeridade e da efetividade processuais, substituindo incidentes de habilitação e de impugnação de crédito previstos na Lei nº 11.101/05, se irrelevantes para o fim almejado, evitando a movimentação desnecessária do Poder Judiciário.

12.6. COMUNICAÇÕES

Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações às Recuperandas previstos no Plano, para serem eficazes, deverão ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas (I) por correspondência registrada, com aviso de recebimento ou (II) por e-mail, valendo o aviso de entrega e leitura como prova de recebimento.

GRUPO ADAMANTINA

A/C Recuperação Judicial

Endereço: Av. B, Parque industrial tomas Edson, São Paulo – SP – CEP.: 01142-000,

E-mail: credoresrj@expressoadamantina.com.br

12.7. PRAZOS

Todos os prazos previstos neste Plano serão contados na forma determinada no artigo 132 do Código Civil e 224 do Código de Processo Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano (sejam contados em Dias Úteis ou não) cujo termo final não seja em dia útil, serão automaticamente prorrogados para o dia útil subsequente.

12.8. ENCERRAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

A Recuperação Judicial será encerrada a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano, a requerimento das Recuperandas, nos termos do artigo 61 da LFRE.

12.9. INDEPENDÊNCIA DO PLANO

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerado inválido, nulo ou ineficaz, ainda que por decisão judicial, o restante dos termos e disposições não maculados permanecerão válidos e eficazes, desde que as premissas que o embasam sejam mantidas. De igual modo, eventual inadimplemento do Plano não implicará a sua nulidade ou ineficácia, o qual continuará em vigor como pactuado.

12.10. FORMALIZAÇÃO DE DOCUMENTOS E OUTRAS PROVIDÊNCIAS APLICÁVEIS

Na hipótese de quaisquer das operações previstas neste Plano não ser possível, em especial a instrumentalização da forma de pagamento prevista na Cláusula 10, exclusivamente por razões regulamentares, judiciais, contábeis, societárias e/ou tributárias, as Recuperandas deverão adotar todas as medidas necessárias para assegurar um resultado econômico equivalente para os

Credores.

12.11. 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.

12.12. GLOSSÁRIO

O Glossário apresentado como Anexo IV é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial. Os termos e expressões aqui utilizados possuem o significado que lhes são atribuídos no Glossário, sendo que os termos e expressões que não tenham atribuição específica deverão ser lidos e interpretados conforme o uso comum, quando aplicável. Os termos e expressões serão utilizados na sua forma singular ou no plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes são atribuídos.

12.13. ANEXOS

Todos os Anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem partes dele integrantes. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer Anexo, o Plano prevalecerá.

12.14. ELEIÇÃO DE FORO

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo Juízo Recuperacional e, após o esaurimento de sua jurisdição, no Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A **JMLIMA® ASSESSORIA EMPRESARIAL**, contratada para elaborar o Plano de Recuperação Judicial e dar seu parecer sobre a viabilidade econômico-financeira do **GRUPO ADAMANTINA**, acredita que as informações constantes neste Plano de Recuperação Judicial evidenciam que o **GRUPO ADAMANTINA** é viável e rentável.

As projeções financeiras, juntamente com as ações tomadas e as estratégias sugeridas para a reestruturação do negócio indicam o potencial de geração de caixa da empresa e consequentemente a capacidade de amortização da dívida.

O presente plano foi desenvolvido para atender, dentre outras hipóteses, os princípios gerais do direito, as normas da Constituição Federal, as regras de ordem pública e a Lei nº 11.101/2005. A **JMLIMA® ASSESSORIA EMPRESARIAL** acredita que todos os credores terão maiores benefícios com a implementação deste Plano de Recuperação Judicial, uma vez que a proposta aqui analisada não agrega nenhum risco adicional aos credores.

Observe-se que alguns credores já estão ativos em suas áreas de fornecimento junto ao **GRUPO ADAMANTINA**, em uma condição totalmente virtuosa e com seus novos créditos concedidos pós-RJ sendo pagos em dia sem prejuízo de continuidade. Desta forma, informamos que após o cumprimento dos artigos 61 e 63 da Lei 11.101/2005, o **GRUPO ADAMANTINA** compromete-se a honrar com os demais pagamentos no prazo e na forma de seu Plano de Recuperação Judicial devidamente homologado.

São Paulo/SP, 22 de janeiro 2026

João Carlos de Lima Neto

CORECON: 27.499-2 - 2ª Região - SP

C.R.C.: SP-134.653/0-2

JMLIMA Assessoria Econômico e Financeira S/C Ltda.

CORECON: 440 - 2ª Região – SP



LAUDO DE AVALIAÇÃO ECONÔMICO - FINANCEIRA

- VAT – VIAÇÃO ADAMANTINA DE TRANSPORTES LTDA
 - EXPRESSO ADAMANTINA LTDA
 - RAPIDO LINENSE LTDA
- MARTINS & GUIMARAES TRANSPORTE E TURISMO LTDA
 - MARIA IVONEIDE NASCIMENTOS MARTINS LTDA
 - EMPRESA DE ONIBUS ROMEIRO LTDA
 - TRANSPORTES LABOR LTDA
- M.G. TRANSPORTES – JUNQUEIROPOLIS LTDA

1. LAUDO DE AVALIAÇÃO ECONÔMICO – FINANCEIRA

1.1 Balanços patrimoniais e demonstrações de resultados

A seguir análise dos balanços patrimoniais e as demonstrações de resultados dos anos de 2022, 2023 e 2024.

As análises evolutivas (análises vertical e horizontal) do balanço patrimonial e demonstração do Resultado demonstram a participação percentual de cada conta em relação ao total do ativo, do passivo e da receita bruta. Assim, é possível verificar o comportamento dos valores apresentados no mesmo e identificar distorções que mereçam análise específica em determinados períodos.

Balanço Patrimonial				Análises evolutivas		Análises evolutivas		
Análises Patrimoniais				Δ Av		Δ Av		
	2024	2023	2022	2024 2023	2023 2022	2024	2023	2022
Ativo Total	358.276.901	329.833.977	238.274.988	8,8%	43,3%	100,0%	100,0%	100,0%
Ativo Circulante	23.387.418	46.524.292	52.168.712	-52,4%	-10,7%	6,5%	14,1%	22,3%
Disponível	853.300	776.485	5.073.907	8,9%	-72,1%	2,5%	2,3%	21,7%
Bancos Conta Aplicação	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Clientes	3.187.978	3.583.915	12.571.488	-11,0%	-66,1%	13,8%	7,7%	20,3%
Outros Créditos	12.915.229	18.547.893	17.141.600	-33,4%	8,2%	55,3%	38,9%	32,9%
Estoques	977.121	18.411.285	25.378.130	-94,7%	-27,4%	4,2%	39,8%	48,6%
Impostos a recuperar	5.432.706	5.205.414	4.151.268	4,4%	23,4%	33,2%	17,2%	8,0%
Ativo Não Circulante	285.915.712	216.415.412	119.774.178	30,2%	57,2%	79,5%	66,9%	32,0%
Outros Créditos	265.864.488	219.388.186	119.754.091	25,5%	43,2%	100,0%	100,0%	100,0%
Investimentos	27.228	27.226	28.088	0,0%	-3,5%	0,0%	0,0%	0,0%
Clientes em RJ	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Imobilizado	48.967.728	53.893.872	58.348.987	-12,4%	-8,2%	33,2%	38,4%	25,2%
Imobilizado	44.025.954	56.821.707	58.298.200	-25,4%	1,2%	89,9%	92,2%	99,9%
Diferido	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Intangível	4.942.168	4.872.165	41.048	0,0%	11,8%	10,1%	7,6%	0,1%
Passivo Total e Patrimônio Líquido	358.276.901	329.833.977	238.274.988	8,8%	43,3%	100,0%	100,0%	100,0%
Passivo Circulante	179.525.038	144.852.740	102.074.789	24,6%	24,3%	47,6%	43,8%	42,8%
Fornecedores	5.957.342	5.135.285	8.153.813	15,4%	-35,2%	2,3%	5,3%	8,0%
Contas a pagar	2.752.015	2.275.040	1.952.000	21,0%	14,5%	7,8%	7,6%	7,8%
Obrigações Tributárias	55.818.448	29.817.122	12.048.689	92,4%	122,1%	30,3%	20,7%	9,6%
Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias	28.939.971	22.414.876	12.475.022	30,1%	130,8%	17,0%	15,0%	12,2%
Outras obrigações	72.876.513	72.754.816	54.337.185	-0,2%	33,8%	42,4%	61,3%	33,2%
Obrigações sociais	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Mercos	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Empréstimos e financiamentos	8.769.747	6.115.501	14.108.290	43,8%	-62,0%	5,2%	5,6%	13,8%
Provisões	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Receita Diferida	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Passivo Não Circulante	248.752.518	211.889.531	133.313.508	16,8%	58,3%	52,4%	64,2%	57,2%
Obrigações Fiscais	5.213.958	-	428.492	0,0%	-100,0%	2,3%	0,0%	0,0%
Empréstimos e financiamentos	29.174.108	26.818.888	18.062.864	8,6%	66,7%	11,8%	12,8%	12,8%
Outras obrigações	211.364.500	185.070.542	118.822.203	14,2%	58,4%	85,9%	87,4%	87,6%
Patrimônio Líquido	178.751.863	166.361.665	136.200.199	7,5%	7,3%	10,4%	9,8%	9,2%
Capital Social	15.502.000	15.502.000	15.502.000	0,0%	0,0%	29,2%	29,8%	30,2%
Reservas de Capital	34.160	34.160	34.160	0,0%	0,0%	4,2%	4,3%	4,7%
Ajustes de Avaliação	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajuste Exercício anterior	27.387.268	27.387.268	27.387.268	0,0%	0,0%	46,3%	103,8%	103,8%
Lucros ou Prejuízos Acumulados	47.280.435	14.522.560	8.731.774	225,6%	-371,7%	80,3%	88,1%	-171,7%

Demonstração de Resultados				Análises evolutivas		Análises evolutivas		
Análises de Resultados				Δ Av		Δ Av		
	2024	2023	2022	2024 2023	2023 2022	2024	2023	2022
Receita Bruta	79.925.747	106.281.131	81.188.186	-24,8%	31,4%	100,0%	100,0%	100,0%
(-) Dedução de venda	(7.540.254)	(26.890.781)	35.148.388	-41,8%	337,7%	-17,3%	-22,6%	-2,6%
Receita Líquida	66.085.465	79.390.350	46.039.798	-16,5%	21,2%	84,0%	77,4%	57,4%
(-) Custo dos bens e serviços vendidos	(5.285.678)	(9.636.548)	(11.874.676)	44,0%	-29,2%	-8,0%	-11,8%	-16,0%
Resultado Bruto	59.800.815	74.837.232	34.165.122	-19,9%	57,2%	86,0%	65,6%	41,4%
Margem Bruta (%)	8%	8%	4%	2,4%	4,2%	-	-	-
(-) Despesa Administrativa	(7.158.955)	(28.381.385)	(35.393.238)	-39,4%	26,3%	-12,5%	-32,9%	-34,1%
(-) Despesa Operacional	(64.676.345)	(74.770.838)	(55.842.552)	-15,4%	28,4%	-92,8%	-88,4%	-79,8%
(-) Despesa Corrente	-	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
(+/-) Outras Receitas e Despesas	480.521	1.871.181	1.385.175	-74,2%	27,7%	0,7%	2,8%	1,7%
Resultado Operacional	(2.035.044)	(27.460.886)	(15.407.199)	-93,1%	84,2%	-3,0%	-30,8%	-17,5%
Margem Operacional (%)	-3%	-2%	-6%	1,4%	41,7%	-	-	-
(+/-) Resultado Financeiro	(362.372)	(3.940.881)	(9.287.067)	-91,1%	-43,2%	-0,6%	-4,3%	-4,4%
Resultado antes dos impostos (LARI)	(2.397.416)	(31.401.767)	(24.694.266)	-92,4%	57,4%	-3,6%	-35,1%	-21,9%
(-) Provisão para IR e CSLL	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	(2.397.416)	(31.401.767)	(24.694.266)	-92,4%	57,4%	-3,6%	-35,1%	-21,9%
Margem Líquida (%)	-3%	-3%	-3%	-	-	-	-	-

1.2 Análise dos índices das demonstrações de resultados e dos balanços patrimoniais

Índices de Endividamento	2024	2023	2022
Endividamento de Curto Prazo PC/AC	730%	311%	196%
Endividamento de Longo Prazo PELP/AT	69%	64%	58%
Endividamento Oneroso (Emprês.+ Financ.) /AT	10,6%	10,5%	13,1%

Endividamento de curto prazo

Este índice mostra o total de recursos de curto prazo utilizados para financiar o capital de giro da empresa.

Endividamento de longo prazo

Este índice mostra o total de recursos de longo prazo utilizados para financiar a empresa.

Endividamento oneroso

Este índice mostra quanto a empresa utiliza de recursos financeiros (de curto e longo prazo) para financiar suas atividades.

Índices de Liquidez	2024	2023	2022
Liquidez Geral (AC+ARLP)/(PC+PRLP)	0,741	0,746	0,730
Liquidez Corrente AC/PC	0,137	0,322	0,511
Necessidade de Capital de Giro (NCG) AC - PC	(147.258.617)	(98.088.448)	(49.914.078)

Liquidez geral

Este índice tem a finalidade de refletir a capacidade de pagamento de dívidas da empresa em longo prazo. Indica quanto a empresa possui de ativos realizáveis nos curto e longo prazos para cada unidade monetária da dívida assumida com terceiros também de curto e longo prazos.

Interpretação do índice:

- Se o índice for igual ou maior que 1, significa que a entidade terá recursos financeiros

suficientes para honrar seus compromissos.

- Se o índice for menor que 1, significa que a entidade não terá recursos financeiros suficientes para honrar seus compromissos.

Observações

Se o índice encontrado for menor que 1, pode indicar que a empresa está insolvente. Mas, nem sempre essa conclusão imediata será verdadeira. Então, será preciso analisar se existem bens do ativo permanente comprados a prazo e se esse financiamento do permanente contabilizado no passivo é de curto ou de longo prazo.

Se existir o financiamento de bens do ativo permanente é preciso levar em conta também se o resultado positivo da venda dos bens produzidos será suficiente para pagamento do respectivo passivo de curto ou de longo prazo.

Liquidez corrente

Este índice tem a finalidade de refletir a capacidade de pagamento de dívidas da empresa a curto prazo. Indica quanto a empresa possui de ativos realizáveis no curto prazo para cada unidade monetária da dívida assumida com terceiros também de curto e longo prazos.

Interpretação do índice

- Se o índice for igual ou maior que 1, significa que a entidade terá recursos financeiros suficientes para honrar seus compromissos de curto prazo (até 1 ano);
- Se o índice for igual ou menor que 1, significa que a entidade não tem ou não terá recursos financeiros suficientes para honrar seus compromissos de curto prazo (até 1 ano);

Observações

Neste caso, tal como foi explicado no índice de liquidez geral, é preciso verificar a existência de bens do ativo permanente financiados a curto prazo e analisar a capacidade desses bens de produção de conseguirem o resultado financeiro líquido necessário a quitação do respectivo passivo também a curto prazo.

Necessidade de capital de giro

A necessidade de capital de giro (NCG) indica quando o negócio precisa dispor de capital de giro a fim de manter suas operações funcionando. Mais do que isso, esta referência mostra se o negócio deve buscar outras fontes de recursos, como os financiamentos, por exemplo.

A necessidade de capital de giro (NCG) é um indicador importante para a gestão financeira da empresa, já que é responsável por demonstrar a necessidade ou não de adquirir capital de giro de fontes externas, bem como o seu valor.

As dificuldades de caixa enfrentados pela companhia, se sustentam devido a taxa elevada de endividamento de curto prazo em relação ao período analisado, principalmente com alta deterioração do seu índice entre os anos de 2022 e 2024. Foi possível observar que o endividamento de longo prazo, se manteve estável

Igualmente, o índice de liquidez geral indica a mesma situação, evidenciando melhora significativa na liquidez corrente. Isso demonstra que a reestruturação já está em andamento.

Na análise das demonstrações de resultados (DREs) do grupo, verifica-se o percentual de margem bruta dos negócios, com especial destaque ao ano de 2024, no resultado de 90%, portanto, percebe-se que a divisão da DRE entre custos e despesas não permite melhor avaliação do seu resultado bruto.

Página 5 de 8

Resultado Bruto nova formulação:

Analisando, portanto, a nova formulação de resultado bruto, pode-se verificar que em 2022 a empresa demonstrou resultado positivo, com alta degradação nos anos posteriores.

O Grupo em análise, conseguiu um resultado bruto positivo apenas em 2022 em relação ao período analisado, porém devido a um aumento expressivo em suas despesas, resultou na deterioração de seu resultado. Com um evidente trabalho na redução de despesas operacionais e melhora em sua cadeia de suprimentos, a companhia demonstra pelo seu passado recente a capacidade de geração de resultado operacional.

Página 6 de 8

3. Considerações sobre novo fluxo de caixa sugerido

Com base na análise criteriosa do fluxo de caixa (Anexo I) apresentado pela recuperanda segundo as seguintes premissas:

Pagamento aos credores:

Classe I Credores Trabalhistas – Sem deságio e sem carência;

Classe I Credores Garantia Real – Deságio de 30% com carência de 12 meses;

Classe III Credores Quirografários – Deságio de 80% com carência de 12 meses;

Classe III Credores Quirografários (Parceiros Fornecedores) – Deságio de 30% com carência de 12 meses;

Classe IV Credores ME e EPP – Deságio de 65% com carência de 06 meses.

Crescimento na receita

- Crescimento de 1% na receita nos primeiros 8 anos.

Isto se justifica porque uma empresa em recuperação judicial demonstra um crescimento incremental nos primeiros anos.

Custo Financeiro

- A empresa mantém o seu custo financeiro em 2%a.m.

Redução do custo com pessoal

- Estimasse a redução do custo mensal com pessoal de 1.300.000,00, para 1.100.000,00, tal condição se dá, devido ao intenso trabalho de reestruturação da companhia visando reduzir o custo mantendo o tamanho da operação.

Crescimento das despesas

- Nos próximos 10 anos estima-se que as despesas apresentem um crescimento de até 5%. Para despesas operacionais, comerciais e tributárias. Já para despesas com pessoal, planeja-se um crescimento anual de 3%.

4. Considerações sobre o laudo de avaliação econômico-financeira

O presente relatório tem como objetivo apresentar à RECUPERANDA as principais análises efetuadas pela JMLIMA no período analisado.

As informações presentes neste relatório são relevantes e devem ser cuidadosamente e integralmente observadas.

O relatório está baseado em: I) análise das informações financeiras do Grupo; e II) análise das informações e relatórios contábeis.

A elaboração deste relatório não incluiu a verificação independente dos dados e das informações e confia-se que estas sejam verdadeiras, completas e precisas em todos os seus aspectos relevantes, razão pela qual não constituiu uma auditoria conforme as normas de auditoria geralmente aceitas. Em relação a revisão das informações, analisou-se a sua consistência, mas não se verificou independentemente qualquer parte das informações, ou realizou-se qualquer inquérito ou avaliação de qualquer das posições apresentadas.

Em face às limitações acima mencionadas, nenhuma declaração ou garantia, expressa ou tácita, é ou será dada pela JMLIMA no tocante à veracidade ou integridade das informações, nas quais foi baseado este relatório, assim como não se assumirá nenhuma responsabilidade acerca da veracidade, completude ou integridade de tais informações. Caso, de qualquer forma, as informações se provem incorretas, incompletas ou imprecisas, as conclusões podem se alterar de forma substancial.

São Paulo/SP, 24 de outubro de 2025.

João Carlos de Lima Neto

CORECON: 27.499-2 - 2ª Região - SP

C.R.C.: SP-134.653/0-2

JMLIMA Assessoria Econômico e Financeira S/C Ltda.

CORECON: 4140 - 2ª Região - SP

ANEXO 1



João Carlos de Lima Neto
CORECON: 27.499-2 - 2ª Região - SP
C.R.C.: SP-134.653/0-2
 JMLIMA Assessoria Econômico e Financeira S/C Ltda.
CORECON: 4140 - 2ª Região - SP

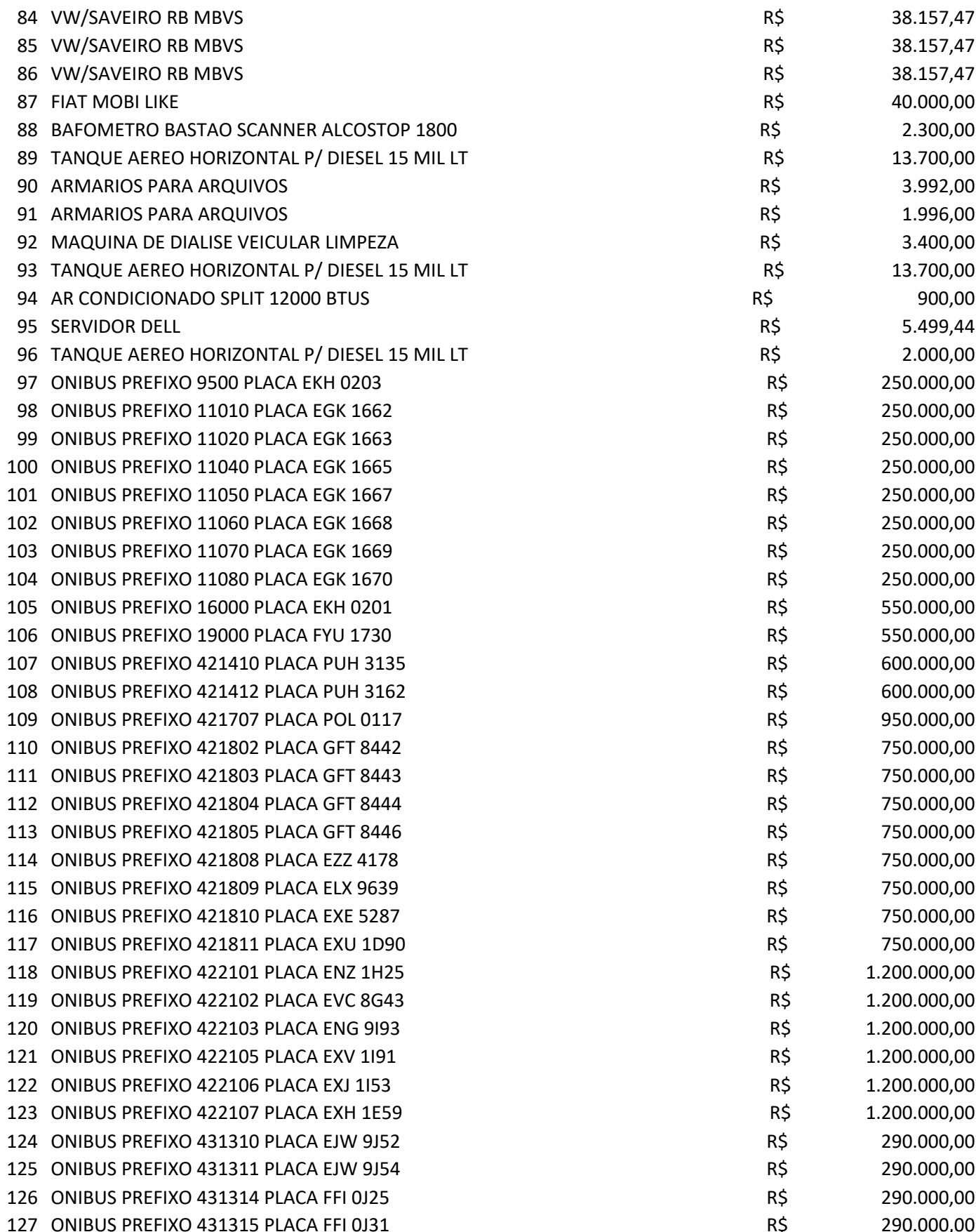


LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS DO ATIVO IMOBILIZADO

CÓDIGO	DESCRIÇÃO DO BEM	VALOR
1	EVAPORADORA HI-WALL ECOLOGIC 12.000 FRIO 220V	R\$ 515,22
2	EVAPORADORA HI-WALL ECOLOGIC 12.000 FRIO 220V	R\$ 515,22
3	CONDENSADORA HI-WALL ECOLOGIC 120000 FRIO 220V	R\$ 772,83
4	CONDENSADORA HI-WALL ECOLOGIC 120000 FRIO 220V	R\$ 772,83
5	BEBEDOURO 200 LT	R\$ 2.349,00
6	EQUIPAMENTO AUTOMATICO DE LAVAGEM	R\$ 10.000,00
7	IMPRESSORA TERMICA ELGIN	R\$ 515,00
8	IMPRESSORA TERMICA ELGIN	R\$ 515,00
9	IMPRESSORA TERMICA ELGIN	R\$ 515,00
10	NOTEBOOK	R\$ 2.257,86
11	IMPRESSORA TERMICA ELGIN	R\$ 515,00
12	IMPRESSORA TERMICA ELGIN	R\$ 515,00
13	TANQUE P/ DIESEL C/ MODULO ABASTECIMENTO E KIT DE CONTENCAO 15 MIL LT	R\$ 17.000,00
14	IMPRESSORA TERMICA ELGIN	R\$ 515,00
15	IMPRESSORA TERMICA ELGIN	R\$ 515,00
16	IMPRESSORA TERMICA ELGIN	R\$ 515,00
17	IMPRESSORA TERMICA ELGIN	R\$ 515,00
18	IMPRESSORA TERMICA ELGIN	R\$ 515,00
19	IMPRESSORA TERMICA ELGIN	R\$ 515,00
20	IMPRESSORA TERMICA ELGIN	R\$ 515,00
21	IMPRESSORA TERMICA ELGIN	R\$ 515,00
22	NOTEBOOK	R\$ 2.257,85
23	NOTEBOOK	R\$ 2.020,00
24	RELÓGIO DE PONTO CARTOGRAFICO PROVEU	R\$ 700,00
25	NOTEBOOK	R\$ 2.130,00
26	NOTEBOOK	R\$ 2.020,00
27	NOTEBOOK	R\$ 2.130,00
28	NOTEBOOK	R\$ 2.130,00
29	NOTEBOOK	R\$ 2.130,00
30	NOTEBOOK	R\$ 2.130,00
31	NOTEBOOK	R\$ 2.700,00
32	RELÓGIO DE PONTO CARTOGRAFICO PROVEU	R\$ 700,00
33	NOBREAK	R\$ 350,00
34	NOTEBOOK	R\$ 2.020,00
35	NOTEBOOK	R\$ 2.020,00
36	NOTEBOOK	R\$ 1.999,00
37	NOTEBOOK	R\$ 2.298,91
38	NOTEBOOK	R\$ 2.298,91
39	NOTEBOOK	R\$ 2.298,90



Este documento contém informações sigilosas e/ou reservadas. É proibido a divulgação, a reprodução ou a utilização não autorizada sem a devida autorização por escrito da autoridade competente. Para obter mais informações, consulte o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1184729-04.2024.8.26.0100 e código 80004730WZ. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1184729-04.2024.8.26.0100 e código 80004730WZ.





R\$ 42.990.731,74

R\$ 42.990.731,74



Francisco Celio Silva Siqueira

CPF: 616.286.033-72

CRC/CE: 19.318/O-0

Contador

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

TERRENO COMERCIAL

Rio Claro/SP, 07 de março de 2025

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

SUMÁRIO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO.....	1
1. Identificação das partes	2
1.1 Solicitante.....	2
1.2 Proprietário	2
1.3 Avaliador	2
2. Finalidade do laudo	2
3. Objetivo da avaliação	2
4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes.....	2
5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando	3
5.1 Caracterização da região	3
5.1.1 Caracterização Física	3
5.1.2 Serviços / Infraestrutura	4
5.2 Imóvel avaliando	4
6. Diagnóstico de mercado.....	5
7. Fotografias do Imóvel Avaliando.....	6
8. Resultado da avaliação.....	12
9. Conclusão.....	14
10. Termo de encerramento.....	14

1. Identificação das partes

1.1 Solicitante

Nome: **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA**

CNPJ nº: **43.004.159/0050-75**

Endereço: **R B PI Tomas Edson BFU, nº 440 – Parque Industrial Tomas Edson**

Município/Estado: **São Paulo/SP**

1.2 Proprietário

Nome: **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA**

CNPJ nº: **43.004.159/0050-75**

Endereço: **R B PI Tomas Edson BFU, nº 440 – Parque Industrial Tomas Edson**

Município/Estado: **São Paulo/SP**

1.3 Avaliador

Nome: **Victor Pancieri Bellagamba**

CPF nº: **430.167.378-41**

Endereço: **Rua 9CJ, 854 – Cidade Jardim**

Município/Estado: **Rio Claro/SP**

Profissão: **Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis**

2. Finalidade do laudo

Levantamento patrimonial.

3. Objetivo da avaliação

Precificar valor de venda do imóvel segundo atual cenário econômico da cidade

4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia **03 de março de 2025**. Durante a vistoria foram levantadas todas as benfeitorias existentes na propriedade. Entende-se por **valor venal de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. É consignado que o Laudo se fundamenta somente no conhecimento empírico do avaliador, obtidos através de mais de 10 anos trabalhando com vendas de imóveis no mercado imobiliário de além do conhecimento técnico obtido com serviços na área de Engenharia Civil. Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. As áreas informadas da propriedade foram obtidas meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas (Matrícula e Laudo de Valor Venal). Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

Eng. Victor Pancieri Bellagamba

tel (19) 98206.7101 / e-mail: victor.bellagamba@gmail.com

A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de venda e impostos decorrentes para possível alienação do imóvel como um todo. O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

5.1 Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de **Dracena/SP**, com infraestrutura completa, imóvel com ocupação, construído, possuindo vários comércios de pequeno e médio porte, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizado na região central do município. O Município de Dracena conta com uma superfície de 815,799 km² e uma população de 52.039 pessoas, localizado no interior de São Paulo, numa altitude média de 492 metros.

Código IBGE: **3516007**

Microrregião: **Dracena**

Mesorregião: **Presidente Prudente**

Região: **Oeste Paulista**

Estado: **São Paulo**



Figura 1 Região do avaliando em relação ao estado de São Paulo

Dracena é uma cidade situada no interior paulista, com forte vocação agrícola, sendo a principal atividade econômica da cidade a agricultura, especialmente o cultivo de cana-de-açúcar, soja, milho e café. O comércio local também se destaca, com diversas lojas de roupas, eletrodomésticos e supermercados. Entre as principais empresas estão a Usina Cocal, que atua no setor sucroalcooleiro, e a Agrodracena, que se dedica ao cultivo de grãos. A cidade tem experimentado crescimento moderado, tanto demográfico quanto econômico, devido à sua economia diversificada. O mercado imobiliário local tem se mostrado ativo, com investimentos em novos empreendimentos residenciais e comerciais, embora ainda com um ritmo de crescimento mais comedido comparado a grandes centros urbanos.

5.1.1 Caracterização Física

A região é formada por construções comerciais e residenciais de normal padrão construtivo e possui baixa/moderada intensidade de tráfego de veículos e pedestres. A topografia do bairro é predominantemente plana, possui facilidade de acesso aos principais pontos do município, bem como à saída da cidade.

5.1.2 Serviços / Infraestrutura

O referido imóvel está situado em uma área mista com atividade residencial e comercial variada. O imóvel avaliando é servido por sistema viário com pavimentação asfáltica; possui sistema de transporte coletivo; possui sistema de coleta de resíduos sólidos; possui sistema de distribuição de água potável; possui sistema de distribuição de energia elétrica; possui sistema de iluminação pública; possui sistema de telefone; possui sistema de redes de cabeamento para transmissão de dados; possui sistema de comunicação e televisão; possui sistema de drenagem de águas pluviais.

5.2 Imóvel avaliando

Tipo do imóvel: **Terreno**

Endereço: **Avenida Orlando Frucchi, nº 222**

Complemento: **Esquina com Rua Alagoas**

Bairro: **Distrito Industrial**

Matrícula: **8.391 – O.R.I. de Dracena/SP**

Município/Estado: **Dracena/SP**

Coordenadas: **21°28'15.4"S 51°31'46.2"W**

Área do terreno: **8.640,32 m²**

Área de construção: **0,00 m² (construção não considerada)**

Cadastro Municipal: **1195600**

Habite-se: **Não possui. Construção não está averbada em matrícula**

Descrição do Imóvel Avaliado e observações: Terreno bem localizado, com topografia plana, localizado em uma esquina com ótima visualização para os carros que pelo bairro circulam. Possui divisas bem definidas, cercas de delimitação e algumas benfeitorias como portaria e escritório administrativo. Estas porém, não foram consideradas para este trabalho de avaliação devido ao seu estado de conservação (prédios abandonados que necessitam de manutenções expressivas).



Figura 2 – Distância do Imóvel Avaliado em relação ao Centro (14 minutos, utilizando um carro)

CONDIÇÕES DO IMÓVEL:**LOCALIZAÇÃO** – 6 minutos do centro;**SEGURANÇA:**- **INSTALAÇÃO:** nenhuma;- **IMEDIAÇÕES:** alguns vizinhos possuem câmeras de monitoramento e cercas elétricas;**LOCALIZAÇÃO:****PRÓXIMO A AVENIDAS:** sim;**PRÓXIMO A SAÍDA DA CIDADE:** sim;**MERCADOS:** sim;**FARMÁCIAS:** sim;**HOSPITAL:** não;**TRANSPORTE PÚBLICO:** sim;**BAIRRO EM DESENVOLVIMENTO:** sim;**6. Diagnóstico de mercado**

O mercado imobiliário de Dracena, especialmente na região do Distrito Industrial, tem mostrado um bom potencial de valorização, principalmente devido à localização estratégica da cidade, com acesso facilitado a rodovias importantes e a proximidade com outras cidades da região. O Distrito Industrial de Dracena é uma área em crescimento, com diversas oportunidades para empresas e investidores que buscam estabelecer negócios em uma região com boa infraestrutura e visibilidade. O terreno descrito, localizado na Avenida Orlando Frucchi, esquina com a Rua Alagoas, possui uma área de 8.640,32 m² e topografia plana, o que facilita o aproveitamento da área para diversos tipos de empreendimentos comerciais ou industriais. A localização em uma esquina oferece excelente visibilidade, o que é um atrativo importante para empresas que buscam se destacar e atrair clientes, especialmente considerando o fluxo de veículos no bairro. Embora o terreno possua algumas benfeitorias, como portaria e escritório administrativo, essas não foram consideradas para a avaliação devido ao estado de conservação das construções, que estão em condições precárias e necessitam de manutenções expressivas. No entanto, a presença dessas benfeitorias oferece um ponto de partida para quem deseja investir na renovação ou reconstrução de instalações no local, o que pode agregar valor ao imóvel. A possibilidade de aproveitar a estrutura existente ou demolir para novos projetos permite ao comprador total flexibilidade no uso do terreno, seja para a construção de novas instalações ou para a adaptação do espaço conforme as necessidades do negócio. Em termos de valorização, o terreno possui grande potencial, especialmente devido à sua localização estratégica no Distrito Industrial de Dracena, a topografia plana e a excelente visibilidade proporcionada pela esquina. A área de 8.640,32 m² oferece amplas possibilidades para a construção de galpões industriais, centros logísticos, escritórios ou outros empreendimentos comerciais, de acordo com a demanda do mercado local. A localização e as características do terreno garantem que ele tenha um bom retorno sobre o investimento, principalmente à medida que o desenvolvimento do bairro e a procura por imóveis industriais na região aumentam. Portanto, o imóvel apresenta uma excelente oportunidade de investimento, com grande potencial de valorização devido à sua localização estratégica, à topografia plana e à flexibilidade que oferece para diferentes tipos de empreendimentos. A regularização das benfeitorias e da documentação não é um impedimento significativo e pode ser facilmente resolvida. A demanda crescente por imóveis industriais e comerciais em Dracena garante que o terreno seja uma excelente opção para empresas que buscam expandir suas operações ou para investidores interessados em desenvolver novos projetos na região.

7. Fotografias do Imóvel Avaliando



Foto 01 – Vista aérea do imóvel avaliado (com seus limites aproximados destacados em amarelo)



Foto 02 - Vista aérea do imóvel avaliado (com seus limites aproximados destacados em amarelo)



Foto 03 - Vista aérea do imóvel avaliado



Foto 04- Portaria

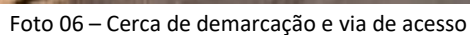
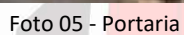




Foto 07 - Pátio



Foto 08 - Pátio

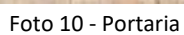
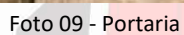




Foto 11 – Prédio administrativo



Foto 12 – Prédio administrativo

8. Resultado da avaliação

8.1 Amostras

AMOSTRAS DE TERRENOS EM DRACENA/SP							
Dado	Acesso	Informante	Código	Bairro	Área Terreno (m²)	Valor Unitário	Valor total
1	https://www.stellamarisimoveis.com.br/imovel/ote-para-venda-1442	STELLA MARIS	3165	CAMPO BELO	1.442,00	R\$ 416,09	R\$ 600.000,00
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/ote-terreno-centro-bairros-dracena	DUCATI IMÓVEIS	AR004491	CENTRO	15.000,00	R\$ 200,00	R\$ 3.000.000,00
3	https://www.imobiliariajosenarciso.com.br/1057/imoveis/venda-area-terreno	JOSÉ NARCISO	1057	JARDIM	5.000,00	R\$ 120,00	R\$ 600.000,00
4	https://www.imobiliariajosenarciso.com.br/798/imoveis/venda-area-terreno	JOSÉ NARCISO	798	DRACENA	1.520,00	R\$ 460,53	R\$ 700.000,00
5	https://www.imobiliariajosenarciso.com.br/1598/imoveis/venda-area-terreno	JOSÉ NARCISO	1598	DRACENA	12.540,00	R\$ 170,02	R\$ 2.132.000,00
6	https://www.imobiliariajosenarciso.com.br/939/imoveis/venda-area-terreno	JOSÉ NARCISO	939	DRACENA	6.000,00	R\$ 600,00	R\$ 3.600.000,00
7	https://www.imobiliariajosenarciso.com.br/1884/imoveis/venda-area-terreno	JOSÉ NARCISO	1884	DRACENA	6.603,00	R\$ 542,18	R\$ 3.580.000,00

8.2 Informações Complementares

Variáveis e dados do modelo	Quantidade
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	7
Dados utilizados no modelo:	7

8.3 Estatísticas

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8987917 / 0,89887478
Coefficiente de determinação:	0,8325541
Fisher - Snedecor:	17,14
Sinificância do modelo (%):	0,01

8.4 Normalidade dos Resíduos

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1 e +1	67%	72%
Resíduos situados entre -1,64 e +	89%	91%
Resíduos situados entre -1,96 e +	95%	100%

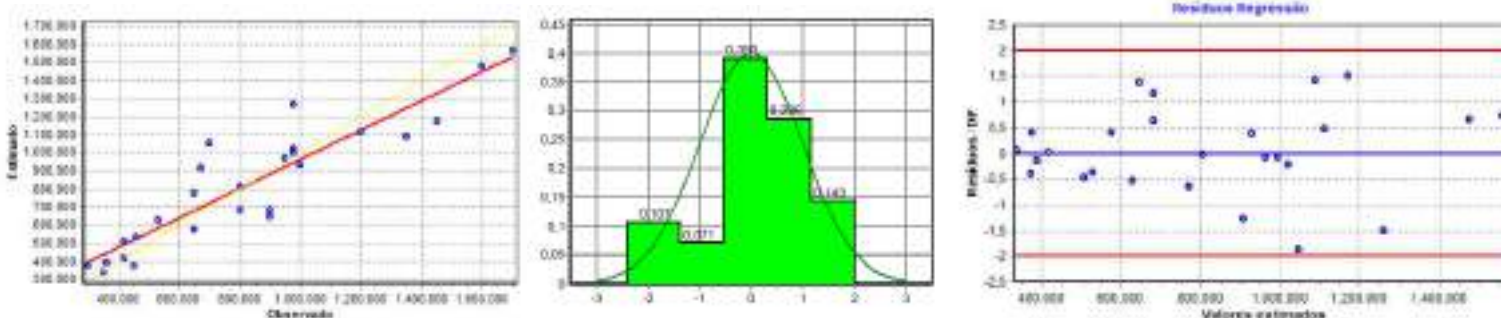
8.5 Outliers do Modelo

Quantidade de Outliers:	0
% de Outliers:	0,00%

8.6 Análise de Variância

Fonte da Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado MF
Explicada	32011941984100	5	6402386317
Não Explicada	7601549812651	22	3457244895
Total	3961781189651	27	

8.7 Gráfico de Aderência (Regressão Linear)



8.9 Tabela de Fundamentação

Item	Descrição	Grau I	Grau II	Grau III	Pontos atribuídos
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os variáveis analisadas	Completa quanto a todos os variáveis analisadas no modelo	Adoção da situação para análise	8
2	Quantidade mínima de dados de entrada, suficientemente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	8
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas no modelo, com foco e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis utilizados no modelo	18
4	extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 10% do limite amostral superior, para amostras inferiores a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, do qual se resulta a estimativa, o em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 20% do limite amostral superior, para amostras inferiores a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, do qual se resulta a estimativa, o em módulo	18
5	Nível de significância (limitação do valor das duas caudas) máximo, para a rejeição da hipótese nula de cada regressão (teste t-estatístico)	10%	20%	30%	1
6	Nível de significância máxima admitido para a rejeição da hipótese nula de modelo através do teste F de Fiedelcor	2%	2%	2%	18

Ficou estabelecido durante a contratação dos trabalhos que o grau de fundamentação e de precisão seriam no mínimo I, respectivamente. A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de 14 pontos, sendo que nos itens 3, 4 e 6 foram atingidos Grau III, nos itens 1 e 2 Grau II e no Item 5 Grau I. Portanto, este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II. A tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação está no Anexo III.

Porém, conforme alínea “d” do item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2, para se atingir Grau III, é obrigatório a adoção da estimativa de tendência central, o que não foi aplicado para esta avaliação, sendo utilizado neste Laudo o valor máximo do campo de arbítrio. Portanto, apesar de obter pontuação para Grau III, este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II. Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Adotou-se a seguinte descrição para as variáveis:

ÁREA DO TERRENO: metragem do terreno informada;

ÁREA DE CONSTRUÇÃO: metragem de construção informada (levando em consideração cobertura para veículos, piscina etc quando for o caso);

ESQUINA: variável dicotômica que informa se imóvel é em esquina ou no meio de quadra;

VALOR UNITÁRIO: Variável dependente que descreve o valor do imóvel por metro quadrado de construção na escala R\$/m².

9. Conclusão

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente Laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), obtivemos valores com **grau de fundamentação II**, e **grau de precisão III**.

Valor Unitário (R\$/m²)	
Terreno (8.640,32 m²)	Construção (0,00 m²)
R\$346,44/m²	Não se aplica
R\$2.993.352,46 de terreno	Não se aplica

Portanto, em caso de oferta do imóvel avaliando, considerando valores de mercado, o mesmo apresentaria **média liquidez** e velocidade de negociação **baixa**. Sabendo-se também da necessidade em vender o imóvel em questão com elevada agilidade, é importante apontar o **Valor de Liquidação Forçada**, ou seja, valor mínimo possível para a negociação do bem, afim de agilizar a venda do mesmo (levando em consideração o mercado atual).

VALORES FINAIS DA AVALIAÇÃO:

Valor de mercado: R\$2.995.000,00
(dois milhões novecentos e noventa e cinco mil reais)

Liquidação Forçada: R\$2.400.000,00
(dois milhões e quatrocentos mil reais)

Coefficiente de Depreciação Adotado: 20% (aproximadamente)

10. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **14 (quatorze)** folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada.

Rio Claro/SP, 07 de março de 2025

VICTOR PANCIERI BELLAGAMBA

Engenheiro Civil – CREA 5070202987
Corretor de Imóveis – CRECI 137122

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

COMERCIAL

Rio Claro/SP, 07 de março de 2025

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

SUMÁRIO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO	1
1. Identificação das partes	2
1.1 Solicitante	2
1.2 Proprietário	2
1.3 Avaliador	2
2. Finalidade do laudo	2
3. Objetivo da avaliação	2
4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes	2
5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando	3
5.1 Caracterização da região	3
5.1.1 Caracterização Física	3
5.1.2 Serviços / Infraestrutura	4
5.2 Imóvel avaliando	4
6. Diagnóstico de mercado	5
7. Fotografias do Imóvel Avaliando	6
8. Resultado da avaliação	11
9. Conclusão	13
10. Termo de encerramento	13

1. Identificação das partes

1.1 Solicitante

Nome: **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA**

CNPJ nº: **43.004.159/0050-75**

Endereço: **R B PI Tomas Edson BFU, nº 440 – Parque Industrial Tomas Edson**

Município/Estado: **São Paulo/SP**

1.2 Proprietário

Nome: **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA**

CNPJ nº: **43.004.159/0050-75**

Endereço: **R B PI Tomas Edson BFU, nº 440 – Parque Industrial Tomas Edson**

Município/Estado: **São Paulo/SP**

1.3 Avaliador

Nome: **Victor Pancieri Bellagamba**

CPF nº: **430.167.378-41**

Endereço: **Rua 9CJ, 854 – Cidade Jardim**

Município/Estado: **Rio Claro/SP**

Profissão: **Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis**

2. Finalidade do laudo

Levantamento patrimonial.

3. Objetivo da avaliação

Precificar valor de venda do imóvel segundo atual cenário econômico da cidade

4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia **03 de março de 2025**. Durante a vistoria foram levantadas todas as benfeitorias existentes na propriedade. Entende-se por **valor venal de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. É consignado que o Laudo se fundamenta somente no conhecimento empírico do avaliador, obtidos através de mais de 10 anos trabalhando com vendas de imóveis no mercado imobiliário de além do conhecimento técnico obtido com serviços na área de Engenharia Civil. Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. As áreas informadas da propriedade foram obtidas meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas (Matrícula e Laudo de Valor Venal). Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de venda e impostos decorrentes para possível alienação do imóvel como um todo. O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

5.1 Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de **Panorama/SP**, com infraestrutura completa, imóvel com ocupação, construído, possuindo vários comércios de pequeno e médio porte, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizado na região sul do município. O Município de Panorama conta com uma superfície de 854,108 km² e uma população de 11.688 pessoas, localizado no interior de São Paulo, numa altitude média de 485 metros.

Código IBGE: **3538504**

Microrregião: **Adamantina**

Mesorregião: **Presidente Prudente**

Região: **Oeste Paulista**

Estado: **São Paulo**



Figura 1 Região do avaliando em relação ao estado de São Paulo

Panorama, com uma economia centrada na agricultura, destaca-se principalmente pelo cultivo de cana-de-açúcar e a produção de etanol e açúcar. Além disso, a cidade conta com a presença de pequenos e médios comércios, como supermercados e lojas de móveis e eletrodomésticos. Algumas empresas importantes na região são a Usina São João, voltada para o setor sucroalcooleiro, e a Coopercana, cooperativa que reúne produtores rurais da região. O crescimento econômico tem se mantido constante, com a agricultura e o setor sucroalcooleiro sendo os pilares desse desenvolvimento. O mercado imobiliário local segue um ritmo de crescimento controlado, com destaque para a demanda por imóveis rurais, devido ao foco agrícola da cidade.

5.1.1 Caracterização Física

A região é formada por construções comerciais e residenciais de normal padrão construtivo e possui baixa/moderada intensidade de tráfego de veículos e pedestres. A topografia do bairro é predominantemente plana, possui facilidade de acesso aos principais pontos do município, bem como à saída da cidade.

5.1.2 Serviços / Infraestrutura

O referido imóvel está situado em uma área mista com atividade residencial e comercial variada. O imóvel avaliando é servido por sistema viário com pavimentação asfáltica; possui sistema de transporte coletivo; possui sistema de coleta de resíduos sólidos; possui sistema de distribuição de água potável; possui sistema de distribuição de energia elétrica; possui sistema de iluminação pública; possui sistema de telefone; possui sistema de redes de cabeamento para transmissão de dados; possui sistema de comunicação e televisão; possui sistema de drenagem de águas pluviais.

5.2 Imóvel avaliando

Tipo do imóvel: **Comercial**

Endereço: **Rua Aurora Francisco de Camargo, s/nº**

Bairro: **Centro**

Matrícula: **9.787 – O.R.I. de Panorama/SP**

Município/Estado: **Panorama/SP**

Coordenadas: **21°21'30.0"S 51°51'30.8"W**

Área do terreno: **468,00 m²**

Área de construção: **350,46 m²**

Cadastro Municipal: **28.400**

Habite-se: **Possui. Construção averbada em matrícula**

Descrição do Imóvel Avaliado e observações: Terreno bem localizado (região central), com topografia plana. Possui um galpão amplo com estrutura em bom estado de conservação, necessitando de manutenções simples. Aos fundos possui um cômodo que foi anexado ao barracão. Tal cômodo não foi considerado para este trabalho de avaliação pois sua construção é irregular. Em uma venda futura desta matrícula de forma isolada, tal construção precisaria ser isolada. Outra possibilidade seria a venda deste imóvel juntamente com o imóvel vizinho (de matrícula 9.788), visto que ambos são utilizados atualmente como se fossem um só.

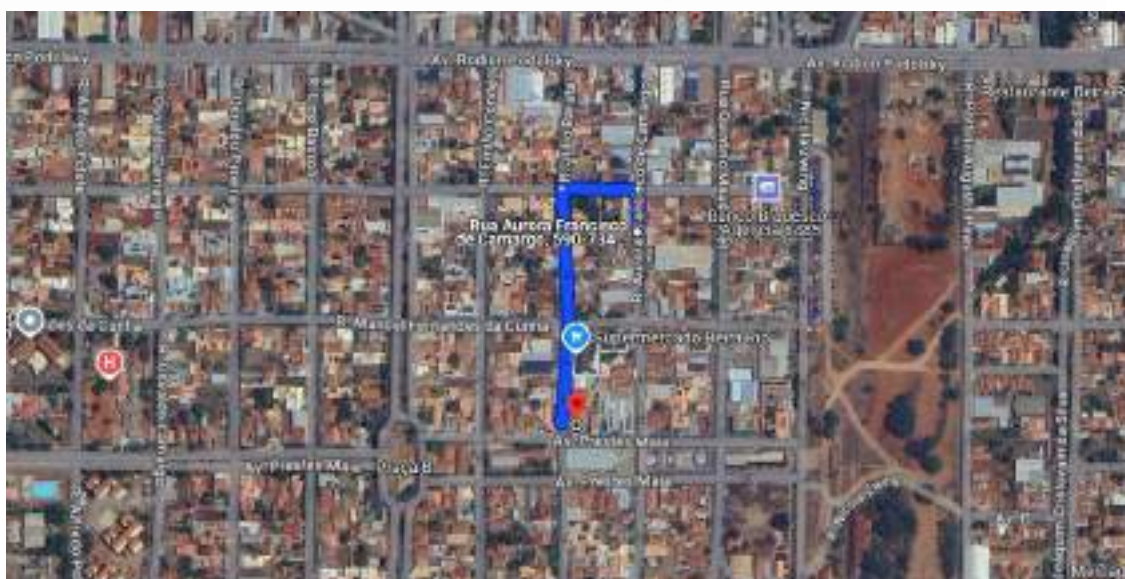


Figura 2 – Localização do imóvel em relação ao marco central do município (200 metros)

CONDIÇÕES DO IMÓVEL:**LOCALIZAÇÃO** – 0 minutos do centro – localização central;**SEGURANÇA:**- **INSTALAÇÃO:** nenhuma;- **IMEDIAÇÕES:** alguns vizinhos possuem câmeras de monitoramento e cercas elétricas;**LOCALIZAÇÃO:****PRÓXIMO A AVENIDAS:** sim;**PRÓXIMO A SAÍDA DA CIDADE:** sim;**MERCADOS, HOSPITAL E FARMÁCIAS:** sim;**TRANSPORTE PÚBLICO:** sim;**BAIRRO EM DESENVOLVIMENTO:** sim;**6. Diagnóstico de mercado**

O mercado imobiliário de Panorama, SP, especialmente na região central, continua a mostrar um bom potencial de valorização devido à sua localização estratégica e ao crescente interesse por imóveis comerciais. A cidade, com uma infraestrutura em desenvolvimento, oferece uma boa acessibilidade a outras cidades da região e se beneficia de sua proximidade com centros urbanos maiores. O bairro Centro de Panorama, onde o imóvel está localizado, é a área mais valorizada da cidade, com acesso facilitado a serviços essenciais como comércio, transporte público e serviços municipais, tornando-o um local ideal para empreendimentos comerciais. O imóvel descrito, com uma área de terreno de 468,00 m² e área construída de 350,46 m², oferece uma boa estrutura para uso comercial. A topografia plana do terreno facilita a construção e o aproveitamento do espaço, permitindo que o imóvel seja utilizado para diferentes tipos de negócios. A localização no centro de Panorama, com alta visibilidade e fácil acesso, é um dos principais atrativos para empresas que buscam um ponto estratégico para suas operações. O galpão amplo, com boa estrutura e em estado de conservação geral satisfatório, é adequado para diversas atividades comerciais ou industriais. Embora o galpão precise de manutenções simples, ele está em condições de ser utilizado imediatamente para operações empresariais. A construção apresenta um cômodo aos fundos que foi anexado ao barracão, porém, como esta edificação é irregular, não foi considerada na avaliação. Caso o imóvel seja vendido de forma isolada no futuro, o cômodo irregular precisará ser isolado, o que implica na necessidade de ajustes para regularizar a construção. No entanto, uma alternativa interessante seria a venda do imóvel junto ao imóvel vizinho (matrícula 9.788), visto que ambos os imóveis são utilizados de maneira integrada. A venda conjunta aumentaria a área disponível e permitiria uma utilização mais eficiente do espaço, agregando valor ao imóvel. O imóvel conta com habite-se, e a construção está averbada em matrícula, o que garante a regularização da propriedade e facilita a venda ou locação do imóvel. A documentação em dia é um ponto importante para garantir a segurança jurídica do comprador ou investidor. Em termos de valorização, o imóvel apresenta um bom potencial, especialmente pela sua localização no centro de Panorama e a estrutura existente. Além disso, o fato de ser possível vender o imóvel junto ao imóvel vizinho (matrícula 9.788) aumenta ainda mais o seu potencial de valorização. Portanto, o imóvel apresenta uma excelente oportunidade de investimento, com boa infraestrutura, localização privilegiada e grande flexibilidade para diferentes tipos de negócios. A possibilidade de venda conjunta com o imóvel vizinho torna essa opção ainda mais atrativa, permitindo ao comprador ou investidor explorar melhor o espaço disponível. A regularização da construção irregular e a manutenção simples no galpão garantem que o imóvel continue sendo uma opção valiosa no mercado imobiliário de Panorama.

7. Fotografias do Imóvel Avaliado



Foto 01 – Vista aérea do imóvel avaliado (com seus limites aproximados destacados em amarelo)



Foto 02 - Vista aérea do imóvel avaliado (com seus limites aproximados destacados em amarelo)



Foto 03 - Vista aérea do imóvel avaliado (com seus limites aproximados destacados em amarelo)



Foto 04 - Fachada

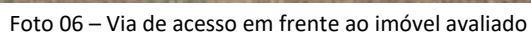
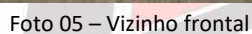




Foto 07 - Via de acesso em frente ao imóvel avaliado



Foto 08 – Construção irregular



Foto 09 – Construção irregular (vista pelo terreno vizinho)



Foto 10 – Construção irregular (vista interna)

8. Resultado da avaliação

8.1 Amostras

AMOSTRAS DE GALPÕES COMERCIAIS E LOTES EM RIO CLARO/SP									
Dado	Acesso	BAIRRO	Código Infor...	Informante	Área do Terreno	Área Construída	Padrão Construtivo	Valor	Valor/m²
1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/barra	PALMEIRAS	BA00034	IMOVEL.COM	1000,00	1000,00	3,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 2.500,00
2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpa	DIST. INDUSTRIAL	GL00004	TERRA	1800,00	2047,00	2,00	R\$ 4.500.000,00	R\$ 2.198,34
3	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/barra	CENTRO	471	ROSSI	400,00	334,00	3,00	R\$ 1.450.000,00	R\$ 4.341,32
4	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/come	JD. VILLAGE	BA00058	IMOVEL.COM	1428,00	1428,00	3,00	R\$ 3.500.000,00	R\$ 2.450,98
5	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excel	PAULISTA	4633	ROSSI	1060,00	1060,00	3,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.132,08
6	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imo	KENNEDY	3312	ROSSI	556,00	640,00	4,00	R\$ 1.700.000,00	R\$ 2.656,25
7	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/barra	CENTRO	BA0113	RINO	400,00	334,00	3,00	R\$ 1.450.000,00	R\$ 4.341,32
8	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/barra	JD. KARAN	BA0150	RINO	373,00	275,00	4,00	R\$ 950.000,00	R\$ 3.454,55
9	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/barra	VL. APARECIDA	BA0158	RINO	407,00	276,00	2,00	R\$ 1.800.000,00	R\$ 6.521,74
10	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/barra	VL. ALEMÃ	BA0167	RINO	532,00	639,00	2,00	R\$ 1.060.000,00	R\$ 1.658,84

8.2 Informações Complementares

Variáveis e dados do modelo	Quantidade
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	10
Dados utilizados no modelo:	10

8.3 Estadísticas

Estadísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8987917 / 0,89887478
Coefficiente de determinação:	0,8325541
Fisher - Snedecor:	17,14
Sifnificância do modelo (%):	0,01

8.4 Normalidade dos Resíduos

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1 e +1	67%	72%
Resíduos situados entre -1,64 e +	89%	91%
Resíduos situados entre -1,96 e +	95%	100%

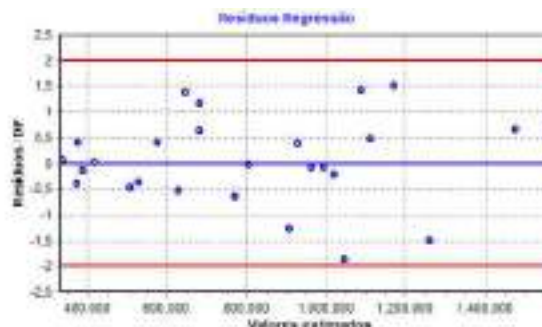
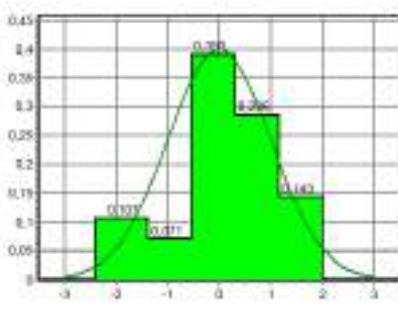
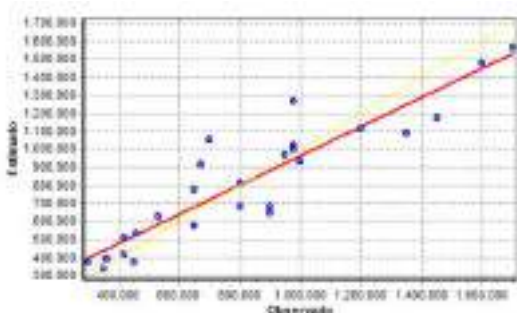
8.5 Outliers do Modelo

Quantidade de Outliers:	0
% de Outliers:	0,00%

8.6 Análise de Variância

Fonte da Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado M	F
Explicada	32011941984100	5	6402386317	18,52
Não Explicada	7601549812651	22	3457244895	
Total	3961781189651	27		

8.7 Gráfico de Aderência (Regressão Linear)



8.8 Tabela de Fundamentação

Item	Descrição	Grau I	Grau II	Grau III	Pontos atribuídos
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção da situação para análise	8
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	8
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados no modelo, com foto e características contidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	18
4	extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 10% do limite amostral superior, para amostras inferiores a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, do qual se resulta a estimativa, o em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 20% do limite amostral superior, para amostras inferiores a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, do qual se resulta a estimativa, o em módulo	18
5	Nível de significância (limitação do valor das duas caudas) máxima, para a rejeição da hipótese nula de cada regressão (teste t-estatístico)	10%	20%	30%	1
6	Nível de significância máxima admitido para a rejeição da hipótese nula de modelo através do teste F de Fiedler	2%	2%	2%	18

Ficou estabelecido durante a contratação dos trabalhos que o grau de fundamentação e de precisão seriam no mínimo I, respectivamente. A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de 14 pontos, sendo que nos itens 3, 4 e 6 foram atingidos Grau III, nos itens 1 e 2 Grau II e no Item 5 Grau I. Portanto, este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II. A tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação está no Anexo III.

Porém, conforme alínea “d” do item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2, para se atingir Grau III, é obrigatório a adoção da estimativa de tendência central, o que não foi aplicado para esta avaliação, sendo utilizado neste Laudo o valor máximo do campo de arbítrio. Portanto, apesar de obter pontuação para Grau III, este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II. Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Adotou-se a seguinte descrição para as variáveis:

ÁREA DO TERRENO: metragem do terreno informada;

ÁREA DE CONSTRUÇÃO: metragem de construção informada (levando em consideração cobertura para veículos, piscina etc quando for o caso);

ESQUINA: variável dicotômica que informa se imóvel é em esquina ou no meio de quadra;

VALOR UNITÁRIO: Variável dependente que descreve o valor do imóvel por metro quadrado de construção na escala R\$/m².

9. Conclusão

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente Laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), obtivemos valores com **grau de fundamentação II**, e **grau de precisão III**.

Valor Unitário (R\$/m²)	
Terreno (468,00 m²)	Construção (350,46 m²)
R\$395,00/m²	R\$590,00/m²
R\$184.860,00 de terreno	R\$206.771,40 de construção

Portanto, em caso de oferta do imóvel avaliando, considerando valores de mercado, o mesmo apresentaria **média liquidez** e velocidade de negociação **baixa**. Sabendo-se também da necessidade em vender o imóvel em questão com elevada agilidade, é importante apontar o **Valor de Liquidação Forçada**, ou seja, valor mínimo possível para a negociação do bem, afim de agilizar a venda do mesmo (levando em consideração o mercado atual).

VALORES FINAIS DA AVALIAÇÃO:

Valor de mercado: R\$390.000,00
(trezentos e noventa mil reais)

Liquidação Forçada: R\$310.000,00
(trezentos de dez mil reais)

Coeficiente de Depreciação Adotado: 20% (aproximadamente)

10. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **13 (treze)** folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada.

Rio Claro/SP, 07 de março de 2025

VICTOR PANCIERI BELLAGAMBA

Engenheiro Civil – CREA 5070202987
Corretor de Imóveis – CRECI 137122

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

COMERCIAL

Rio Claro/SP, 07 de março de 2025

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

SUMÁRIO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO	1
1. Identificação das partes	2
1.1 Solicitante	2
1.2 Proprietário	2
1.3 Avaliador	2
2. Finalidade do laudo	2
3. Objetivo da avaliação	2
4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes	2
5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando	3
5.1 Caracterização da região	3
5.1.1 Caracterização Física	3
5.1.2 Serviços / Infraestrutura	4
5.2 Imóvel avaliando	4
6. Diagnóstico de mercado	5
7. Fotografias do Imóvel Avaliando	6
8. Resultado da avaliação	12
9. Conclusão	14
10. Termo de encerramento	14

1. Identificação das partes

1.1 Solicitante

Nome: **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA**

CNPJ nº: **43.004.159/0050-75**

Endereço: **R B PI Tomas Edson BFU, nº 440 – Parque Industrial Tomas Edson**

Município/Estado: **São Paulo/SP**

1.2 Proprietário

Nome: **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA**

CNPJ nº: **43.004.159/0050-75**

Endereço: **R B PI Tomas Edson BFU, nº 440 – Parque Industrial Tomas Edson**

Município/Estado: **São Paulo/SP**

1.3 Avaliador

Nome: **Victor Pancieri Bellagamba**

CPF nº: **430.167.378-41**

Endereço: **Rua 9CJ, 854 – Cidade Jardim**

Município/Estado: **Rio Claro/SP**

Profissão: **Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis**

2. Finalidade do laudo

Levantamento patrimonial.

3. Objetivo da avaliação

Precificar valor de venda do imóvel segundo atual cenário econômico da cidade

4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia **03 de março de 2025**. Durante a vistoria foram levantadas todas as benfeitorias existentes na propriedade. Entende-se por **valor venal de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. É consignado que o Laudo se fundamenta somente no conhecimento empírico do avaliador, obtidos através de mais de 10 anos trabalhando com vendas de imóveis no mercado imobiliário de além do conhecimento técnico obtido com serviços na área de Engenharia Civil. Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. As áreas informadas da propriedade foram obtidas meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas (Matrícula e Laudo de Valor Venal). Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

Eng. Victor Pancieri Bellagamba

tel (19) 98206.7101 / e-mail: victor.bellagamba@gmail.com

A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de venda e impostos decorrentes para possível alienação do imóvel como um todo. O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

5.1 Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de **Panorama/SP**, com infraestrutura completa, imóvel com ocupação, construído, possuindo vários comércios de pequeno e médio porte, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizado na região sul do município. O Município de Panorama conta com uma superfície de 854,108 km² e uma população de 11.688 pessoas, localizado no interior de São Paulo, numa altitude média de 485 metros.

Código IBGE: **3538504**

Microrregião: **Adamantina**

Mesorregião: **Presidente Prudente**

Região: **Oeste Paulista**

Estado: **São Paulo**



Figura 1 Região do avaliando em relação ao estado de São Paulo

Panorama, com uma economia centrada na agricultura, destaca-se principalmente pelo cultivo de cana-de-açúcar e a produção de etanol e açúcar. Além disso, a cidade conta com a presença de pequenos e médios comércios, como supermercados e lojas de móveis e eletrodomésticos. Algumas empresas importantes na região são a Usina São João, voltada para o setor sucroalcooleiro, e a Coopercana, cooperativa que reúne produtores rurais da região. O crescimento econômico tem se mantido constante, com a agricultura e o setor sucroalcooleiro sendo os pilares desse desenvolvimento. O mercado imobiliário local segue um ritmo de crescimento controlado, com destaque para a demanda por imóveis rurais, devido ao foco agrícola da cidade.

5.1.1 Caracterização Física

A região é formada por construções comerciais e residenciais de normal padrão construtivo e possui baixa/moderada intensidade de tráfego de veículos e pedestres. A topografia do bairro é predominantemente plana, possui facilidade de acesso aos principais pontos do município, bem como à saída da cidade.

5.1.2 Serviços / Infraestrutura

O referido imóvel está situado em uma área mista com atividade residencial e comercial variada. O imóvel avaliando é servido por sistema viário com pavimentação asfáltica; possui sistema de transporte coletivo; possui sistema de coleta de resíduos sólidos; possui sistema de distribuição de água potável; possui sistema de distribuição de energia elétrica; possui sistema de iluminação pública; possui sistema de telefone; possui sistema de redes de cabeamento para transmissão de dados; possui sistema de comunicação e televisão; possui sistema de drenagem de águas pluviais.

5.2 Imóvel avaliando

Tipo do imóvel: **Comercial**

Endereço: **Rua Aurora Francisco de Camargo, s/nº**

Bairro: **Centro**

Matrícula: **9.788 – O.R.I. de Panorama/SP**

Município/Estado: **Panorama/SP**

Coordenadas: **21°21'30.0"S 51°51'30.8"W**

Área do terreno: **468,00 m²**

Área de construção: **55,00 m²**

Cadastro Municipal: **28.400**

Habite-se: **Possui. Construção averbada em matrícula**

Descrição do Imóvel Avaliado e observações: Terreno bem localizado (região central), com topografia plana. Possui 2 benfeitorias sendo uma delas, uma construção de 55,00 m² em estado de conservação ruim, distribuídos entre sala, cozinha, banheiro e dormitório. Aos fundos possui um cômodo que foi anexado ao barracão vizinho. Tal cômodo não foi considerado para este trabalho de avaliação pois sua construção é irregular. Em uma venda futura desta matrícula de forma isolada, tal construção precisaria ser demolida. Outra possibilidade seria a venda deste imóvel juntamente com o imóvel vizinho (de matrícula 9.787), visto que ambos são utilizados atualmente como se fossem um só.

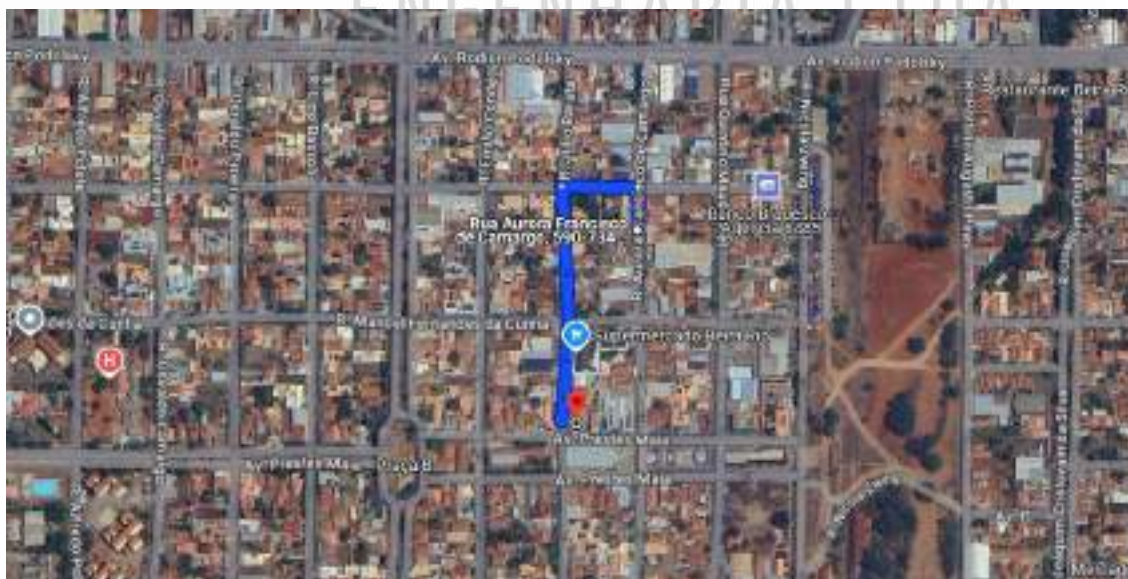


Figura 2 – Localização do imóvel em relação ao marco central do município (200 metros)

CONDIÇÕES DO IMÓVEL:**LOCALIZAÇÃO** – 0 minutos do centro – localização central;**SEGURANÇA:**- **INSTALAÇÃO:** nenhuma;- **IMEDIAÇÕES:** alguns vizinhos possuem câmeras de monitoramento e cercas elétricas;**LOCALIZAÇÃO:****PRÓXIMO A AVENIDAS:** sim;**PRÓXIMO A SAÍDA DA CIDADE:** sim;**MERCADOS, HOSPITAL E FARMÁCIAS:** sim;**TRANSPORTE PÚBLICO:** sim;**BAIRRO EM DESENVOLVIMENTO:** sim;**6. Diagnóstico de mercado**

O mercado imobiliário de Panorama, SP, tem mostrado crescimento, especialmente nas áreas centrais, devido à sua localização estratégica e proximidade com outros centros urbanos importantes. Panorama se destaca por ser uma cidade com boa infraestrutura e fácil acesso, o que torna as áreas centrais muito procuradas para estabelecimentos comerciais e para quem busca conveniência e acessibilidade em sua residência ou negócio. A região central, onde o imóvel está localizado, é altamente valorizada pela proximidade de serviços essenciais como comércios, bancos, escolas e transporte público. O imóvel descrito, com uma área de terreno de 468,00 m² e área construída de 55,00 m², está situado no centro de Panorama, o que proporciona uma excelente oportunidade tanto para investidores quanto para empresários que buscam um local estratégico para suas operações comerciais. A topografia plana do terreno é uma característica importante, pois facilita a construção e o aproveitamento do espaço para diversos tipos de negócios. A localização no centro da cidade aumenta ainda mais a atratividade, já que a visibilidade e o acesso ao imóvel são ideais para quem deseja atrair fluxo de pessoas. A construção de 55,00 m², embora em estado de conservação ruim, oferece a possibilidade de renovação ou reforma. A edificação é composta por uma sala, cozinha, banheiro e dormitório, o que a torna adequada para usos residenciais ou comerciais. A principal limitação está em um cômodo anexado ao barracão vizinho, cuja construção é irregular e, portanto, não foi considerada na avaliação. Caso o imóvel seja vendido de forma isolada no futuro, a construção irregular precisará ser demolida. No entanto, uma opção seria a venda do imóvel juntamente com o imóvel vizinho (matrícula 9.787), que atualmente está sendo utilizado como se fosse uma única propriedade. Isso aumentaria a área disponível e possibilitaria o uso completo das edificações e dos espaços anexados, tornando o imóvel mais versátil e atrativo. O imóvel possui habite-se e a construção está averbada em matrícula, o que significa que está regularizado perante os órgãos competentes, facilitando a venda ou o financiamento. A documentação regularizada é um ponto positivo, garantindo segurança jurídica para a transação e para o futuro uso do imóvel. Em termos de valorização, o imóvel tem um bom potencial devido à sua localização central em Panorama, que continua a se valorizar à medida que a cidade se desenvolve. Caso o imóvel seja vendido junto ao imóvel vizinho, a área total e as possibilidades de uso aumentam significativamente, o que eleva ainda mais o valor do imóvel. Portanto, o imóvel apresenta grande potencial de valorização, especialmente devido à sua localização estratégica no centro de Panorama, à topografia plana e à flexibilidade para renovação ou adaptação. Embora a construção existente necessite de reparos, a possibilidade de venda conjunta com o imóvel vizinho e a regularização da construção irregular garantem uma excelente oportunidade para investidores ou empresários que buscam um espaço comercial ou residencial bem localizado e com grande potencial de crescimento.

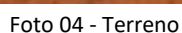
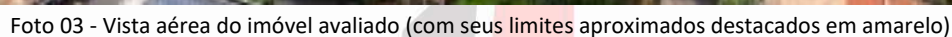
7. Fotografias do Imóvel Avaliado



Foto 01 – Vista aérea do imóvel avaliado (com seus limites aproximados destacados em amarelo)



Foto 02 - Vista aérea do imóvel avaliado (com seus limites aproximados destacados em amarelo)



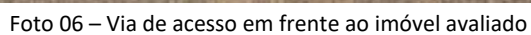
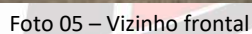




Foto 07 - Via de acesso em frente ao imóvel avaliado



Foto 08 – Construção irregular



Foto 09 – Construção irregular (vista interna)



Foto 10 – Residência (sala)



Foto 11 - Banheiro



Foto 12 - Dormitório

8. Resultado da avaliação

8.1 Amostras

AMOSTRAS DE TERRENOS EM PANORAMA/SP							
Dado	Acesso	Informante	Código	Bairro	Área Terreno (m²)	Valor Unitário	Valor total
1	https://liderimobiliariapanorama.com.br/imoveis-venda/206-terreno-	LIDER IMOB.	TE206	JD. SÃO FRANCISCO	250,00	R\$ 200,00	R\$ 50.000,00
2	https://liderimobiliariapanorama.com.br/imoveis-venda/348-terreno-	LIDER IMOB.	TE348	JD. QUIRINO	430,00	R\$ 162,79	R\$ 70.000,00
3	https://liderimobiliariapanorama.com.br/imoveis-venda/267-terreno-	LIDER IMOB.	TE267	BALNEÁRIO	552,00	R\$ 181,16	R\$ 100.000,00
4	https://liderimobiliariapanorama.com.br/imoveis-venda/96-terreno-	LIDER IMOB.	TE96	ALDEIA DO LAGO	1.000,00	R\$ 110,00	R\$ 110.000,00
5	https://imobiliariachale.com.br/Publicacao.aspx?idImovel=10608	IMOB. CHALÉ	802	GAMA 1	300,00	R\$ 183,33	R\$ 55.000,00
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-pan	COMPACTO IMOB.	V25077	CENTRO	432,00	R\$ 162,04	R\$ 70.000,00

8.2 Informações Complementares

Variáveis e dados do modelo	Quantidade
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	6
Dados utilizados no modelo:	6

8.3 Estadísticas

Estadísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8987917 / 0,89887478
Coefficiente de determinação:	0,8325541
Fisher - Snedecor:	17,14
Sifnificância do modelo (%):	0,01

8.4 Normalidade dos Resíduos

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1 e +1	67%	72%
Resíduos situados entre -1,64 e +	89%	91%
Resíduos situados entre -1,96 e +	95%	100%

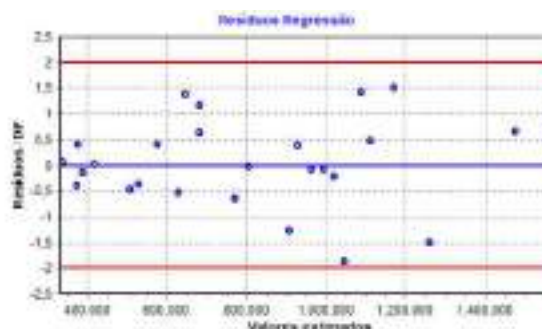
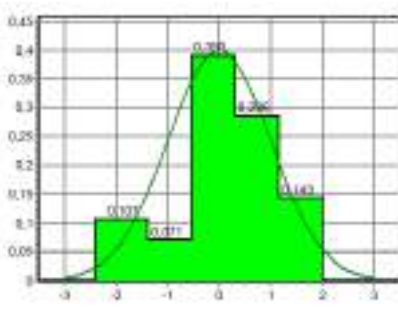
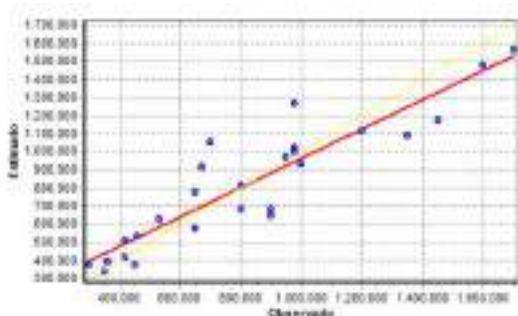
8.5 Outliers do Modelo

Quantidade de Outliers:	0
% de Outliers:	0,00%

8.6 Análise de Variância

Fonte da Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado M	F
Explicada	32011941984100	5	6402386317	18,52
Não Explicada	7601549812651	22	3457244895	
Total	3961781189651	27		

8.7 Gráfico de Aderência (Regressão Linear)



8.8 Tabela de Fundamentação

Item	Descrição	Grau I	Grau II	Grau III	Pontos atribuídos
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis essenciais no modelo	Adoção da situação parâmetro	8
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5 (5+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (4+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (3+1), onde k é o número de variáveis independentes	8
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados no modelo, com foto e características contidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis essenciais utilizados no modelo	18
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 10% do limite amostral superior, ou inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral; para o referido variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 10% do limite amostral superior, ou inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral; para as referidas variáveis, do par a e b, a resultante final é em módulo	18
5	Nível de significância (variação do valor das duas caudas) máxima para a rejeição da hipótese nula de teste estatístico aplicado	10%	20%	30%	1
6	Nível de significância máxima admitido para a rejeição da hipótese nula de modelo através do teste F de Fisher	2%	2%	2%	18

Ficou estabelecido durante a contratação dos trabalhos que o grau de fundamentação e de precisão seriam no mínimo I, respectivamente. A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de 14 pontos, sendo que nos itens 3, 4 e 6 foram atingidos Grau III, nos itens 1 e 2 Grau II e no Item 5 Grau I. Portanto, este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II. A tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação está no Anexo III.

Porém, conforme alínea “d” do item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2, para se atingir Grau III, é obrigatório a adoção da estimativa de tendência central, o que não foi aplicado para esta avaliação, sendo utilizado neste Laudo o valor máximo do campo de arbítrio. Portanto, apesar de obter pontuação para Grau III, este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II. Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Adotou-se a seguinte descrição para as variáveis:

ÁREA DO TERRENO: metragem do terreno informada;

ÁREA DE CONSTRUÇÃO: metragem de construção informada (levando em consideração cobertura para veículos, piscina etc quando for o caso);

ESQUINA: variável dicotômica que informa se imóvel é em esquina ou no meio de quadra;

VALOR UNITÁRIO: Variável dependente que descreve o valor do imóvel por metro quadrado de construção na escala R\$/m².

9. Conclusão

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente Laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), obtivemos valores com **grau de fundamentação II**, e **grau de precisão III**.

Valor Unitário (R\$/m²)	
Terreno (468,00 m²)	Construção (55,00 m²)
R\$395,00/m²	R\$810,70/m²
R\$184.860,00 de terreno	R\$44.588,50 de construção

Portanto, em caso de oferta do imóvel avaliando, considerando valores de mercado, o mesmo apresentaria **média liquidez** e velocidade de negociação **baixa**. Sabendo-se também da necessidade em vender o imóvel em questão com elevada agilidade, é importante apontar o **Valor de Liquidação Forçada**, ou seja, valor mínimo possível para a negociação do bem, afim de agilizar a venda do mesmo (levando em consideração o mercado atual).

VALORES FINAIS DA AVALIAÇÃO:

Valor de mercado: R\$230.000,00
(duzentos e trinta mil reais)

Liquidação Forçada: R\$180.000,00
(cento e trinta mil reais)

Coefficiente de Depreciação Adotado: 20% (aproximadamente)

10. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **14 (quatorze)** folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada.

Rio Claro/SP, 07 de março de 2025

VICTOR PANCIERI BELLAGAMBA

Engenheiro Civil – CREA 5070202987
Corretor de Imóveis – CRECI 137122

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

COMERCIAL

Rio Claro/SP, 07 de março de 2025

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

SUMÁRIO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO	1
1. Identificação das partes	2
1.1 Solicitante	2
1.2 Proprietário	2
1.3 Avaliador	2
2. Finalidade do laudo	2
3. Objetivo da avaliação	2
4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes	2
5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando	3
5.1 Caracterização da região	3
5.1.1 Caracterização Física	3
5.1.2 Serviços / Infraestrutura	4
5.2 Imóvel avaliando	4
6. Diagnóstico de mercado	5
7. Fotografias do Imóvel Avaliando	6
8. Resultado da avaliação	14
9. Conclusão	16
10. Termo de encerramento	16

1. Identificação das partes

1.1 Solicitante

Nome: **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA**

CNPJ nº: **43.004.159/0050-75**

Endereço: **R B PI Tomas Edson BFU, nº 440 – Parque Industrial Tomas Edson**

Município/Estado: **São Paulo/SP**

1.2 Proprietário

Nome: **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA**

CNPJ nº: **43.004.159/0050-75**

Endereço: **R B PI Tomas Edson BFU, nº 440 – Parque Industrial Tomas Edson**

Município/Estado: **São Paulo/SP**

1.3 Avaliador

Nome: **Victor Pancieri Bellagamba**

CPF nº: **430.167.378-41**

Endereço: **Rua 9CJ, 854 – Cidade Jardim**

Município/Estado: **Rio Claro/SP**

Profissão: **Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis**

2. Finalidade do laudo

Levantamento patrimonial.

3. Objetivo da avaliação

Precificar valor de venda do imóvel segundo atual cenário econômico da cidade

4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia **03 de março de 2025**. Durante a vistoria foram levantadas todas as benfeitorias existentes na propriedade. Entende-se por **valor venal de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. É consignado que o Laudo se fundamenta somente no conhecimento empírico do avaliador, obtidos através de mais de 10 anos trabalhando com vendas de imóveis no mercado imobiliário de além do conhecimento técnico obtido com serviços na área de Engenharia Civil. Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. As áreas informadas da propriedade foram obtidas meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas (Matrícula e Laudo de Valor Venal). Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos. A avaliação foi feita pelo valor

bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de venda e impostos decorrentes para possível alienação do imóvel como um todo. O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

5.1 Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de **Adamantina/SP**, com infraestrutura completa, imóvel com ocupação, construído, possuindo vários comércios de pequeno e médio porte, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizado na região central do município. O Município de Adamantina conta com uma superfície de 706,626 km² e uma população de 34.601 pessoas, localizado no interior de São Paulo, numa altitude média de 466 metros.

Código IBGE: **3500106**

Microrregião: **Adamantina**

Mesorregião: **Presidente Prudente**

Região: **Oeste Paulista**

Estado: **São Paulo**



Figura 1 Região do avaliando em relação ao estado de São Paulo

Adamantina possui uma economia diversificada, com destaque para a agricultura, com cultivo de grãos e pecuária. Além disso, o comércio local é forte, com uma grande quantidade de lojas de varejo, restaurantes e estabelecimentos de serviços. Empresas relevantes incluem o Grupo Adamantina, que atua no setor de grãos e no comércio de alimentos, e a Usina São José, voltada à produção de etanol e açúcar. A cidade tem experimentado crescimento demográfico e econômico estável, com o setor agrícola ainda sendo a principal fonte de receita. O mercado imobiliário tem se expandido, especialmente no segmento residencial, com novos loteamentos e empreendimentos. A cidade também tem atraído alguns investimentos comerciais, o que tem impulsionado o desenvolvimento local.

5.1.1 Caracterização Física

A região é formada por construções comerciais e residenciais de normal padrão construtivo e possui baixa/moderada intensidade de tráfego de veículos e pedestres. A topografia do bairro é predominantemente plana, possui facilidade de acesso aos principais pontos do município, bem como à saída da cidade.

5.1.2 Serviços / Infraestrutura

O referido imóvel está situado em uma área mista com atividade residencial e comercial variada. O imóvel avaliando é servido por sistema viário com pavimentação asfáltica; possui sistema de transporte coletivo; possui sistema de coleta de resíduos sólidos; possui sistema de distribuição de água potável; possui sistema de distribuição de energia elétrica; possui sistema de iluminação pública; possui sistema de telefone; possui sistema de redes de cabeamento para transmissão de dados; possui sistema de comunicação e televisão; possui sistema de drenagem de águas pluviais.

5.2 Imóvel avaliando

Tipo do imóvel: **Misto**

Endereço: **Avenida Marechal. Castelo Branco, nº 60**

Complemento: **Lote 9 – Quadra 5**

Bairro: **Vila Jamil de Lima**

Matrícula: **20.189 – O.R.I. de Adamantina/SP**

Município/Estado: **Adamantina/SP**

Coordenadas: **21°40'53.9"S 51°04'13.0"W**

Área do terreno: **420,00 m²**

Área de construção: **330,00 m²**

Cadastro Municipal: **542500**

Habite-se: **Possui. Construção averbada em matrícula. Porém, a construção está irregular, visto que o galpão foi edificado sobre 2 lotes distintos (sendo a maior parte da edificação sobre o lote desta avaliação e o restante no lote vizinho de número 8).**

Descrição do Imóvel Avaliado e observações: Terreno bem localizado (região central), com topografia plana. Possui 2 benfeitorias sendo uma delas, uma construção residencial de aproximadamente 85,00 m² em bom estado de conservação, distribuídos entre sala, cozinha, banheiro, lavanderia e 2 dormitórios. Na frente porém, o galpão existente foi edificado sobre 2 terrenos distintos, sendo um, o terreno objeto desta avaliação e o outro, o terreno vizinho (lote 8). Tal construção não foi considerada para este trabalho de avaliação pois sua construção é irregular. Em uma venda futura desta matrícula de forma isolada, tal construção precisaria ser demolida. Outra possibilidade seria a venda deste imóvel juntamente com o imóvel vizinho (lote 8), visto que ambos são utilizados atualmente como se fossem um só.



Figura 2 – Localização do imóvel em relação à cidade

CONDIÇÕES DO IMÓVEL:**LOCALIZAÇÃO** – 3 minutos do centro – localização central;**SEGURANÇA:****- INSTALAÇÃO E IMEDIAÇÕES:** nenhuma;**LOCALIZAÇÃO:****PRÓXIMO A AVENIDAS:** sim;**PRÓXIMO A SAÍDA DA CIDADE:** sim;**MERCADOS, HOSPITAL E FARMÁCIAS:** sim;**TRANSPORTE PÚBLICO:** sim;**BAIRRO EM DESENVOLVIMENTO:** sim;**6. Diagnóstico de mercado**

O mercado imobiliário de Adamantina, SP, tem mostrado boas oportunidades de valorização, especialmente nas áreas centrais e comerciais da cidade, que continuam a se expandir. O imóvel descrito, com um terreno de 420,00 m² e área de construção de 330,00 m², está situado na Avenida Marechal Castelo Branco, no centro de Adamantina. A localização central, com topografia plana, facilita o uso e a adaptação do terreno para diversos tipos de empreendimentos, sejam comerciais ou residenciais. A área construída é composta por duas benfeitorias, sendo uma delas uma construção residencial de aproximadamente 85,00 m², composta por sala, cozinha, banheiro, lavanderia e 2 dormitórios, em bom estado de conservação. Essa construção oferece um espaço funcional e pode ser utilizada como residência, escritório ou adaptada conforme as necessidades do novo proprietário. O galpão localizado na frente da propriedade, no entanto, foi edificado sobre dois terrenos distintos, sendo parte da construção no lote desta avaliação e o restante no lote vizinho, de número 8. Como a construção do galpão foi feita de forma irregular, ela não foi considerada na avaliação, pois isso impacta diretamente na regularização do imóvel. Em uma venda futura dessa matrícula de forma isolada, a construção irregular precisaria ser demolida ou regularizada. Contudo, uma possibilidade seria a venda do imóvel juntamente com o imóvel vizinho, visto que ambos os terrenos são utilizados de maneira integrada, o que aumentaria a área disponível para utilização e tornaria a venda mais viável, com a total regularização da edificação. O imóvel possui habite-se e a construção está averbada em matrícula, o que significa que a parte regular da construção está conforme as exigências municipais. No entanto, a irregularidade na construção do galpão precisa ser resolvida para garantir a conformidade total do imóvel. A documentação em ordem para a parte regular do imóvel facilita o processo de venda, locação ou financiamento, proporcionando segurança jurídica para o comprador ou investidor. Em termos de valorização, o imóvel possui grande potencial devido à sua localização estratégica no centro de Adamantina e à área disponível para adaptação. A proximidade com a infraestrutura da cidade e a possibilidade de usar a propriedade para fins comerciais ou residenciais torna o imóvel atraente tanto para quem busca um local de moradia quanto para investidores interessados em desenvolver um negócio na região. A possibilidade de venda conjunta com o imóvel vizinho (lote 8) torna o negócio ainda mais vantajoso, pois amplia o espaço utilizável e resolve a questão da irregularidade na construção do galpão. Portanto, o imóvel apresenta uma boa oportunidade de investimento, especialmente considerando a localização central em Adamantina, a topografia plana e a infraestrutura existente. A venda do imóvel juntamente com o lote vizinho oferece uma excelente possibilidade de valorização, e a regularização da construção irregular do galpão não deve representar um grande obstáculo. A flexibilidade de uso, tanto para residências quanto para negócios, torna este imóvel uma opção atrativa para compradores e investidores.

7. Fotografias do Imóvel Avaliando



Foto 01 – Vista aérea do imóvel avaliado (com seus limites aproximados destacados em amarelo)



Foto 02 - Vista aérea do imóvel avaliado (com seus limites aproximados destacados em amarelo)



Foto 03 - Vista aérea do imóvel avaliado (com seus limites aproximados destacados em amarelo)



Foto 04 - Fachada



Foto 05 – Via de acesso em frente ao imóvel avaliado



Foto 06 - Via de acesso em frente ao imóvel avaliado



Foto 07 – Vizinho frontal



Foto 08 – Lote 8



Foto 09 – Fundos Lote 8



Foto 10 – Residência aos fundos



Foto 11 - Galpão



Foto 12 - Residência



Foto 13 - Cozinha

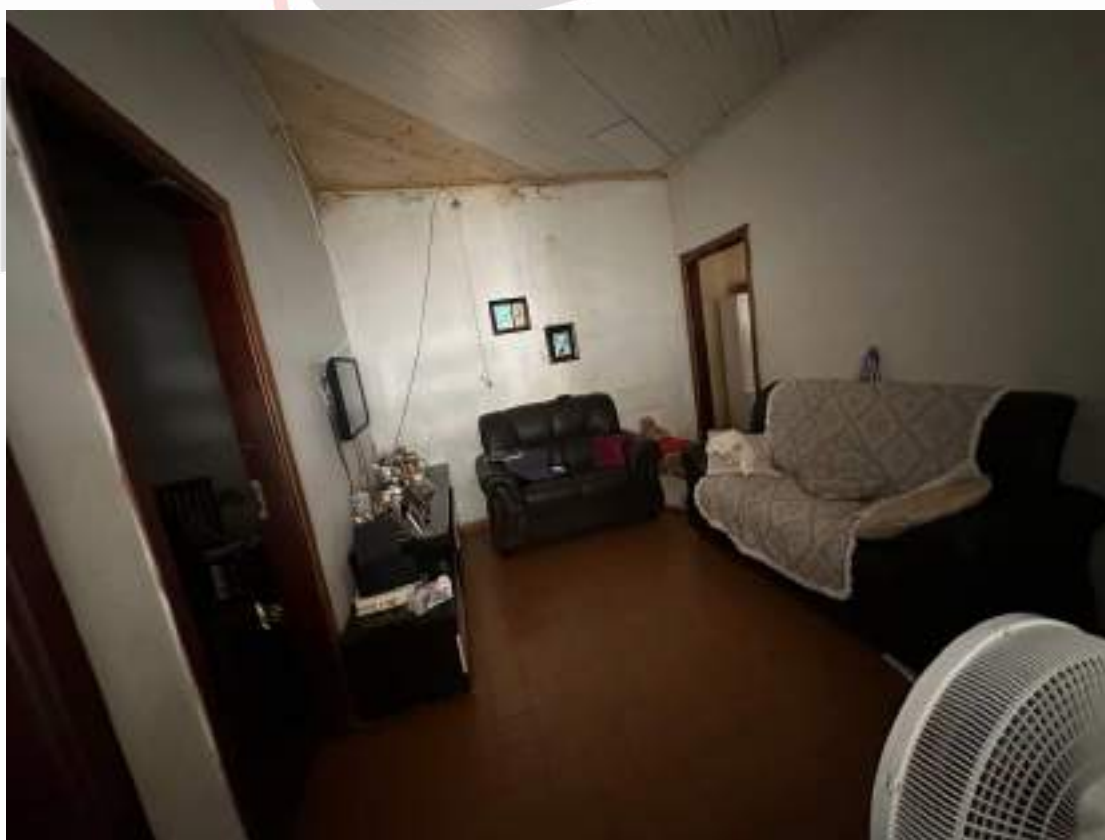


Foto 14 - Sala



Foto 15 – Fundos da casa



Foto 16 - Cozinha

8. Resultado da avaliação

8.1 Amostras

AMOSTRAS DE TERRENOS NO CENTRO DE ADAMANTINA/SP						
Dado	Acesso	Informante	Código	Área Terreno (m²)	Valor Unitário	Valor total
1	https://www.adamantinaimoveis.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-101886	ADAMANTINA IMOB.	101886	230,00	R\$ 608,70	R\$ 140.000,00
2	https://www.adamantinaimoveis.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-100197	ADAMANTINA IMOB.	100197	392,00	R\$ 382,65	R\$ 150.000,00
3	https://www.adamantinaimoveis.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-101662	ADAMANTINA IMOB.	101662	900,00	R\$ 944,44	R\$ 850.000,00
4	https://www.adamantinaimoveis.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-100674	ADAMANTINA IMOB.	100674	384,00	R\$ 677,08	R\$ 260.000,00
5	https://www.adamantinaimoveis.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-101800	ADAMANTINA IMOB.	101800	384,00	R\$ 429,69	R\$ 165.000,00
6	https://www.adamantinaimoveis.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-101208	ADAMANTINA IMOB.	101208	382,00	R\$ 392,67	R\$ 150.000,00
7	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-brasil-bairro-101208	CSI IMOB.	TE004974	360,00	R\$ 722,22	R\$ 260.000,00
8	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-adamantina-101208	TOFFANELO	TC2513	250,00	R\$ 500,00	R\$ 125.000,00

8.2 Informações Complementares

Variáveis e dados do modelo	Quantidade
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	8
Dados utilizados no modelo:	8

8.3 Estatísticas

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8987917 / 0,89887478
Coeficiente de determinação:	0,8325541
Fisher - Snedecor:	17,14
Sinificância do modelo (%):	0,01

8.4 Normalidade dos Resíduos

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1 e +1	67%	72%
Resíduos situados entre -1,64 e +1,64	89%	91%
Resíduos situados entre -1,96 e +1,96	95%	100%

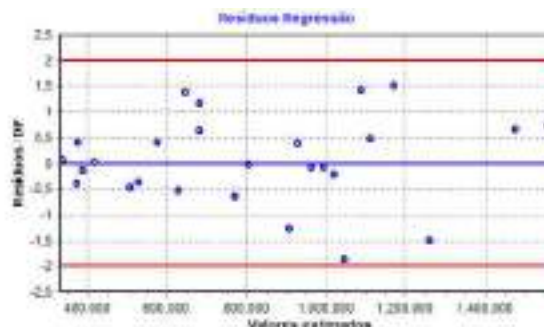
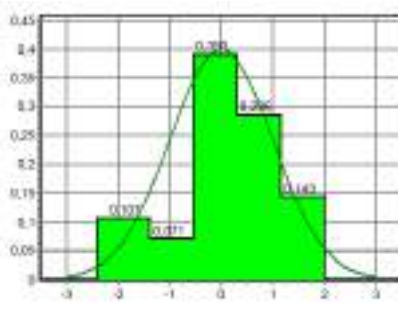
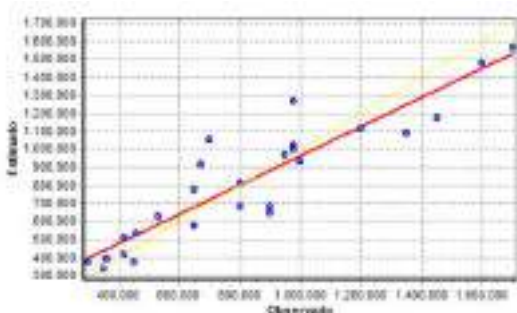
8.5 Outliers do Modelo

Quantidade de Outliers:	0
% de Outliers:	0,00%

8.6 Análise de Variância

Fonte da Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado M/F
Explicada	32011941984100	5	6402386317 18,52
Não Explicada	7601549812651	22	3457244895
Total	3961781189651	27	

8.7 Gráfico de Aderência (Regressão Linear)



8.8 Tabela de Fundamentação

Item	Descrição	Grau I	Grau II	Grau III	Pontos atribuídos
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os variáveis analisadas	Completa quanto a todos os variáveis analisadas no modelo	Adoção da situação para análise	8
2	Quantidade mínima de dados de entrada, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	8
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas no modelo, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	18
4	extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 10% do limite amostral superior, para amostras inferiores a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, do qual se resulta a estimativa, o em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 20% do limite amostral superior, para amostras inferiores a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, do qual se resulta a estimativa, o em módulo	18
5	Nível de significância (limitação do valor das duas caudas) máximo, para a rejeição da hipótese nula de cada regressão (teste t calculado)	10%	20%	30%	1
6	Nível de significância máxima admitido para a rejeição da hipótese nula de modelo através do teste F de Fiedelcor	2%	2%	2%	18

Ficou estabelecido durante a contratação dos trabalhos que o grau de fundamentação e de precisão seriam no mínimo I, respectivamente. A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de 14 pontos, sendo que nos itens 3, 4 e 6 foram atingidos Grau III, nos itens 1 e 2 Grau II e no Item 5 Grau I. Portanto, este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II. A tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação está no Anexo III.

Porém, conforme alínea “d” do item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2, para se atingir Grau III, é obrigatório a adoção da estimativa de tendência central, o que não foi aplicado para esta avaliação, sendo utilizado neste Laudo o valor máximo do campo de arbítrio. Portanto, apesar de obter pontuação para Grau III, este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II. Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Adotou-se a seguinte descrição para as variáveis:

ÁREA DO TERRENO: metragem do terreno informada;

ÁREA DE CONSTRUÇÃO: metragem de construção informada (levando em consideração cobertura para veículos, piscina etc quando for o caso);

ESQUINA: variável dicotômica que informa se imóvel é em esquina ou no meio de quadra;

VALOR UNITÁRIO: Variável dependente que descreve o valor do imóvel por metro quadrado de construção na escala R\$/m².

9. Conclusão

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente Laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), obtivemos valores com **grau de fundamentação II**, e **grau de precisão III**.

Valor Unitário (R\$/m²)	
Terreno (420,00 m²)	Construção (330,00 m²)
R\$580,00/m²	R\$710,22/m²
R\$243.600,00 de terreno	R\$234.372,60 de construção

Portanto, em caso de oferta do imóvel avaliando, considerando valores de mercado, o mesmo apresentaria **média liquidez** e velocidade de negociação **baixa**. Sabendo-se também da necessidade em vender o imóvel em questão com elevada agilidade, é importante apontar o **Valor de Liquidação Forçada**, ou seja, valor mínimo possível para a negociação do bem, afim de agilizar a venda do mesmo (levando em consideração o mercado atual).

VALORES FINAIS DA AVALIAÇÃO:

Valor de mercado: R\$480.000,00
(quatrocentos e oitenta mil reais)

Liquidação Forçada: R\$380.000,00
(trezentos e oitenta mil reais)

Coefficiente de Depreciação Adotado: 20% (aproximadamente)

10. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **16 (dezesesseis)** folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada.

Rio Claro/SP, 07 de março de 2025

VICTOR PANCIERI BELLAGAMBA

Engenheiro Civil – CREA 5070202987
Corretor de Imóveis – CRECI 137122

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

RESIDENCIAL

Rio Claro/SP, 07 de março de 2025

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

SUMÁRIO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO	1
1. Identificação das partes	2
1.1 Solicitante	2
1.2 Proprietário	2
1.3 Avaliador	2
2. Finalidade do laudo	2
3. Objetivo da avaliação	2
4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes.....	2
5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando	3
5.1 Caracterização da região	3
5.1.1 Caracterização Física	3
5.1.2 Serviços / Infraestrutura	4
5.2 Imóvel avaliando	4
6. Diagnóstico de mercado.....	5
7. Fotografias do Imóvel Avaliando.....	6
8. Resultado da avaliação.....	12
9. Conclusão.....	14
10. Termo de encerramento.....	14

1. Identificação das partes

1.1 Solicitante

Nome: **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA**

CNPJ nº: **43.004.159/0050-75**

Endereço: **R B PI Tomas Edson BFU, nº 440 – Parque Industrial Tomas Edson**

Município/Estado: **São Paulo/SP**

1.2 Proprietário

Nome: **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA**

CNPJ nº: **43.004.159/0050-75**

Endereço: **R B PI Tomas Edson BFU, nº 440 – Parque Industrial Tomas Edson**

Município/Estado: **São Paulo/SP**

1.3 Avaliador

Nome: **Victor Pancieri Bellagamba**

CPF nº: **430.167.378-41**

Endereço: **Rua 9CJ, 854 – Cidade Jardim**

Município/Estado: **Rio Claro/SP**

Profissão: **Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis**

2. Finalidade do laudo

Levantamento patrimonial.

3. Objetivo da avaliação

Precificar valor de venda do imóvel segundo atual cenário econômico da cidade

4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia **03 de março de 2025**. Durante a vistoria foram levantadas todas as benfeitorias existentes na propriedade. Entende-se por **valor venal de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. É consignado que o Laudo se fundamenta somente no conhecimento empírico do avaliador, obtidos através de mais de 10 anos trabalhando com vendas de imóveis no mercado imobiliário de além do conhecimento técnico obtido com serviços na área de Engenharia Civil. Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. As áreas informadas da propriedade foram obtidas meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas (Matrícula e Laudo de Valor Venal). Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos. A avaliação foi feita pelo valor

bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de venda e impostos decorrentes para possível alienação do imóvel como um todo. O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

5.1 Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de **São João do Pau D'Alho/SP**, com infraestrutura completa, imóvel com ocupação, construído, possuindo vários comércios de pequeno e médio porte, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizado na região norte do município. O Município de São João do Pau D'Alho conta com uma superfície de 167,358 km² e uma população de 4.890 pessoas, localizado no interior de São Paulo, numa altitude média de 420 metros.

Código IBGE: **3548105**

Microrregião: **Barretos**

Mesorregião: **Ribeirão Preto**

Região: **Centro-Oeste**

Estado: **São Paulo**



Figura 1 Região do avaliando em relação ao estado de São Paulo

São João do Pau D'Alho é um município pequeno com uma economia baseada na agricultura, principalmente na produção de grãos como soja, milho e feijão, além da pecuária de corte. O comércio local é predominantemente de pequeno porte, com algumas mercearias, restaurantes e lojas de vestuário. A cidade conta com empresas como a Agropecuária São João, que tem grande influência no setor rural. O crescimento da cidade é modesto, com o mercado imobiliário ainda restrito a pequenas construções e propriedades rurais. O desenvolvimento demográfico tem sido gradual, com a cidade vivendo uma lenta expansão. No entanto, o setor agrícola continua sendo a maior fonte de crescimento econômico.

5.1.1 Caracterização Física

A região é formada por construções comerciais e residenciais de normal padrão construtivo e possui baixa/moderada intensidade de tráfego de veículos e pedestres. A topografia do bairro é predominantemente plana, possui facilidade de acesso aos principais pontos do município, bem como à saída da cidade.

5.1.2 Serviços / Infraestrutura

O referido imóvel está situado em uma área mista com atividade residencial e comercial variada. O imóvel avaliando é servido por sistema viário com pavimentação asfáltica; possui sistema de transporte coletivo; possui sistema de coleta de resíduos sólidos; possui sistema de distribuição de água potável; possui sistema de distribuição de energia elétrica; possui sistema de iluminação pública; possui sistema de telefone; possui sistema de redes de cabeamento para transmissão de dados; possui sistema de comunicação e televisão; possui sistema de drenagem de águas pluviais.

5.2 Imóvel avaliando

Tipo do imóvel: **Residencial**

Endereço: **Avenida Governador Carvalho Pinto, nº 97**

Bairro: **Centro**

Matrícula: **18.242 – O.R.I. de Tupi Paulista/SP**

Município/Estado: **São João do Pau D'Alho/SP**

Coordenadas: **21°16'12.4"S 51°39'59.3"W**

Área do terreno: **560,00 m²**

Área de construção: **164,00 m²**

Cadastro Municipal: **51622**

Habite-se: **Possui. Construção averbada em matrícula**

Descrição do Imóvel Avaliado e observações: Terreno bem localizado (região central), com topografia plana. Possui uma garagem ampla coberta (sem laje), e ao lado, uma residência de baixo padrão construtivo, em bom estado de conservação, mas aparentemente abandonada, com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e lavanderia.



Figura 2 – Localização do imóvel em relação à cidade

CONDIÇÕES DO IMÓVEL:**LOCALIZAÇÃO** – 0 minutos do centro – localização central;**SEGURANÇA:****- INSTALAÇÃO E IMEDIAÇÕES:** nenhuma;**LOCALIZAÇÃO:****PRÓXIMO A AVENIDAS:** sim;**PRÓXIMO A SAÍDA DA CIDADE:** sim;**MERCADOS, HOSPITAL E FARMÁCIAS:** sim;**TRANSPORTE PÚBLICO:** sim;**BAIRRO EM DESENVOLVIMENTO:** sim;**6. Diagnóstico de mercado**

O mercado imobiliário de São João do Pau D'Alho, SP, apresenta boas oportunidades de valorização, especialmente nas áreas centrais, devido à sua localização estratégica e ao crescimento da cidade. O município, que faz parte da região de Presidente Prudente, tem atraído moradores e investidores em busca de tranquilidade e acesso a infraestrutura básica, além de sua proximidade com rodovias importantes, facilitando o acesso a outros centros urbanos. O bairro Centro, onde o imóvel está situado, é altamente valorizado pela proximidade com comércios, serviços públicos e escolas, tornando a área uma excelente opção tanto para moradia quanto para investimento. O imóvel descrito, com um terreno de 560,00 m² e área construída de 164,00 m², está localizado na Avenida Governador Carvalho Pinto, no centro de São João do Pau D'Alho, o que garante alta visibilidade e fácil acesso a todas as comodidades da cidade. A topografia plana do terreno facilita a utilização do espaço e torna o imóvel uma excelente opção para projetos de ampliação ou renovação. A presença de uma garagem ampla coberta, embora sem laje, é um diferencial que oferece um bom espaço de estacionamento ou armazenamento. A residência, que possui um padrão construtivo simples, está em bom estado de conservação, mas parece estar abandonada, o que pode sugerir a necessidade de pequenas reformas ou ajustes. O imóvel conta com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e lavanderia, oferecendo o espaço básico para uma residência familiar. Embora o padrão de construção seja simples, a estrutura do imóvel é sólida e pode ser facilmente adaptada conforme as necessidades do novo proprietário. O fato de a casa estar em bom estado de conservação, mas sem uso recente, pode representar uma oportunidade para quem busca um imóvel a um preço mais acessível, com a possibilidade de modernizar o espaço. O imóvel possui habite-se, e a construção está averbada em matrícula, o que significa que está regularizada e de acordo com a legislação municipal. A documentação em ordem é um ponto positivo, pois facilita o processo de compra, venda e financiamento, garantindo segurança jurídica para o novo proprietário. Em termos de valorização, o imóvel tem grande potencial devido à sua localização central em São João do Pau D'Alho e à área disponível. A demanda por imóveis na região central tende a crescer à medida que a cidade se desenvolve, o que garante uma boa valorização do terreno e da construção. A possibilidade de renovação ou ampliação da residência existente também aumenta o potencial de valorização, já que o terreno é amplo e pode ser adaptado para atender a diferentes necessidades, seja para ampliar a residência ou para construir outro tipo de edificação, como um pequeno comércio ou escritório. Portanto, o imóvel apresenta uma boa oportunidade de investimento, com grande potencial de valorização devido à sua localização estratégica, a topografia plana e o tamanho do terreno. A possibilidade de renovação e adaptação do imóvel, aliada à documentação regularizada, torna essa propriedade uma excelente opção para quem busca um imóvel acessível no centro da cidade, com a flexibilidade de personalizar o espaço conforme as necessidades do novo proprietário ou investidor.

An aerial photograph of a residential street. A yellow-outlined rectangular lot is highlighted in the center. To the left of this lot is a large, empty, reddish-brown dirt area. To the right of the lot is a row of houses with red-tiled roofs. A red arrow with a yellow outline points to the roof of the house immediately to the left of the yellow-outlined lot. The street is paved and has a crosswalk. There are trees and bushes scattered throughout the scene.

An aerial photograph of a suburban neighborhood with numerous houses featuring red-tiled roofs. A yellow rectangular outline highlights a specific property in the lower-left quadrant. A large red arrow points directly to this highlighted property. The surrounding area includes streets, trees, and other residential buildings.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BIA GUILLERMINA ESSERON DE FORTALBA e enviado para o processo nº 184729-04.2024.8.26.0100 e código KZM09UUNZ. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo nº 184729-04.2024.8.26.0100 e código KZM09UUNZ. O sistema informará o código de verificação.



Foto 03 - Vista aérea do imóvel avaliado (com seus limites aproximados destacados em amarelo)



Foto 04 - Fachada



Foto 05 – Via de acesso em frente ao imóvel avaliado



Foto 06 - Via de acesso em frente ao imóvel avaliado



Foto 07 – Vizinho frontal



Foto 08 – Imóvel avaliado



Foto 09 - Residência



Foto 10 - Lavanderia



Foto 11 - Quintal



Foto 12 - Cozinha

8. Resultado da avaliação

8.1 Amostras

AMOSTRAS DE IMÓVEIS À VENDA EM SÃO JOÃO DO PAU D'ALHO/SP										
Dado	Acesso	Informante	Área de Terreno	Área Construída	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Dorm.	Suítes	Vagas	Valor Unitário
1	https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prud	OLX	250,00	-	-	-	-	-	-	R\$ 160,00
2	https://www.imobiliariajosenciso.com.br/2106	JOSÉ NARCISO	190,00	-	-	-	-	-	-	R\$ 131,58
3	https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prud	OLX	250,00	172,00	4,00	3,00	2,00	0,00	2,00	R\$ 872,09
4	https://www.imobiliariarenancosta.com.br/imov	RENAN COSTA	190,00	121,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	R\$ 3.305,79
5	https://www.facebook.com/marketplace/item/1	FACEBOOK	200,00	80,00	4,00	3,00	2,00	0,00	1,00	R\$ 1.437,50
6	https://www.facebook.com/marketplace/item/5	FACEBOOK	180,00	100,00	4,00	1,00	2,00	1,00	1,00	R\$ 1.800,00

8.2 Informações Complementares

Variáveis e dados do modelo	Quantidade
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	10
Dados utilizados no modelo:	10

8.3 Estatísticas

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8987917 / 0,89887478
Coeficiente de determinação:	0,8325541
Fisher - Snedecor:	17,14
Sinificância do modelo (%):	0,01

8.4 Normalidade dos Resíduos

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1 e +1	67%	72%
Resíduos situados entre -1,64 e +	89%	91%
Resíduos situados entre -1,96 e +	95%	100%

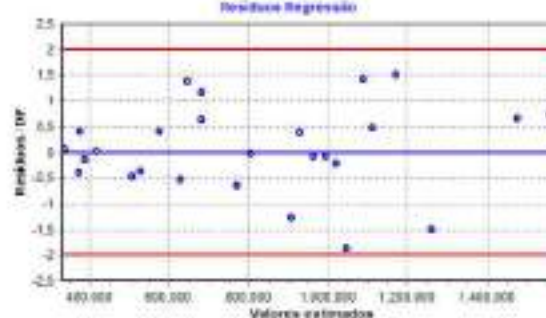
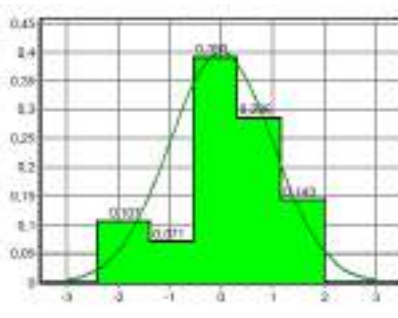
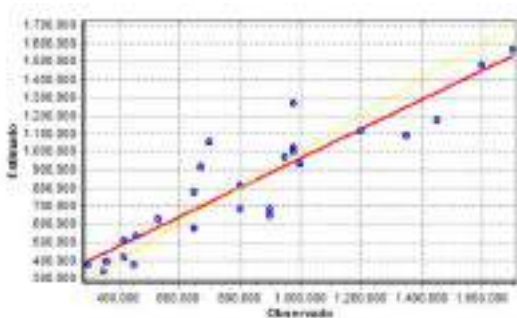
8.5 Outliers do Modelo

Quantidade de Outliers:	0
% de Outliers:	0,00%

8.6 Análise de Variância

Fonte da Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado M	F
Explicada	32011941984100	5	6402386317	18,52
Não Explicada	7601549812651	22	3457244895	
Total	3961781189651	27		

8.7 Gráfico de Aderência (Regressão Linear)



8.8 Tabela de Fundamentação

Item	Descrição	Grau I	Grau II	Grau III	Pontos atribuídos
1	Caracterização do imóvel avaliado;	Completa quanto a todos os variáveis analisadas.	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo.	Adoção da situação parâmetro.	8
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados.	5 (5=II), onde k é o número de variáveis independentes.	4 (4=II), onde k é o número de variáveis independentes.	3 (3=II), onde k é o número de variáveis independentes.	8
3	Identificação dos dados do mercado.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados no modelagem, com foco à (s) variável (s) contidas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados no modelagem.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis utilizados no modelo.	18
4	Suposição	Não adotada.	Adotada para apenas uma variável, desde que as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, seja inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per se e sem o modelo.	Adotada, desde que as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, seja inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per se e sem o modelo.	18
5	Nível de significância (assumido de valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressão direta calculada.	10%	20%	30%	1
6	Nível de significância máximo adotado para a rejeição da hipótese nula de modelo através do teste F de Snedecor.	2%	2%	3%	18

Ficou estabelecido durante a contratação dos trabalhos que o grau de fundamentação e de precisão seriam no mínimo I, respectivamente. A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de 14 pontos, sendo que nos itens 3, 4 e 6 foram atingidos Grau III, nos itens 1 e 2 Grau II e no Item 5 Grau I. Portanto, este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II. A tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação está no Anexo III.

Porém, conforme alínea “d” do item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2, para se atingir Grau III, é obrigatório a adoção da estimativa de tendência central, o que não foi aplicado para esta avaliação, sendo utilizado neste Laudo o valor máximo do campo de arbítrio. Portanto, apesar de obter pontuação para Grau III, este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II. Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Adotou-se a seguinte descrição para as variáveis:

ÁREA DO TERRENO: metragem do terreno informada;

ÁREA DE CONSTRUÇÃO: metragem de construção informada (levando em consideração cobertura para veículos, piscina etc quando for o caso);

ESQUINA: variável dicotômica que informa se imóvel é em esquina ou no meio de quadra;

VALOR UNITÁRIO: Variável dependente que descreve o valor do imóvel por metro quadrado de construção na escala R\$/m².

9. Conclusão

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente Laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), obtivemos valores com **grau de fundamentação II**, e **grau de precisão III**.

Valor Unitário (R\$/m²)	
Terreno (560,00 m²)	Construção (164,00 m²)
R\$140,00/m² R\$78.400,00 de terreno	R\$612,80/m² R\$100.499,20 de construção

Portanto, em caso de oferta do imóvel avaliando, considerando valores de mercado, o mesmo apresentaria **média liquidez** e velocidade de negociação **baixa**. Sabendo-se também da necessidade em vender o imóvel em questão com elevada agilidade, é importante apontar o **Valor de Liquidação Forçada**, ou seja, valor mínimo possível para a negociação do bem, afim de agilizar a venda do mesmo (levando em consideração o mercado atual).

VALORES FINAIS DA AVALIAÇÃO:

Valor de mercado: R\$180.000,00
(cento e oitenta mil reais)

Liquidação Forçada: R\$140.000,00
(cento e quarenta mil reais)

Coefficiente de Depreciação Adotado: 20% (aproximadamente)

10. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **14 (quatorze)** folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada.

Rio Claro/SP, 07 de março de 2025

VICTOR PANCIERI BELLAGAMBA

Engenheiro Civil – CREA 5070202987
Corretor de Imóveis – CRECI 137122

Rio Claro/SP, 07 de marco de 2025

SUMÁRIO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO.....	1
1. Identificação das partes	2
1.1 Solicitante.....	2
1.2 Proprietário	2
1.3 Avaliador	2
2. Finalidade do laudo	2
3. Objetivo da avaliação	2
4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes.....	2
5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando	3
5.1 Caracterização da região	3
5.1.1 Caracterização Física	4
5.1.2 Serviços / Infraestrutura	4
5.2 Imóvel avaliando	4
6. Diagnóstico de mercado.....	5
7. Fotografias do Imóvel Avaliando.....	6
8. Resultado da avaliação.....	8
9. Conclusão.....	10
10 Termo de encerramento.....	10

1. Identificação das partes

1.1 Solicitante

Nome: **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA**

CNPJ nº: **43.004.159/0050-75**

Endereço: **R B PI Tomas Edson BFU, nº 440 – Parque Industrial Tomas Edson**

Município/Estado: **São Paulo/SP**

1.2 Proprietário

Nome: **EXPRESSO ADAMANTINA LTDA**

CNPJ nº: **43.004.159/0050-75**

Endereço: **R B PI Tomas Edson BFU, nº 440 – Parque Industrial Tomas Edson**

Município/Estado: **São Paulo/SP**

1.3 Avaliador

Nome: **Victor Pancieri Bellagamba**

CPF nº: **430.167.378-41**

Endereço: **Rua 9CJ, 854 – Cidade Jardim**

Município/Estado: **Rio Claro/SP**

Profissão: **Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis**

2. Finalidade do laudo

Levantamento patrimonial.

3. Objetivo da avaliação

Precificar valor de venda do imóvel segundo atual cenário econômico da cidade

4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia **03 de março de 2025**. Durante a vistoria foram levantadas todas as benfeitorias existentes na propriedade. Entende-se por **valor venal de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. É consignado que o Laudo se fundamenta somente no conhecimento empírico do avaliador, obtidos através de mais de 10 anos trabalhando com vendas de imóveis no mercado imobiliário de além do conhecimento técnico obtido com serviços na área de Engenharia Civil. Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. As áreas informadas da propriedade foram obtidas meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas (Matrícula e Laudo de Valor Venal). Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

Eng. Victor Pancieri Bellagamba

tel (19) 98206.7101 / e-mail: victor.bellagamba@gmail.com

A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de venda e impostos decorrentes para possível alienação do imóvel como um todo. O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

5.1 Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de **Tupi Paulista/SP**, com infraestrutura completa, imóvel com ocupação, construído, possuindo vários comércios de pequeno e médio porte, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizado na região central do município. O Município de Tupi Paulista conta com uma superfície de 204,722 km² e uma população de 4.942 pessoas, localizado no interior de São Paulo, numa altitude média de 470 metros.

Código IBGE: **3556109**

Microrregião: **Adamantina**

Mesorregião: **Presidente Prudente**

Região: **Oeste Paulista**

Estado: **São Paulo**



Figura 1 Região do avaliando em relação ao estado de São Paulo

Tupi Paulista é um município localizado no interior paulista, com uma economia voltada principalmente para a agricultura, destacando-se no cultivo de grãos, como soja, milho e feijão, além da pecuária de corte. O comércio local é predominantemente de pequeno porte, com lojas de produtos rurais, supermercados e farmácias. Entre as principais empresas da região estão a Agropecuária Tupi, que atua no setor agropecuário, e alguns pequenos comércios voltados para o atendimento local. A cidade possui um crescimento populacional moderado, com uma população estável e crescimento demográfico gradual. O mercado imobiliário local é composto principalmente por imóveis rurais e pequenas construções residenciais, com foco na expansão das áreas agrícolas. A cidade tem uma infraestrutura simples, mas que atende bem à população, com investimentos moderados em novos empreendimentos.

5.1.1 Caracterização Física

A região é formada por construções comerciais e residenciais de normal padrão construtivo e possui moderada intensidade de tráfego de veículos e pedestres. A topografia do bairro é predominantemente plana, possui facilidade de acesso aos principais pontos do município, bem como à saída da cidade.

5.1.2 Serviços / Infraestrutura

O referido imóvel está situado em uma área mista com atividade residencial e comercial variada. O imóvel avaliando é servido por sistema viário com pavimentação asfáltica; possui sistema de transporte coletivo; possui sistema de coleta de resíduos sólidos; possui sistema de distribuição de água potável; possui sistema de distribuição de energia elétrica; possui sistema de iluminação pública; possui sistema de telefone; possui sistema de redes de cabeamento para transmissão de dados; possui sistema de comunicação e televisão; possui sistema de drenagem de águas pluviais.

5.2 Imóvel avaliando

Tipo do imóvel: Sala Comercial

Endereço: **Estação Ferroviária de Tupi Paulista/SP, sala 6**

Bairro: Centro

Matrícula: **1.172** – O.R.I. de Dracena/SP

Município/Estado: **Tupi Paulista/SP**

Coordenadas: **21°23'13.3"S 51°34'16.0"W**

Área da sala: **15.12 m²**

Cadastro Municipal: **1950**

Habite-se: **Possui. Construção averbada em matrícula**

Descrição do Imóvel Avaliado e observações: Sala comercial em conjunto de salas localizada na Estação Ferroviária do município. Possui padrão de acabamento baixo, está em bom estado de conservação apesar de estar desocupada a alguns meses.



Figura 2 – Localização do imóvel em relação à cidade

CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

LOCALIZAÇÃO – 0 minutos do centro – localização central;

SEGURANÇA:

- **INSTALAÇÃO E IMEDIAÇÕES:** nenhuma;

LOCALIZAÇÃO:

PRÓXIMO A AVENIDAS: sim;

PRÓXIMO A SAIDA DA CIDADE: sim;

MERCADOS, HOSPITAL E FARMÁCIAS: sim;

TRANSPORTE PÚBLICO: sim;

BAIRRO EM DESENVOLVIMENTO: sim;

6. Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário de Tupi Paulista, SP, tem mostrado oportunidades interessantes, especialmente para imóveis comerciais localizados no centro da cidade. Tupi Paulista, sendo um município do interior de São Paulo, apresenta um mercado mais tranquilo e voltado para atividades comerciais locais, com uma infraestrutura em desenvolvimento. A área central da cidade, onde o imóvel está situado, é uma região estratégica, com fácil acesso aos serviços essenciais e boa circulação de pessoas, tornando-a uma localização vantajosa para negócios. O imóvel descrito, uma sala comercial de 15,12 m² localizada na Estação Ferroviária de Tupi Paulista, está em um conjunto de salas comerciais na região central da cidade. A localização na Estação Ferroviária oferece uma boa visibilidade e acesso, já que esse é um ponto de passagem de pessoas, o que pode ser vantajoso para quem busca atrair fluxo de clientes. A sala possui um padrão de acabamento simples, mas está em bom estado de conservação, mesmo após algum tempo de desocupação. Isso indica que o imóvel foi bem mantido e está pronto para ser utilizado, sem a necessidade de grandes reformas. A sala comercial possui habite-se e a construção está averbada em matrícula, o que significa que a propriedade está regularizada conforme as exigências municipais, proporcionando segurança jurídica para o novo proprietário ou investidor. A documentação regularizada facilita a transação, seja para venda, locação ou financiamento, garantindo que o imóvel esteja em conformidade com a legislação local. Em termos de valorização, o imóvel tem um bom potencial, especialmente devido à sua localização estratégica no centro da cidade e à proximidade com a estação ferroviária. A demanda por salas comerciais nessa área pode crescer à medida que a cidade se desenvolve, tornando o imóvel uma boa opção para investidores que buscam uma propriedade acessível, com boas perspectivas de retorno. A flexibilidade do espaço de 15,12 m² também o torna adequado para diferentes tipos de negócios, como escritórios, consultórios ou pequenas lojas, o que amplia seu potencial de utilização e valorização. Portanto, o imóvel apresenta uma excelente oportunidade de investimento para quem busca um espaço comercial acessível e bem localizado em Tupi Paulista. A boa conservação do imóvel, a documentação regularizada e a localização estratégica garantem que essa sala comercial tenha um bom retorno, seja para locação, venda ou operação comercial.

7. Fotografias do Imóvel Avaliando



Foto 01 – Estação Ferroviária

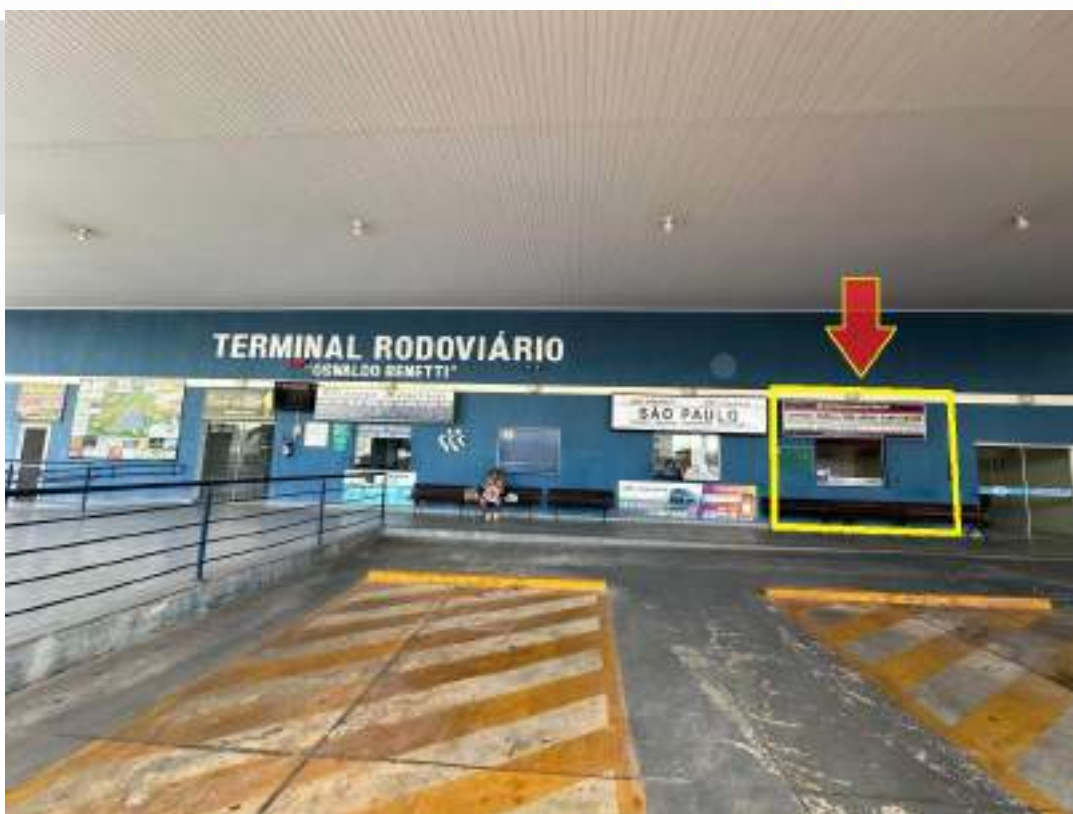


Foto 02 – Posição da sala em relação ao conjunto de salas



Foto 03 – Conjunto de salas



Foto 04 - Sala

8. Resultado da avaliação

8.1 Amostras

AMOSTRAS DE IMÓVEIS COMERCIAIS EM TUPI PAULISTA/SP									
Dado	Acesso	Código Infor...	Informante	Bairro	Área do Terreno	Área Construída	Padrão Construtivo	Valor	Valor/m²
1	https://www.imobiliariarenancosta.com.br/imov	V705	RENAN COSTA IMOB.	Centro	288,00	85,00	3,00	R\$ 380.000,00	R\$ 4.470,59
2	https://www.imobiliariarenancosta.com.br/imov	V679	RENAN COSTA IMOB.	Jd. Aparecida	180,00	178,50	4,00	R\$ 500.000,00	R\$ 2.801,12
3	https://www.imobiliariarenancosta.com.br/imov	V678	RENAN COSTA IMOB.	Centro	140,00	140,00	3,00	R\$ 420.000,00	R\$ 3.000,00
4	https://www.imobiliariarenancosta.com.br/imov	V667	RENAN COSTA IMOB.	Vila Industrial	3630,00	540,00	4,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 2.222,22
5	https://www.imobiliariarenancosta.com.br/imov	V634	RENAN COSTA IMOB.	Centro	576,00	164,00	4,00	R\$ 950.000,00	R\$ 5.792,68
6	https://www.imobiliariarenancosta.com.br/imov	V632	RENAN COSTA IMOB.	Centro	432,00	432,00	4,00	R\$ 400.000,00	R\$ 925,93
7	https://www.imobiliariarenancosta.com.br/imov	V595	RENAN COSTA IMOB.	Centro	576,00	576,00	4,00	R\$ 600.000,00	R\$ 1.041,67
8	https://www.imobiliariarenancosta.com.br/imov	V522	RENAN COSTA IMOB.	Jd. Boa Esperança	230,00	230,00	3,00	R\$ 500.000,00	R\$ 2.173,91
9	https://www.imobiliariarenancosta.com.br/imov	V477	RENAN COSTA IMOB.	Jd. Primavera	15,00	15,00	2,00	R\$ 75.000,00	R\$ 5.000,00
10	https://www.imobiliariarenancosta.com.br/imov	V257	RENAN COSTA IMOB.	Jd. Petrópolis	112,00	112,00	3,00	R\$ 250.000,00	R\$ 2.232,14

8.2 Informações Complementares

Variáveis e dados do modelo	Quantidade
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	10
Dados utilizados no modelo:	10

8.3 Estatísticas

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8987917 / 0,89887478
Coeficiente de determinação:	0,8325541
Fisher - Snedecor:	17,14
Sifnificância do modelo (%):	0,01

8.4 Normalidade dos Resíduos

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1 e +1	67%	72%
Resíduos situados entre -1,64 e +	89%	91%
Resíduos situados entre -1,96 e +	95%	100%

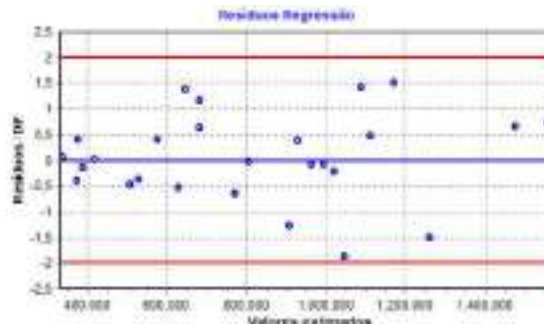
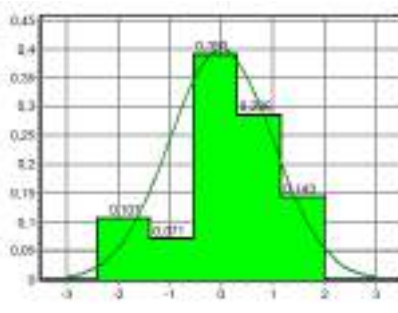
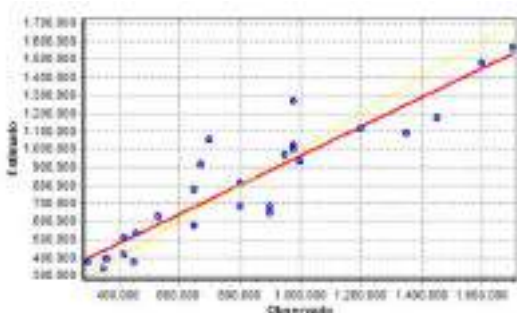
8.5 Outliers do Modelo

Quantidade de Outliers:	0
% de Outliers:	0,00%

8.6 Análise de Variância

Fonte da Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado M F
Explicada	32011941984100	5	6402386317 18,52
Não Explicada	7601549812651	22	3457244895
Total	3961781189651	27	

8.7 Gráfico de Aderência (Regressão Linear)



8.8 Tabela de Fundamentação

Item	Descrição	Grau I	Grau II	Grau III	Pontos atribuídos
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os variáveis analisadas	Completa quanto a todos os variáveis analisadas no modelo	Adoção da situação para análise	8
2	Quantidade mínima de dados de entrada, suficientemente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	8
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas no modelo, com foco e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	18
4	extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 10% do limite amostral superior, para amostras inferiores a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, do qual se resulta a estimativa, o em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 20% do limite amostral superior, para amostras inferiores a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, do qual se resulta a estimativa, o em módulo	18
5	Nível de significância (limitação do valor das duas caudas) máximo, para a rejeição da hipótese nula de cada regressão (teste t-estatístico)	10%	20%	30%	1
6	Nível de significância máxima admitido para a rejeição da hipótese nula de modelo através do teste F-estatístico	2%	2%	2%	18

Ficou estabelecido durante a contratação dos trabalhos que o grau de fundamentação e de precisão seriam no mínimo I, respectivamente. A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de 14 pontos, sendo que nos itens 3, 4 e 6 foram atingidos Grau III, nos itens 1 e 2 Grau II e no Item 5 Grau I. Portanto, este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II. A tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação está no Anexo III.

Porém, conforme alínea “d” do item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2, para se atingir Grau III, é obrigatório a adoção da estimativa de tendência central, o que não foi aplicado para esta avaliação, sendo utilizado neste Laudo o valor máximo do campo de arbítrio. Portanto, apesar de obter pontuação para Grau III, este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II. Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Adotou-se a seguinte descrição para as variáveis:

ÁREA DO TERRENO: metragem do terreno informada;

ÁREA DE CONSTRUÇÃO: metragem de construção informada (levando em consideração cobertura para veículos, piscina etc quando for o caso);

ESQUINA: variável dicotômica que informa se imóvel é em esquina ou no meio de quadra;

VALOR UNITÁRIO: Variável dependente que descreve o valor do imóvel por metro quadrado de construção na escala R\$/m².

9. Conclusão

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente Laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), obtivemos valores com **grau de fundamentação II**, e **grau de precisão III**.

Portanto, em caso de oferta do imóvel avaliando, considerando valores de mercado, o mesmo apresentaria **média liquidez** e velocidade de negociação **baixa**. Sabendo-se também da necessidade em vender o imóvel em questão com elevada agilidade, é importante apontar o **Valor de Liquidação Forçada**, ou seja, valor mínimo possível para a negociação do bem, afim de agilizar a venda do mesmo (levando em consideração o mercado atual).

VALORES FINAIS DA AVALIAÇÃO:

Valor de mercado: R\$65.000,00
(sessenta e cinco mil reais)

Liquidação Forçada: R\$50.000,00
(cinquenta mil reais)

Coefficiente de Depreciação Adotado: 20% (aproximadamente)

10. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **10 (dez)** folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada.

Rio Claro/SP, 07 de março de 2025

VICTOR PANCIERI BELLAGAMBA

Engenheiro Civil – CREA 5070202987
Corretor de Imóveis – CRECI 137122