



Número: **0006154-15.2023.8.17.2480**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **5ª Vara Cível da Comarca de Caruaru**

Última distribuição : **20/04/2023**

Valor da causa: **R\$ 9.433.402,89**

Assuntos: **Administração judicial**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
NORDESTE CONSTRUÇOES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA - EPP (REQUERENTE)	
	KANDYDA DE ANDRADE OLIVEIRA COELHO (ADVOGADO(A)) RANIERI COELHO BENJAMIM DA SILVA JUNIOR (ADVOGADO(A)) BRUNO COUTINHO DE LIMA (ADVOGADO(A))
CREDORES DA RECUPERAÇÃO (REQUERIDO)	
	MARIANA FERNANDES DE CARVALHO FREIRE (ADVOGADO(A))

Outros participantes	
PREFEITURA DO MUNICIPIO DE CARUARU (TERCEIRO INTERESSADO)	
PGE - 1ª procuradoria regional - Caruaru (TERCEIRO INTERESSADO)	
LRP-LIDERES EM RECUPERACAO JUDICIAL (ADMINISTRADOR JUDICIAL)	
	NATALIA PIMENTEL LOPES (ADVOGADO(A))
PROCURADORIA REGIONAL DA FAZENDA NACIONAL EM PERNAMBUCO (TERCEIRO INTERESSADO)	
2º Promotor de Justiça Cível de Caruaru (FISCAL DA ORDEM JURÍDICA)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
137016402	04/07/2023 17:14	Juntada do PRJ	Ações Processuais\Petição\Petição (Outras)
137016417	04/07/2023 17:14	Nordeste - PRJ assinado	Elementos de Prova\Outros Documentos
137016422	04/07/2023 17:14	Anexo I - Laudo dos ativos_Parte1	Elementos de Prova\Outros Documentos
137016423	04/07/2023 17:14	Anexo I - Laudo dos ativos_Parte2	Elementos de Prova\Outros Documentos
137016425	04/07/2023 17:14	Anexo I - Laudo dos ativos_Parte3	Elementos de Prova\Outros Documentos
137016429	04/07/2023 17:14	Anexo I - Laudo dos ativos_Parte4	Elementos de Prova\Outros Documentos

137016430	04/07/2023 17:14	Anexo II - Nordeste - Laudo Econômico-financeiro	Elementos de Prova\Outros Documentos
137016431	04/07/2023 17:14	Anexo III - Nordeste - Relação de credores	Elementos de Prova\Outros Documentos

AO DOUTO JUÍZO DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CARUARU - PE.

Processo nº 0006154-15.2023.8.17.2480

NORDESTE CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, devidamente qualificada, por meio de seus Advogados que esta subscrevem, vem a Vossa Excelência requerer juntada e pede recebimento do anexo Plano de Recuperação Judicial, o qual contém discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados e é acompanhado da demonstração de sua viabilidade econômica e de laudo econômico-financeiro, bem como de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado, na forma e no prazo estabelecidos pelo artigo 53 da Lei nº 11.101/05.

Por esta razão, requer seja publicado edital contendo aviso aos credores sobre o recebimento do Plano de Recuperação Judicial e fixando o prazo de 30 dias para a manifestação de eventuais objeções, nos moldes dos artigos 53, parágrafo único e 55 da LRE.

Pede deferimento.

Caruaru - PE, 04 de julho de 2023.

Ranieri Coelho Benjamim da Silva Júnior
OAB/PE nº 28.638

Kândyda de Andrade Oliveira **Coelho**
OAB/PE nº 59.843

Bruno Coutinho de Lima
OAB/PE nº 46.298



Rua Ana Maria da Silva Brasileira, 17
Maurício de Nassau | Caruaru | PE
CEP: 55014.325 | 81 3137.0973

raniericoelho@raniericoelho.adv.br



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

NORDESTE CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - EPP



Caruaru/PE

JULHO/2023



Este documento foi gerado pelo usuário 077.***.***-60 em 05/07/2023 10:25:37

Número do documento: 23070417140136700000133835168

<https://pje.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23070417140136700000133835168>

Assinado eletronicamente por: RANIERI COELHO BENJAMIM DA SILVA JUNIOR - 04/07/2023 17:14:01

Sumário

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO.....	3
2.	INTRODUÇÃO	11
3.	MEIOS DE RECUPERAÇÃO.....	12
3.1.	Negócio Jurídico	13
3.2.	Reorganização Societária e Associações	14
3.3.	Reorganização Administrativa e Adoção de Práticas De Governança Corporativa	15
3.4.	Capitalização.....	15
3.5.	Novação da Dívida do Passivo, Equalização dos Encargos Financeiros.....	16
3.6.	Alienação Total ou Parcial de Ativo.....	17
3.7.	Arrendamento e Aluguel de Ativos	20
4.	ESTRUTURA DE ENDIVIDAMENTO DA RECUPERANDA.....	20
5.	PROPOSTA DE PAGAMENTO	22
5.1.	Aspectos Gerais	22
5.2.	Credores Concursais.....	26
5.2.1.	Credores Classe I – Trabalhistas	26
5.2.2.	Credores Classe II – Garantia Real.....	28
5.2.3.	Credores Classe III - Quirografários	28
5.2.4.	Credores Classe IV - Micro Empresas ou Empresas de Pequeno Porte	29
5.3.	Credores Financiadores.....	30
5.4.	Credores Aderentes.....	32
5.5.	Credores Retardatários	32
5.6.	Passivo Tributário	33
5.7.	LEILÃO REVERSO.....	34
6.	DISPOSIÇÕES FINAIS.....	35
7.	ANEXOS.....	38



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

A NORDESTE CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - EPP, doravante denominada como “**RECUPERANDA**”, “**NORDESTE CONSTRUÇÕES**”, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Caruaru, Estado de Pernambuco, na Av. Agamenon Magalhães, nº 444, Mauricio de Nassau, CEP 55.012-290, inscrita no CNPJ sob o nº 05.068.113/0001-42, apresenta, nos autos do processo nº 0006154-15.2023.8.17.2480, em curso perante o Juízo de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Caruaru, na cidade de Caruaru, Estado de Pernambuco, o seu **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL “PRJ”**, de acordo com art. 53 da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, e suas alterações – Lei de Recuperação Judicial e Falência.

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

1.1. DEFINIÇÕES E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1.1.1. A leitura e interpretação deste Plano de Recuperação Judicial devem ser realizadas em conformidade com as regras estabelecidas na Cláusula supra, bem como, em observância das disposições contidas na Lei de Recuperação Judicial e Falências.

1.1.2. Os termos técnicos e/ou palavras utilizadas no decorrer do presente Plano de Recuperação Judicial, em letras maiúsculas e negritadas, terão significados que lhes são atribuídos na Cláusula supra, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído da forma que seguem abaixo:

1.1.3. ADMINISTRADOR JUDICIAL ou AJ: são as pessoas jurídicas nomeadas pelo Juízo Universal quando do deferimento do processamento da Recuperação Judicial, sendo:

1.1.3.1. LRF - Líderes em Recuperação Judicial e Falência, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 16.611.762/0001-64, na pessoa da Dra. Natália Pimentel Lopes, OAB/PE nº 30.920.



- 1.1.4. APROVAÇÃO DO PLANO:** significa a concordância da maioria dos credores, reunidos em Assembleia Geral de Credores, com o Plano de Recuperação Judicial proposto, nos termos do art. 45 ou art. 58 da **LRJF**, respeitado o disposto nos arts. 55 e 56 da **LRJF**.
- 1.1.5. ASSEMBLEIA GERAL DE CREDITORES** ou **AGC:** É qualquer Assembleia Geral de Credores, realizada no presente processo, nos termos do Capítulo II, Seção IV, da **LRJF**.
- 1.1.6. CLT:** É a Consolidação das Leis do Trabalho (Decreto Lei nº 5.452/43).
- 1.1.7. NORDESTE CONSTRUÇÕES** ou **RECUPERANDA:** É a sociedade empresária limitada que requereu a Recuperação Judicial, qualificada no preâmbulo deste **PRJ**.
- 1.1.8. CÓDIGO CIVIL** ou **CC:** É o Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002).
- 1.1.9. CRÉDITOS:** significa todos os **CRÉDITOS TRABALHISTAS**, **CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS** e **CRÉDITOS ME/EPP**, assim como as correspondentes obrigações existentes na **DATA DO PEDIDO**, que estejam sujeitos à Recuperação Judicial nos termos da Lei de Recuperação Judicial e relacionados na **LISTA DE CREDITORES**.
- 1.1.10. CRÉDITOS COM GARANTIA REAL:** São créditos detidos pelos Credores contra a **RECUPERANDA** que são assegurados por direitos reais de garantia outorgados pela **RECUPERANDA** até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do artigo 41, inciso II, da **LRJF**.
- 1.1.11. CRÉDITOS CONCURSAIS** ou **CRÉDITOS SUJEITOS:** São os créditos e obrigações provenientes da atividade da **NORDESTE CONSTRUÇÕES**, ou pelos quais este possa vir a responder na qualidade de coobrigado, que sejam vencidos ou vincendos, materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, objeto ou não de disputa judicial ou procedimento arbitral, existentes na **DATA DO PEDIDO** ou cujo fato gerador seja anterior ou coincidente com a **DATA DO PEDIDO**, ou que



decorram de contratos, instrumentos ou obrigações existentes na **DATA DO PEDIDO**, sujeitos aos efeitos da recuperação judicial e que, em razão disso, se submetem a este **PRJ**, nos termos **da LRJF**.

1.1.12. CRÉDITOS DE MICROEMPRESA E EMPRESA DE PEQUENO PORTE ou ME/EPP:

São os créditos detidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte contra a **RECUPERANDA**, conforme previsto no artigo 41, inciso IV da LRJF.

1.1.13. CRÉDITOS EXTRAJUDICIAIS: São os créditos contra a **NORDESTE CONSTRUÇÕES** que não estejam sujeitos à Recuperação Judicial, na forma do art. 49, caput, §§3º e 4º da **LRJF**.

1.1.14. CRÉDITOS EXTRAJUDICIAIS ADERENTES: São os créditos contra a **RECUPERANDA** que não estejam sujeitos à Recuperação Judicial, na forma do art. 49, caput, §§3º e 4º da **LRJF**, mas que adiram aos termos deste **PRJ**, sem que isso configure aceitação ou acordo ou reconhecimento, por parte da **RECUPERANDA** e/ou dos **CREDORES**, com relação aos argumentos e teses discutidos nas respectivas divergências ou impugnações.

1.1.15. CRÉDITOS ILÍQUIDOS: São créditos detidos pelos credores contra a **RECUPERANDA**, não dotados de liquidez, certeza ou exigibilidade.

1.1.16. CRÉDITOS NÃO SUJEITOS: São os créditos detidos por Credores contra ao **NORDESTE CONSTRUÇÕES** que não estão sujeitos à Recuperação Judicial, nos termos dos artigos 49 e §§; e 67 da **LRJF**.

1.1.17. CRÉDITOS NÃO SUJEITOS ADERENTES: São os créditos detidos por Credores contra a **RECUPERANDA** que não estejam sujeitos à **RJ**, na forma dos parágrafos do art. 49 e do art. 67 da **LRJF**, mas que adiram aos termos previstos para seus enquadramentos neste **PRJ**.

1.1.18. CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS: São os créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados, detidos pelos Credores contra a **RECUPERANDA**, conforme previsto no artigo 41, inciso III, da **LRJF**.



- 1.1.19. CRÉDITOS RETARDATÁRIOS:** São os créditos não relacionados pela **RECUPERANDA** ou pelo **AJ** na lista ou no quadro de credores, em razão de esses créditos não estarem revestidos de liquidez, certeza, exigibilidade, e/ou ainda sub judice, ou mesmo erro material de quaisquer das partes, que serão posteriormente habilitados no Processo de **RJ**, na forma das Cláusulas em que estes se enquadrarem. Serão considerados Créditos Retardatários os advindos de decisão judicial transitada em julgado proferidos em ações que tenham como fato gerador aqueles ocorridos até a data de propositura do Pedido de **RJ**, inclusive oriundos de rescisões contratuais firmadas a qualquer tempo, referentes a contratos firmados até a data do ajuizamento do Pedido de **RJ** de qualquer natureza e/ou classificação.
- 1.1.20. CRÉDITO SUB JUDICE:** São créditos detidos por credores contra a **RECUPERANDA** cuja liquidez, certeza ou exigibilidade é objeto de disputa judicial, administrativa ou arbitral.
- 1.1.21. CRÉDITOS TRABALHISTAS:** São os Créditos detidos pelos Credores contra a **RECUPERANDA** derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do artigo 41, inciso I, da **LRJF**, incluindo as Verbas Rescisórias e os créditos e direitos consistentes em honorários advocatícios, sindicais, periciais e quaisquer outros consectários legais, que, quando do pagamento, limitam-se ao valor equivalente a 150 (cento e cinquenta) salários mínimos.
- 1.1.22. CREDOR ou CREDORES:** São as pessoas, naturais e/ou jurídicas, detentoras de créditos contra a **RECUPERANDA** e que se sujeitam ou não aos efeitos da **RJ**.
- 1.1.23. CREDORES COM GARANTIA REAL:** São os **CREDORES SUJEITOS** detentores de crédito contra a **RECUPERANDA** assegurado por direitos reais de garantia, nos termos do art. 41, II, da **LRJF** ou mesmo aqueles que exerçam seu direito de voto em **AGC** como Credores Classe II – Garantia Real.



- 1.1.24. CREDORES CONCURSAIS:** Credores detentores de créditos concursais ou **CRÉDITOS SUJEITOS** contra a **RECUPERANDA**, incluindo seus cessionários ou sucessores a qualquer título.
- 1.1.25. CREDORES FINANCIADORES:** São os Credores que, por diversos meios, contribuïrem para a continuidade das atividades da **RECUPERANDA**, ao longo do processo de Recuperação Judicial, tendo sua definição completa e aplicação pelos meios descritos na Cláusula 5.3.
- 1.1.26. CREDORES MICROEMPRESA E EMPRESA DE PEQUENO PORTE OU ME/EPP:** São os Credores detentores de créditos contra a **RECUPERANDA**, constituïdos como microempresa ou empresa de pequeno porte, nos termos do art. 41, IV, da **LRJF**, ou mesmo aqueles que exerçam seu direito de voto em **AGC** como Credores Classe IV – ME/EPP.
- 1.1.27. CREDORES NÃO SUJEITOS:** São os credores detentores de créditos contra a **RECUPERANDA** cujos créditos não estejam sujeitos aos efeitos da **RJ**, nos termos dos parágrafos do art. 49 da **LRJF**.
- 1.1.28. CREDORES NÃO SUJEITOS ADERENTES:** São os Credores Não Sujeitos detentores de créditos contra a **RECUPERANDA** que não estejam sujeitos à **RJ**, na forma dos parágrafos do art. 49 da **LRJF**, mas que aderirem aos termos previstos para seus enquadramentos neste **PRJ**.
- 1.1.29. CREDORES QUIROGRAFÁRIOS:** São os Credores sujeitos detentores de créditos contra a **RECUPERANDA**, cujos créditos são quirografários, com privilégio geral, especialmente privilegiados e subordinados, nos termos do art. 41, III, da **LRJF** ou mesmo aqueles que exerçam seu direito de voto em **AGC** como Credores Classe III – Quirografário.
- 1.1.30. CREDORES RETARDATÁRIOS:** São os Credores detentores de Créditos Retardatários.



- 1.1.31. CREDORES SUJEITOS:** São os credores detentores de créditos contra a **RECUPERANDA**, cujos créditos se sujeitam aos efeitos da **RJ**, nos termos art. 49, caput, da **LRJF**.
- 1.1.32. CREDORES TRABALHISTAS:** São os Credores concursais detentores de créditos contra a **RECUPERANDA** cujos créditos são derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do art. 41, I, da **LRJF**, conforme expressos na **LISTA DE CREDORES**, incluindo-se aqueles créditos decorrentes da comunicação da rescisão do contrato de trabalho anteriormente ao ajuizamento da **DATA DO PEDIDO**, independentemente da forma do cumprimento do aviso prévio.
- 1.1.33. DATA DO PEDIDO:** é a data em que foi protocolado o pedido de Recuperação Judicial da **NORDESTE CONSTRUÇÕES**, qual seja, 20 de abril de 2023.
- 1.1.34. DIA ÚTIL:** Significa qualquer dia que não seja um sábado, domingo, feriado nacional, estadual ou municipal, ou outro dia em que os bancos comerciais sejam obrigados a, ou possam, nos termos da legislação vigente, fechar no Município de Caruaru, Estado de Pernambuco.
- 1.1.35. DÍVIDA NÃO SUJEITA:** significa os passivos de qualquer natureza da **RECUPERANDA**, incluindo o Passivo Fiscal, não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial nos termos da **LRJF**.
- 1.1.36. DÍVIDA REESTRUTURADA:** Significa os novos termos da dívida total da **RECUPERANDA** após a Homologação do **PLANO**, composta de todos os **CRÉDITOS CONCURSAIS** constantes da **LISTA DE CREDORES**, bem como dos **CRÉDITOS EXTRACONCURSAIS ADERENTES**, aplicando-se os percentuais de desconto, prazos e formas de pagamentos conforme disposto neste **PRJ**, e em conformidade com o artigo 59 da Lei de Recuperação Judicial.



- 1.1.37. ENCERRAMENTO DA RJ:** Significa a data em que a Recuperação Judicial for definitivamente arquivada, após o trânsito em julgado da sentença de encerramento da Recuperação Judicial, na forma do art. 63 da **LRJF**.
- 1.1.38. HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PLANO:** é a decisão judicial proferida pelo Juízo da Recuperação Judicial que homologa o Plano e, conseqüentemente, concede a Recuperação Judicial, nos termos do art. 58, caput e/ou §1º da Lei nº 11.101/2005. Para os efeitos deste Plano, considera-se que a Homologação Judicial do Plano ocorre na data da publicação no Diário de Justiça Eletrônico do Estado de Pernambuco, da decisão concessiva da Recuperação Judicial.
- 1.1.39. JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL:** Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Caruaru, Estado de Pernambuco.
- 1.1.40. JUÍZO UNIVERSAL:** Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Caruaru, Estado de Pernambuco.
- 1.1.41. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS:** É laudo de avaliação dos bens e ativos da **RECUPERANDA**, Anexo II presente ao **PRJ**, conforme art. 53, III da **LRJF**.
- 1.1.42. LAUDO ECONÔMICO FINANCEIRO:** É o laudo econômico-financeiro, da **RECUPERANDA**, Anexo II presente ao **PRJ**, conforme art. 53, III da **LRJF**.
- 1.1.43. LEI DE RECUPERAÇÃO DE EMPRESAS E FALÊNCIAS** ou **LRJF:** É a Lei Federal nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, e alterações.
- 1.1.44. LISTA DE CREDORES:** Significa a 1ª lista apresentada pela **RECUPERANDA** (ID. 131107419) nos autos da **RJ**, a ser alterada após a revisão das divergências e habilitações apresentadas nos termos do artigo 7º, §1º da Lei de Recuperação Judicial, por parte das Administradoras Judiciais, e posteriormente, a ser alterada pelo Juízo da Recuperação, no âmbito das respectivas impugnações, habilitações de créditos e ações ordinárias dispostas no artigo 19 da Lei de Recuperação Judicial.



- 1.1.45. NEGÓCIO JURÍDICO:** Possui o significado e aplicação que lhe é atribuída na Cláusula 3.1., em parâmetros autorizados pelo **JUÍZO UNIVERSAL**.
- 1.1.46. NOVAÇÃO RECUPERACIONAL:** Novação do passivo nos termos do art. 59 da **LRJF**, sob efeito das condições de cumprimento das obrigações contratadas no **PRJ** e em conformidade com o entendimento jurisprudencial.
- 1.1.47. PARTES ISENTAS:** É a **RECUPERANDA**, seus acionistas/sócios, suas respectivas controladas, subsidiárias, afiliadas e coligadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário e econômico, seus diretores, conselheiros, acionistas, minoritários, sócios, agentes, funcionários, representantes, assessores, consultores e advogados, sucessores e cessionários, para fins deste **PRJ**.
- 1.1.48. PERÍODO DE CARÊNCIA:** Período de carência, compreendido entre a Homologação Judicial do **PRJ** e o início dos pagamentos dos credores das Classes I, II, III e IV, quando assim previsto.
- 1.1.49. PRJ ou PLANO:** É este Plano de Recuperação Judicial.
- 1.1.50. PROCESSO:** Processo de Recuperação Judicial nº 0006154-15.2023.8.17.2480.
- 1.1.51. QGC:** Quadro geral de Credores.
- 1.1.52. REMUNERAÇÃO:** Juros e Correção Monetária.
- 1.1.53. RJ:** Recuperação Judicial, nos termos da **LRJF**.
- 1.1.54. SALÁRIO MÍNIMO:** é o salário-mínimo nacional vigente na data dos respectivos pagamentos.
- 1.1.55. TR:** É a taxa de referência instituída pela Lei nº 8.177/1991, conforme apurada e divulgada pelo Banco Central do Brasil.



2. INTRODUÇÃO

O presente Plano de Recuperação Judicial (**PRJ**) tem por objetivo, em consonância com o art. 53 da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 (Lei de Recuperação Judicial e Falência, **LRJF**), apresentar: i) a discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a serem empregados (inciso I); ii) a Demonstração da viabilidade econômica (inciso II); e iii) o Laudo econômico-financeiro e o Laudo de avaliação dos bens e ativos da **NORDESTE CONSTRUÇÕES**, subscritos por empresas especializadas, e considera que:

- 2.1. A **RECUPERANDA** é uma empresa de construção civil, que possui relevante função social, sendo fonte de geração de empregos diretos e indiretos, responsável pelo recolhimento dos mais significativos de tributos;
- 2.2. A **NORDESTE CONSTRUÇÕES** tem enfrentado uma situação de momentânea crise econômico-financeira, tendo, em 20 de abril de 2023, protocolado o pedido de Recuperação Judicial perante a 5ª Vara Cível de Caruaru, na cidade de Caruaru, Estado de Pernambuco, doravante denominado apenas como “Recuperação Judicial”;
- 2.3. Em 05 de maio de 2023 foi proferido o despacho de deferimento do processamento do pedido de Recuperação Judicial, nomeando a Administradora Judicial: Líderes em Recuperação Judicial e Falência, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.611.762/0001-64;
- 2.4. O presente **PLANO** vem demonstrar os meios de recuperação que poderão ser empregados pela **NORDESTE CONSTRUÇÕES**, de acordo com o planejamento estratégico e financeiro da Administração da **RECUPERANDA**;
- 2.5. Tempestivamente apresentado e atendendo às exigências da Lei nº 11.101 de 09 de fevereiro de 2005 e alterações – Lei de Recuperação Judicial e Falências, o presente **PLANO** tem por base os planejamentos estratégico e financeiro, elaborados pela Administração da **NORDESTE CONSTRUÇÕES**, indispensáveis ao efetivo cumprimento do proposto neste **PRJ**.



Coube também a administração da **NORDESTE CONSTRUÇÕES** traçar as perspectivas futuras de geração de receitas e custeio da operação, a fim de não comprometer o fluxo de caixa, proporcionando, assim, a reestruturação econômico-financeira da **RECUPERANDA**, de modo a oferecer uma solução coletiva a todos os envolvidos (direta ou indiretamente) neste processo.

2.6. Ao longo deste **PRJ** serão apresentadas informações fundamentais sobre a **NORDESTE CONSTRUÇÕES**, suas operações, sua estrutura de endividamento e os meios propostos para pagamento aos credores. Assim, apresentamos as ações entendidas como necessárias ao objetivo de viabilizar, nos exatos termos do art. 47 da **LRJF**, a superação da situação da crise econômico-financeira, a fim de permitir a manutenção e continuidade de suas atividades enquanto fonte produtora dos tributos, de empregos e do fomento de sua atividade empresarial, além de renegociar o pagamento de seus credores.

Todavia, destacamos que a responsabilidade pela efetividade das propostas aqui apresentadas, não é apenas da **NORDESTE CONSTRUÇÕES**, mas de todos os credores sujeitos aos efeitos do presente **PRJ**.

3. MEIOS DE RECUPERAÇÃO

O artigo 50 da **LRJF** dispõe, de forma exemplificativa, sobre os meios de recuperação econômica e financeiros a serem utilizados por empresas em Recuperação Judicial. A **RECUPERANDA**, por sua vez, reserva-se no direito de gozar de todos os meios previstos em Lei, assim como daqueles, ainda que não previstos, tornem-se necessários à sua reestruturação e recuperação.

“Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros : I – concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas; II – 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; III – alteração do controle societário; IV – substituição total ou



parcial dos administradores do devedor ou modificação de seus órgãos administrativos; V – concessão aos credores de direito de eleição em separado de administradores e de poder de veto em relação às matérias que o plano especificar; VI – aumento de capital social; VII – trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados; VIII – redução salarial, compensação de horários e redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva; IX – dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiro; X – constituição de sociedade de credores; XI – venda parcial dos bens; XII – equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial, aplicando-se inclusive aos contratos de crédito rural, sem prejuízo do disposto em legislação específica; XIII – usufruto das empresas; XIV – administração compartilhada; XV – emissão de valores mobiliários; XVI – constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor; XVII conversão de dívida em capital social; XVIII - venda integral da devedora, desde que garantidas aos credores não submetidos ou não aderentes condições, no mínimo, equivalentes àquelas que teriam na falência, hipótese em que será, para todos os fins, considerada unidade produtiva isolada

Assim sendo, para cumprimento do art. 53, inciso I da **LRJF**, a **RECUPERANDA** discrimina neste **PRJ**, de forma minuciosa, os meios de recuperação que serão empregados em sua reestruturação e recuperação, a saber:

3.1. Negócio Jurídico

No sentido de minimizar o impacto social da presente **RJ**, além de promover a simplificação da mesma, a **RECUPERANDA** poderá requerer **NEGÓCIO JURÍDICO** para antecipação de pagamentos com seus credores concursais e extraconcursais, consoante jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça¹, mediante autorização judicial, quando antes da **AGC** ou homologação do presente **PRJ** por ausência de objeções, conforme parâmetros a serem definidos em instrumento específico.

¹ TP 1.049 - RJ (2017/0284959-6)



O **NEGÓCIO JURÍDICO** a ser realizado buscará atender aos princípios da celeridade processual e prevenção de judicialização de litígios e, dessa forma, abrangerá credores concursais e extraconcursais.

Os **NEGÓCIOS JURÍDICOS** promovidos conforme autorização do **JUÍZO UNIVERSAL** prevalecerão sobre as regras apontadas para pagamento de seus créditos conforme disposição na Cláusula 6 abaixo descrita, ou com homologação do presente **PRJ** pelo **JUÍZO UNIVERSAL**.

Os **NEGÓCIOS JURÍDICOS** serão realizados em conformidade com o que determinar como critérios e condições aqueles apontados pela **RECUPERANDA** e autorizados pelo **JUÍZO UNIVERSAL**.

3.2. Reorganização Societária e Associações

A **RECUPERANDA** poderá tomar medidas para reorganizar sua constituição societária. A qualquer momento, após a homologação do presente plano, poderá reorganizar-se através de processo de:

- i) Cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade;
- ii) Constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios;
- iii) Associação a investidores através de cessão parcial ou total do controle societário;
- iv) Alteração do objeto social das empresas e de sua razão social;
- v) Transferência de ativos, contratos de prestação de serviços e acervos técnicos para uma nova sociedade, em conformidade com as regras previstas na legislação vigente à época que dispõe sobre as sociedades.



A adoção de quaisquer dessas medidas está condicionada a não inviabilização ou afetação, total ou parcial, do cumprimento do plano, ficando a **RECUPERANDA** e a empresa sucessora obrigadas nos termos deste plano.

3.3. Reorganização Administrativa e Adoção de Práticas De Governança Corporativa

A **RECUPERANDA** poderá adotar medidas que visem à reestruturação organizacional da **RECUPERANDA** e de governança corporativa, de forma que as atividades de gestão sejam realizadas atendendo aos parâmetros de eficiência e eficácia. Para esse fim, poderá alterar total, ou parcialmente, a atual formação da equipe de profissionais e sua estrutura hierárquica.

A **NORDESTE CONSTRUÇÕES** compromete-se a buscar e cultivar um time de administradores que prezem pela excelência da gestão e adotem práticas de governança corporativa, ajudando as empresas a aperfeiçoar sua atuação empresarial.

A **RECUPERANDA** evidencia ainda que sua decisão de readequação operacional possibilitará a continuidade de sua atividade econômica, liquidação de seus passivos e continuidade na geração de empregos diretos e indiretos, dentre tantos outros benefícios que juntos darão condições para superação da crise e o retorno de sua atividade em sua potencialidade máxima.

3.4. Capitalização

A **RECUPERANDA** poderá adotar, isolada ou cumulativamente, procedimentos de capitalização, inclusive com a possibilidade de alteração do controle societário. No sentido de viabilizar alternativas para incrementar os serviços ofertados a **RECUPERANDA** poderá:



- i) Formar parcerias ou sociedade com terceiros;
- ii) DIP financing, financiamento que possibilita suprir a falta de fluxo de caixa para arcar com as despesas operacionais;
- iii) Obter financiamento, em nome próprio ou de terceiros, desde já autorizada, para tal finalidade, a onerar bens de seu Ativo Imobilizado, excetuando-se aqueles gravados em favor de quaisquer dos **CREDORES**, discriminados no **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS**, conforme art. 66 da **LRJF**.

3.5. Novação da Dívida do Passivo, Equalização dos Encargos Financeiros

Este **PRJ**, uma vez homologado, implicará em **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL** de todos os créditos e obrigações a ele sujeitos, em conformidade com o inciso IX, art. 50 e art. 59 da **LRJF**, extinguindo a dívida originária e concedendo novo formato para pagamento.

Mediante a referida novação e, salvo se expresso de forma diversa no **PLANO**, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com este **PLANO** e seus respectivos anexos, deixarão de ser aplicáveis. Sobre os valores dos créditos haverá incidência de juros e correção monetária, tratados aqui como **REMUNERAÇÃO** na forma estipulada neste **PRJ**.

Dado o valor de seu passivo, a **RECUPERANDA** necessita revisar seus prazos e condições de pagamento, devendo obter carência para início das amortizações e estender o prazo de liquidação, tudo mediante concordância dos credores nos termos da **LRJF**, conforme demonstrado adiante na **CLÁUSULA 5** deste **PRJ**.

Os créditos novados na forma do artigo 59 da **LRJF** constituirão **DÍVIDA REESTRUTURADA SUJEITA**, conforme disposto neste **PLANO**.



3.6. Alienação Total ou Parcial de Ativo

A **RECUPERANDA** poderá alienar, transferir o domínio, trocar, permutar, dar em pagamento ou dar em garantia total ou parcial, quaisquer bens do seu ativo não circulante, previamente relacionados no **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS**, para qualquer interessado, inclusive credores, sujeitos a esse procedimento ou não, mediante compensação ou não, e Sociedades de Propósito Específico (SPE), em que seja ou possa ser sócia ou não, sem prejuízo de posterior retificação para exclusão ou inclusão de novos bens.

A alienação, transferência de domínio, troca, permuta, dação em pagamento ou oferta de garantia dos ativos poderão ser realizadas de forma individualizada, agrupadas, assim como na modalidade de Unidades Produtivas Isoladas (UPI's).

A alienação, transferência de domínio, troca, permuta, dação em pagamento ou oferta de garantia poderão ser realizadas na forma prevista nos arts. 142, I e IV (processo competitivo público ou privado), estando ainda previamente autorizada a forma dos arts. 142, V, 144 e 145 (venda direta/forma extraordinária), todos da **LRJF**, que não sejam objetos de garantia real, respeitando os preceitos do art. 50, §1º da **LRJF**.

Para todos os fins de direito, fica reconhecida como “qualquer outra modalidade”, prevista no inciso V do art. 142 da **LRJF**, a alienação, transferência de domínio, troca, permuta, dação em pagamento ou oferta de garantia pela modalidade da venda direta/forma extraordinária, na forma do art. 144 e 145 da **LRJF**.

Os adquirentes de ativos da **RECUPERANDA** estarão livres de sucessão de quaisquer ônus, responsabilidades ou obrigações da **RECUPERANDA**, de qualquer natureza, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista, conforme preveem o parágrafo único do art. 60, arts. 66, § 3º e 141, II, todos da **LRJF**, independentemente do tempo (antes ou depois da homologação do **PRJ**) ou forma de aquisição: processo



competitivo público ou privado – art. 142, I e IV ou venda direta (forma extraordinária) – arts. 142, V, 144 e 145 todos da **LRJF**, com exceção daquelas expressa e excepcionalmente assumidas pelas partes, na forma do contrato que vier a ser celebrado.

Em eventuais casos em que a **RECUPERANDA** necessite se desonerar de obrigações decorrentes de financiamentos de bens que sejam objetos de garantia real ou alienação fiduciária, respeitando o quanto previsto no §1º do art. 50 da **LRJF**, quando da expressa e prévia aprovação do respectivo credor beneficiário da garantia, é certo que a **RECUPERANDA** poderá fazê-lo mediante a transferência do bem financiado, bem como das obrigações decorrentes do contrato de financiamento em andamento a terceiro interessado na aquisição do referido bem, inclusive para uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) da qual a **RECUPERANDA** é ou venha a ser sócia, ou não. Tal transferência apenas será possível com a anuência do credor, devendo ele, credor, na hipótese de recusa, justificar sua decisão.

O preço do ativo ou ativos objeto dos atos permitidos nesta Cláusula, seja ele tangível, intangível, isolado, agrupado ou Unidades Produtivas Isoladas (UPI's) deverá corresponder a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor fixado no **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS**, ou avaliação da tabela FIPE para veículos, admitindo-se uma redução máxima no preço de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor avaliado. Caso a alienação ocorra em momento muito posterior a elaboração do Laudo, em que se tenha uma notável mudança no valor dos bens, é permitido que seja feita nova avaliação para parâmetro de venda inclusive para bens Intangíveis caso entenda-se a alteração substancial de seu valor.

Independentemente da forma de aquisição: processo competitivo público ou privado – art. 142, I e IV ou venda direta (forma extraordinária) – arts. 142, V, 144 e 145, todos da **LRJF**, a alienação, transferência de domínio, troca, permuta, dação em pagamento ou oferta de garantia que ocorrer antes da homologação deste **PRJ** pelo



JUÍZO UNIVERSAL da RJ, necessária se faz prévia autorização judicial do **JUÍZO UNIVERSAL**.

Nas aquisições por venda direta (forma extraordinária) – art. 142, V, 144 e 145 todos da **LRJF**, a alienação, transferência de domínio, troca, permuta, dação em pagamento ou oferta de garantia que ocorrer após homologação deste **PRJ** pelo **JUÍZO UNIVERSAL da RJ**, fica dispensada autorização judicial pelo **JUÍZO UNIVERSAL**, considerando que os credores terão aprovado o presente **PRJ**, que contém regras específicas de valor e forma, com a consequente chancela judicial (homologação).

Se alguma alienação, transferência de domínio, troca, permuta, dação em pagamento ou oferta de garantia ocorrer após homologação deste **PRJ** pelo **JUÍZO UNIVERSAL** até a decisão que encerrar a presente **RJ**, nos termos do art. 63 da **LRJF**, deverá a **RECUPERANDA** informar nos autos do pedido da **RJ**, no prazo de até 15 (quinze) dias, contados da assinatura do instrumento particular ou público que firmar o negócio, com a consequente prestação de contas mensais ao administrador judicial dos valores auferidos.

Até a decisão que encerrar a presente **RJ**, nos termos do art. 63 da **LRJF**, as aquisições por processo competitivo público ou privado – art. 142, I e IV da **LRJF** sempre deverão ser precedidas por autorização judicial.

Eventuais direitos e bens intangíveis não relacionados no **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS** só poderão ser alienados mediante prévia avaliação e autorização judicial, independentemente do tempo (antes ou depois da homologação do **PRJ**) ou forma de aquisição: processo competitivo público ou privado – art. 142, I e IV ou venda direta (forma extraordinária) – arts. 142, V, 144 e 145 todos da **LRJF**.

O fruto da alienação de bens objeto de garantia poderá ser destinado preferencialmente para pagamento do credor detentor da respectiva garantia,



respeitando sempre a prioridade e o direito do credor beneficiário da garantia em questão, conforme acordado com eles.

3.7. Arrendamento e Aluguel de Ativos

A **RECUPERANDA** poderá alugar ou arrendar ativos que façam parte da relação constante do **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS**, quer isoladamente ou mesmo em Unidades Produtivas Isoladas (UPI's).

Em nenhuma hipótese haverá sucessão da arrendatária ou locatária dos ativos, inclusive das Unidades Produtivas Isoladas (UPI's), em quaisquer das dívidas e obrigações da **RECUPERANDA**, de qualquer natureza, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista, conforme preveem o parágrafo único do art. 60, arts. 66, § 3º e 141, II, todos da **LRJF**, independentemente do tempo (antes ou depois da homologação do **PRJ**), com exceção daquelas expressa e excepcionalmente assumidas pelas partes, na forma do contrato que vier a ser celebrado.

4. ESTRUTURA DE ENDIVIDAMENTO DA RECUPERANDA

4.1. São classificados como credores concursais todos aqueles, sejam pessoas físicas ou jurídicas, cujos créditos foram constituídos antes do pedido de Recuperação Judicial. Tais credores têm o direito de estarem inseridos no plano e na **1ª LISTA DE CREDITORES** divulgada no edital, sendo que essa lista ainda poderá sofrer alterações decorrentes da fase de verificação de crédito (habilitações, divergências e impugnações).

4.2. O montante dos créditos concursais existentes na data-base da elaboração deste Plano de Recuperação Judicial é de R\$ 9.433.402,89 (nove milhões quatrocentos e trinta e três mil quatrocentos e dois reais e oitenta e nove centavos), que



corresponde a **1ª LISTA DE CREDORES**. A seguir, apresentamos o quadro resumo, por classe dos credores concursais:

CLASSIFICAÇÃO	QTD.		VALOR
CLASSE I	8	R\$	41.581,64
CLASSE III	11	R\$	9.390.166,62
CLASSE IV	1	R\$	1.654,63
TOTAL CONCURSAL	20	R\$	9.433.402,89

- 4.3.** Havendo créditos não relacionados pela **RECUPERANDA** ou pelo **AJ**, em razão de não estarem revestidos de liquidez, certeza, exigibilidade, e/ou ainda sub judice, ou mesmo por inércia do credor, os mesmos estão sujeitos aos efeitos deste **PRJ**, em todos os aspectos e premissas, e após a sentença judicial líquida, transitada em julgado, nos termos do art. 6º, § 1º da **LRJF**, deverão ser devidamente inscritos em sua respectiva classe de credores, conforme rito legal.
- 4.4.** Na hipótese de habilitação de créditos decorrentes de decisões judiciais transitadas em julgado advindas de ações judiciais propostas por fatos geradores anteriores ao pedido de Recuperação Judicial, posteriormente à data de distribuição do Pedido de Recuperação Judicial ou da aprovação deste **PRJ** na **AGC**, estes serão considerados **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS** e estarão sujeitos às condições especificadas para cada uma das classes de credores na Cláusula 5.
- 4.5.** Devem ser respeitadas as regras definidas neste **PLANO** para os **CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS** em caso de pagamento de eventuais créditos residuais de contratos de arrendamento mercantil (leasing) e garantidos com alienação fiduciária de bem móvel ou imóvel, bem como demais hipóteses previstas no artigo 49, §3º da LRJF; ou seja, quando, na hipótese de cobrança pelo credor, o bem não for suficiente para liquidar integralmente o respectivo crédito, o saldo devedor remanescente que sobejar o valor de liquidação da garantia fiduciária ou do bem arrendado, sujeitar-se-á às regras de pagamento dos **CREDORES QUIROGRAFÁRIOS**.



4.6. A homologação do presente **PLANO** traz **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL** aos **CRÉDITOS CONCURSAIS**, incluindo-se os **CRÉDITOS CLASSE I** pendentes de homologação de acordo ou julgamento na respectiva reclamação trabalhista. Tais credores serão pagos pela **RECUPERANDA** nos prazos e formas estabelecidos no **PRJ** para cada classe de **CREDORES CONCURSAIS**, ainda que os contratos que deram origem aos **CRÉDITOS CONCURSAIS** disponham de maneira diferente. Com a referida novação, todas as obrigações, avais, fianças, garantias, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, consectários legais, bem como outras obrigações definidas anteriormente a este **PLANO**, deixam de ser aplicáveis em forma distinta ao que prevê o presente **PRJ**. Com a ocorrência da **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL**, os credores nada mais poderão reclamar de referidos créditos e obrigações existentes contra a **RECUPERANDA**. Os eventuais **CREDORES EXTRACONCURSAIS** ou não sujeitos aos efeitos deste **PLANO** serão pagos na forma como for acordado com a **RECUPERANDA**, respeitado o ânimo do art. 47 da **LRJF**.

4.7. A consecução deste **PLANO** implicará a construção de uma nova fase de trabalho, totalmente reestruturada, considerando a força estratégica de atuação da **RECUPERANDA**, mantendo vívidas e amistosas as relações comerciais, contribuindo, assim, para um sólido restabelecimento e posterior crescimento.

4.8. Nesse sentido, as deliberações em **AGC** não serão invalidadas em razão de posterior decisão judicial acerca da existência, quantificação ou classificação de créditos, conforme art. 39, §2º da **LRJF**.

5. PROPOSTA DE PAGAMENTO

5.1. Aspectos Gerais

Os valores devidos aos credores nos termos deste **PRJ** serão pagos pela via de transferência direta de recursos, por meio de documento de ordem de crédito (DOC), transferência eletrônica disponível (TED), pagamento instantâneo brasileiro



(PIX) para a conta bancária de titularidade de cada **CREDOR**. Os credores deverão enviar à **RECUPERANDA**, através do endereço eletrônico recuperacaojudicialnordeste@hotmail.com, os dados bancários de suas contas correntes ou poupança em território nacional, no prazo de até 15 (quinze) dias antes da data de início dos pagamentos, com o objetivo de viabilizar o pagamento das parcelas ora propostas. Qualquer alteração nesses dados deverá ser comunicada à **RECUPERANDA** através de correspondência postal com AR (Aviso de Recebimento).

Não havendo indicação dos dados bancários acima referidos, os valores serão redirecionados às operações da **RECUPERANDA** para pagamento de outras despesas, minimizando assim suas despesas financeiras. Nesse caso, o credor deverá solicitar novo agendamento junto à **RECUPERANDA**, informando seus dados bancários para o recebimento deste crédito, respeitados os prazos previstos na cláusula imediatamente abaixo.

O pagamento dos valores eventualmente não recebidos por ausência de informações bancárias do Credor – seja porque nunca foram fornecidas pelo Credor ou porque houve mudança de seu domicílio bancário, obedecerá aos seguintes prazos:

- 1) Caso não seja respeitado o prazo de 15 (quinze) dias, o primeiro pagamento deverá ocorrer no próximo vencimento da sua classe que ocorrer após 90 (noventa) dias da prestação das informações bancárias, obedecendo-se, a partir de então, o cronograma de pagamento estabelecido para cada classe de credores, não sendo aplicado, contudo, o período de carência respectivo.
- 2) Caso o fluxo de pagamentos tenha sido interrompido, os pagamentos deverão ser retomados na próxima data de vencimento de sua classe que ocorrer após 90 (noventa) dias da prestação das informações bancárias, obedecendo-se, a partir de então, o cronograma de pagamento estabelecido.



Não será considerado descumprimento do presente **PRJ** os pagamentos não realizados em função dos credores não terem informado suas respectivas contas correntes bancária e/ou não terem solicitado o novo agendamento.

No caso de credores que indicarem dados bancários através de procurador e que a conta indicada seja de titularidade diversa da do credor, o procurador deverá apresentar procuração com poderes específicos para referida indicação.

Na hipótese de habilitações de créditos retardatárias, deverão ser respeitadas as seguintes condições:

- a) Se a habilitação do crédito ocorrer antes ou durante a carência, o pagamento será iniciado a partir do termo final do prazo de carência, de acordo com a regra prevista para a respectiva classe;
- b) Se a habilitação do crédito ocorrer após o prazo de carência, o pagamento da primeira parcela, ou da continuidade da sequência de suas parcelas, será efetuado no mês subsequente à respectiva habilitação, desde que o credor informe a conta bancária de sua titularidade.

No sentido de garantir a execução do presente **PLANO**, particularmente no que se refere à redução dos custos com seu quadro administrativo e despesas bancárias, a **RECUPERANDA** efetuará pagamentos mínimos no valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) por credor, a título de **REMUNERAÇÃO** ou principal, respeitando o saldo de cada um, dentro do cronograma de pagamento de cada classe de credores, até a quitação total do crédito de cada credor nas condições apresentadas para sua classe. Caso a parcela no respectivo mês seja inferior a R\$ 300,00 (trezentos reais), o credor receberá o saldo devedor remanescente (novado), que será a última parcela, ensejando a quitação total das obrigações da **RECUPERANDA**, com o credor em referência.



Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste **PRJ**, sob quaisquer de suas formas, implicarão na quitação plena, irrevogável e irretroatável, dos valores inscritos proporcionais àqueles liquidados após a aplicação dos termos do presente **PRJ**. Tal disposição é aplicável em relação aos valores efetivamente pagos de acordo com o **PRJ**, de qualquer tipo e natureza, contra a **RECUPERANDA**, inclusive juros, correção monetária, penalidades e multas, quando aplicáveis. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado à parte efetivamente aplicada de descontos sobre os créditos nos termos do art. 59 da **LRJF**, e não mais poderão reclamá-los sob qualquer hipótese. O pagamento dos Créditos Trabalhistas nos termos previstos neste **PRJ** acarretará, também, a quitação de todas as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e/ou da legislação trabalhista, nos mesmos termos acima descritos.

Os valores considerados para o pagamento dos Créditos, cálculos de deságio e demais regras de novação são os inscritos no **PROCESSO**. Sobre esses valores não incidirão juros, correção monetária, multas e penas contratuais, salvo pelos neste **PRJ** previsto.

As propostas de pagamento aqui formuladas poderão ser alteradas em razão de eventual vigência de ato normativo publicado pelo Poder Público, cujas condições sejam mais benéficas para a **RECUPERANDA**.

Os depósitos recursais e eventuais bloqueios judiciais, até o limite de valor devido ao credor, lhes serão convertidos; todavia, o excedente será creditado à **RECUPERANDA**.

Caso haja crédito remanescente devido ao credor, este será quitado conforme disposto a seguir na proposta de pagamento deste **PRJ**.



5.2. Credores Concursais

A seguir, apresentamos as propostas de pagamento de cada classe de credores concursais que compõem este **PRJ**:

5.2.1. Credores Classe I – Trabalhistas

Com base no art. 54 da **LRJF**, os créditos de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial, limitados a 05 (cinco) salários mínimos nacional por trabalhador, serão pagos em até 30 dias contados a partir da homologação deste **PRJ**, em sua integralidade, sem a incidência de multas, juros, correção monetária ou qualquer encargo financeiro.

Todos os demais créditos trabalhistas ou decorrentes de acidente de trabalho serão pagos em até 12 meses a partir da homologação deste **PRJ**, seguindo o critério abaixo, para formação do quanto devido, sem a incidência de juros e correção monetária:

- (i) Créditos exclusivamente oriundos de verbas sejam conforme discriminadas no Termo de Rescisão de Contrato de Trabalho ou definido em Sentença da Justiça do Trabalho, FGTS acrescido da multa de 40% (quarenta por cento), férias atrasadas, 13º vencidos (proporcional ou integral) e saldo de salário que exceder o valor citado no caput da presente Cláusula, serão pagos em sua integralidade sem a incidência de juros e correção monetária.
- (ii) Exclusão de 100% (cem por cento) de juros, multas, correções ou de qualquer outro percentual/penalidade, sobre qualquer crédito trabalhista, ainda que por descumprimento de acordos judiciais ou extrajudiciais realizados.
- (iii) Exclusão da multa dos arts. 467 e 477 da **CLT**, bem como de qualquer outra multa normativa que tenha como fundamento de existir o atraso no pagamento das verbas rescisórias do trabalhador.



- (iv) Redução de créditos oriundos de horas extras e/ou *in itinere* e intervalo de jornadas de trabalho, adicional noturno, periculosidade e insalubridade em 90% (noventa por cento).
- (v) Pagamento de 10% (dez por cento) do valor eventualmente fixado a título de dano moral.
- (vi) Pagamento de 10% (dez por cento) de cláusula compensatória penal.
- (vii) A totalização de verbas alheias àquelas devidas segundo o Termo de Rescisão de Contrato de Trabalho do empregado, ficará limitada a 3 vezes o **SALÁRIO MÍNIMO** nacional vigente na data do efetivo pagamento do respectivo credor junto à **RECUPERANDA**.
- (viii) Após todos os descontos e exclusões acima, caso o crédito do credor venha a remanescer em valores superiores a 150 (cento e cinquenta) **SALÁRIOS MÍNIMOS** nacional, o saldo que exceder 150 (cento e cinquenta) **SALÁRIOS MÍNIMOS** nacional será pago nas mesmas condições ajustadas para pagamento dos credores quirografários, conforme **CLÁUSULA 5.2.2.** deste **PRJ**.
- (ix) Honorários advocatícios sucumbenciais, sindicais e periciais serão pagos com base na forma e no valor do crédito efetivamente adimplido ao reclamante em ações trabalhistas ou ao demandante em processos de natureza cível, respeitado o percentual máximo de 10% (dez por cento) sobre o referido crédito e o limite de 150 (cento e cinquenta) **SALÁRIOS MÍNIMOS** nacional. O saldo que exceder 150 (cento e cinquenta) **SALÁRIOS MÍNIMOS** nacional será pago nas mesmas condições ajustadas para pagamento dos credores quirografários, conforme **CLÁUSULA 5.2.2.** deste **PRJ**.



5.2.2. Credores Classe II – Garantia Real

A **RECUPERANDA** não possui credores classe II – garantia real.

Entretanto, em eventual habilitação de credores cujos créditos sejam classificados como integrantes desta classe II, estes após a habilitação do crédito no processo de recuperação judicial, desde que aprovado o **PRJ** e concedida à recuperação judicial, será quitado de acordo com a proposta de pagamento aos credores Classe III - Quirografários disposta na **CLÁUSULA 5.2.32.** do presente **PRJ**.

5.2.3. Credores Classe III - Quirografários

Os credores da Classe III, em consonância com a regra do Art. 50, inciso XII, da **LRJF**, serão quitados de acordo com:

- a) Deságio de 80% (oitenta por cento) sobre o valor nominal do crédito de cada titular.
- b) Carência de principal e remuneração do 1º ao 18º mês a partir da homologação deste **PRJ**, sendo que nesse período a remuneração porventura incidente será capitalizada e incorporada ao principal.
- c) A remuneração mensal, após o período de carência, será com base na TR mais 1% a.a. (um por cento ao ano).
- d) O saldo devedor será amortizado em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, após o prazo de 18 (dezoito) meses de carência.
- e) Para os **CRÉDITOS CLASSE III**, serão excluídos 100% (cem por cento) de juros, multas, encargos, astreintes, cláusulas penais, correções ou qualquer outro acessório sobre o valor principal da dívida na data de seu ajuizamento.



- f) Os prazos ora previstos, de carência e de amortização de principal, terão início a partir da data da intimação da **RECUPERANDA** da decisão que conceder a Recuperação Judicial e homologar o presente **PLANO**. A mesma data será utilizada como marco inicial para fins de cálculo da **REMUNERAÇÃO** na forma da letra “c” da **CLÁUSULA 5.2.3**.
- g) Os pagamentos ora previstos serão realizados mensalmente no último dia útil do mês subsequente ao mês da competência de cálculo de **REMUNERAÇÃO**. A **AMORTIZAÇÃO** será paga no mês subsequente ao fim do período de carência disposto na letra “b” da **CLÁUSULA 5.2.3**, definido como o primeiro mês de desembolso, respeitando-se o disposto nas **CLÁUSULAS 4.3 e 5.5** do presente **PLANO**.

5.2.4. Credores Classe IV - Micro Empresas ou Empresas de Pequeno Porte

Os credores da Classe IV, em consonância com a regra do art. 50, inciso XII, da **LRJF**, serão quitados de acordo com:

- a) Não será aplicado deságio sobre o valor nominal do crédito de cada titular.
- b) Não haverá período de carência. O pagamento do principal será realizado em até 12 (doze) parcelas iguais, mensais e sucessivas, desembolsadas no último dia útil do mês, iniciando o pagamento no primeiro mês subsequente à homologação deste **PRJ**.
- c) A remuneração mensal será com base na TR mais 1% a.a. (um por cento ao ano).
- d) Para os **CRÉDITOS CLASSE IV**, serão excluídos 100% (cem por cento) de juros, multas, encargos, astreintes, cláusulas penais, correções ou qualquer outro acessório sobre o valor principal da dívida na data de seu ajuizamento.



e) Os pagamentos ora previstos serão realizados mensalmente no último dia útil do mês subsequente ao mês da competência de cálculo de **REMUNERAÇÃO**. A **AMORTIZAÇÃO** será paga no mês subsequente conforme disposto na letra “b” da **CLÁUSULA 5.2.4.** definido como o primeiro mês de desembolso, respeitando-se o disposto nas **CLÁUSULAS 4.3 e 5.5** do presente **PLANO**.

5.3. Credores Financiadores

Os credores, sejam concursais ou mesmo não sujeitos à **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, que aderirem e submeterem os seus créditos, total ou parcialmente, aos termos deste **PRJ** junto a **RECUPERANDA**, em virtude do disposto nos parágrafos do art. 49 da **LRJF**, poderão ser considerados **CREDORES FINANCIADORES**, de acordo com os critérios abaixo definidos aplicáveis a cada grupo de **NEGÓCIOS JURÍDICOS**, podendo a **RECUPERANDA** se reservar ao direito de negociar com os mesmos, desde que atendam às condições de pagamento tais como condizentes com a capacidade do caixa da **RECUPERANDA**, de acordo com o ânimo sugerido no art. 67, parágrafo único, da **LRJF**, podendo inclusive valer-se de caixa de controladas para cumprimento de obrigações não sujeitas.

Serão considerados credores financiadores, de acordo com os critérios abaixo definidos, podendo as partes negociarem formas de pagamento alternativas àquelas previstas no item **5.2** supra:

a) Fornecedores de materiais e serviços

Para os credores cujos créditos sejam oriundos do fornecimento de mercadorias e serviços considerados essenciais pela administração da **RECUPERANDA** que mantiverem o fornecimento dessas mercadorias e serviços de forma continuada e que concedam novos limites de crédito e/ou mantenham a prestação de seus serviços, essa reserva-se o direito de efetuar negociações compatíveis com as necessidades desses credores e a capacidade de pagamento da **RECUPERANDA**, independente da forma de pagamento contida neste **PRJ**, podendo alinhar o prazo de pagamento do valor devido à capacidade efetiva de geração de caixa,



em termos a serem ajustados pelas partes, incluindo a composição parcial ou total do crédito transacionado através da transferência em favor do credor que nesta cláusula vier a se enquadrar, de ativos tangíveis ou intangíveis da **RECUPERANDA**. As condições contratadas em **NEGÓCIOS JURÍDICOS** nas modalidades de credor financiador de mercadorias e serviços serão ajustadas de acordo com as características de essencialidade à operação da **RECUPERANDA**, natureza de fornecimento de bens e serviços e condições de manutenção de fornecimento de bens e serviços à **RECUPERANDA**.

b) Instituições financeiras e equiparadas

Para as instituições financeiras ou equiparadas que concederem novas linhas de crédito e/ou liberação de novos recursos, com taxas de juros competitivas, incluindo-se a liberação de ativos financeiros e outros, tais como bens dados em garantia.

Também serão considerados “financiadores” as instituições financeiras ou assemelhadas que prestem serviços ou formalizem parcerias, de forma continuada, que sejam necessários à gestão e/ou operação, bem como, que tenham aderência à operação e gerem fonte alternativa de receita para a **RECUPERANDA**, tais como: Administração da Folha de Pagamentos dos funcionários; manutenção de contas correntes e/ou aplicações financeiras, e outros novos negócios e serviços compatíveis com a identidade e natureza da **RECUPERANDA**.

Aos credores que aderirem a essa modalidade, limitado a necessidade de novas captações da **RECUPERANDA**, poderão efetuar negociações compatíveis com suas necessidades e a capacidade de pagamento da **RECUPERANDA**, podendo as partes ajustar, por exemplo, a exclusão do deságio, parcial ou na totalidade e/ou alinhar o prazo de pagamento do valor de acordo com a capacidade efetiva de geração de caixa das empresas, alterando prazos de carência e liquidação dos respectivos créditos. As condições contratadas nas modalidades de credor financiador financeiro para qualquer credor nessa categoria enquadrado



deverão contemplar as características de essencialidade à operação da **RECUPERANDA**, natureza de fornecimento de serviços financeiros e operações financeiras que fomentem a atividade empresária da **RECUPERANDA**, condições de manutenção de fornecimento de bens e serviços à **RECUPERANDA**, e incluindo, mas não se restringindo a taxa de juros, formalização de garantias, dispensa de garantias previamente formalizadas, preço dos serviços prestados e prazo de financiamento das novas operações financeiras a serem contratadas.

5.4. Credores Aderentes

Credores Aderentes são aqueles não sujeitos à **RJ**, incluídos ou não no quadro de credores que será aplicado na **AGC**, e que receberão seus créditos nos termos deste **PRJ**.

5.5. Credores Retardatários

Os **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS** sujeitar-se-ão a todas as especificações determinadas na classe em que se enquadrarem, respeitando-se, portanto, carência, prazos, valores e demais condições.

O marco inicial para contagem do período de carência ocorrerá após a publicação da decisão proferida pelo **JUÍZO UNIVERSAL** que reconhecer a sujeição do crédito à **RJ**, independente de existirem parcelas vencidas relativas aos pagamentos dos **CREDORES CONCURSAIS** habilitados dentro do prazo.

Por conseguinte, as deliberações em **AGC** não serão invalidadas em razão de posterior decisão judicial acerca da existência, quantificação ou classificação de créditos como **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS**, conforme art. 39, §2º da **LRJF**.

Todo e qualquer crédito cuja causa ou fato gerador seja anterior ao pedido de recuperação judicial, ainda que não habilitado na recuperação judicial por omissão, do credor e/ou do devedor, deve ser pago na forma prevista no plano para os



créditos de mesma natureza, a fim de permitir o tratamento igualitário entre credores (art. 49, caput, da **LRJF**) e previsibilidade financeira das obrigações da **RECUPERANDA**, essenciais para a viabilidade econômica do **PLANO**.

Sem prejuízo do disposto na **CLÁUSULA 5.3** deste **PRJ**, as regras de pagamento dos **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS**, notadamente quanto à **REMUNERAÇÃO**, passarão a ser aplicáveis a partir da publicação da decisão proferida pelo **JUÍZO UNIVERSAL** que reconhecer a sujeição do crédito à **RJ**. Em caso de habilitação após o início do prazo de carência — que terá como marco inicial a data da intimação da **RECUPERANDA** da decisão que conceder a Recuperação Judicial e homologar o presente **PLANO** —, o credor retardatário terá de aguardar o prazo de carência conforme determinado na forma de pagamento de sua classe, com marco inicial a contar da data de sua habilitação na **RJ**.

É facultado a **RECUPERANDA**, havendo disponibilidade de caixa, iniciar o pagamento do **CREDOR RETARDATÁRIO**, ainda que o credor não tenha buscado a habilitação na recuperação judicial, especialmente quando o **CREDOR RETARDATÁRIO** estiver buscando executar individualmente seu crédito, em prejuízo às regras aprovadas no **PLANO** e em condições não igualitárias com a coletividade de credores, em violação ao art. 49, caput, da **LRJF** e o princípio do *par conditio creditorum*.

5.6. Passivo Tributário

As Fazendas Nacional, Estadual e Municipal possuem programas de parcelamento e equacionamento para empresas em recuperação judicial. Os passivos tributários eventualmente identificados poderão ser enquadrados nestes programas, após revisão dos valores já apontados pelas Fazendas, salvaguardado o direito de defesa da **RECUPERANDA**.

Dentro das hipóteses legalmente admitidas, em relação aos débitos para com a Fazenda Nacional, de natureza tributária ou não tributária, constituídos ou não,



inscritos ou não em dívida ativa, a **RECUPERANDA** poderá buscar tratativas para parcelamento conforme previsto no art. 10-A da Lei nº 10.522/2002 e suas alterações, ou aderir a quaisquer outras modalidades de parcelamento instituído por lei federal, ou ainda a submissão de proposta de transação tributária, incluindo descontos, prazos e pagamentos de formas especiais, uso de precatórios ou de direito creditório, e utilização de créditos de prejuízo fiscal nos termos da Lei nº 13.988/2020 e da Portaria PGFN nº 6757/2022, podendo, inclusive, adotar mais de uma das alternativas objetivando a melhor e efetiva composição para regularização dos passivos em consonância com o soerguimento da empresa.

5.7. **LEILÃO REVERSO**

Em caso de eventual sobra de caixa da **RECUPERANDA**, em volume compatível com seu plano de negócios, a **NORDESTE CONSTRUÇÕES** poderá e estará autorizada, a partir da homologação do presente **PRJ**, a ofertar aos credores concursais a antecipação de seus créditos novados, utilizando-se da modalidade de Leilão Reverso, conforme abaixo descrito:

- 5.7.1. Através da publicação de Edital em jornal de grande circulação ou nos autos da Recuperação Judicial, com 30 (trinta) dias de antecedência, a **NORDESTE CONSTRUÇÕES** informará aos seus credores o montante disponível e a data para a realização do Leilão Reverso.
- 5.7.2. Serão vencedor(es) o(s) credor(es) que apresentar(em) o maior deságio sobre seus créditos, até a utilização total dos recursos disponíveis.
- 5.7.3. A liquidação antecipada dos créditos seguirá a ordem decrescente do(s) credor(es) que apresentar(em) a(s) maior(es) proposta(s) de deságio pelo(s) seu(s) crédito(s), até o limite dos recursos financeiros disponibilizados. A utilização dessa modalidade de pagamento contemplará uma ou mais classes de credores.



- 5.7.4. Os lances de deságio ofertados pelos credores deverão ser encaminhados à Diretoria Financeira da **NORDESTE CONSTRUÇÕES** através de correspondência eletrônica enviada ao endereço eletrônico leilaoreversonordeste@hotmail.com, os quais serão validados após resposta automática de recebimento pelo servidor de correio eletrônico da **NORDESTE CONSTRUÇÕES**. Apenas serão aceitos lances recebidos até às 24h (vinte e quatro horas) da data anterior àquela agendada para o Leilão Reverso.
- 5.7.5. A **NORDESTE CONSTRUÇÕES** poderá enviar correspondência eletrônica (e-mail) a todos os credores que apresentarem lances, informando o resultado do certame.
- 5.7.6. O último credor vencedor, caso o saldo disponível não seja suficiente para a antecipação da totalidade de seu crédito, terá o valor parcialmente amortizado do saldo disponível, passando a ser tal pagamento considerado como antecipação de quantas parcelas vincendas a partir da data do Leilão Reverso puderem ser amortizadas pela antecipação realizada.
- 5.7.7. O certame acima descrito, durante o período em que a **NORDESTE CONSTRUÇÕES** estiver sob regime de **RJ**, deverá ser monitorado pelo **AJ**.
- 5.7.8. Em caso de empate entre lances, o valor disponível para pagamento será prorrateado em função do saldo devedor da **NORDESTE CONSTRUÇÕES** junto a cada um dos credores que ofertaram o mesmo lance.

6. DISPOSIÇÕES FINAIS

O objetivo do Plano de Recuperação Judicial, previsto na **LRJF**, é permitir que as empresas em dificuldades financeiras mantenham suas atividades, cumpram sua função social, gerem empregos e renda, de forma que retomem e/ou reforcem suas operações na economia. Em função disto, entende-se que os benefícios alcançados



serão revertidos em prol da sociedade, não sendo exclusivos dos administradores, credores e funcionários da **RECUPERANDA**.

É importante destacar que o presente **PRJ** está embasado em premissas e expectativas futuras, que muito embora sejam realistas, não é possível garantir que ocorram da mesma forma. Assim, caso as projeções não se confirmem (por superestimação ou subestimação), será necessária a revisão destas para adequação à nova realidade econômico-financeira do momento e ao plano de pagamento proposto acima.

A necessidade de recomposição do caixa da **RECUPERANDA** e a liquidação de seu passivo junto aos seus credores reforçam a proposição de carência para início dos pagamentos e redução da dívida; bem como, a não incidência de juros, mora, multas, correção monetária, penalidades e indenizações.

Após o prazo legal de 02 (dois) anos, contados a partir da homologação judicial, e sem o descumprimento do exposto no presente **PRJ**, a **RECUPERANDA** poderá requerer ao Juízo a extinção do processo, conforme o art. 61 da **LRJF**.

A **RECUPERANDA** poderá, como consequência de alteração de seu Quadro Geral de Credores ou de seu quadro de credores, quando aplicável, mudança das variáveis econômico-financeiras e mercadológicas aqui contempladas, promover aditamentos ao presente **PRJ**, após sua aprovação em **AGC**, devendo tais aditivos serem submetidos à aprovação dos **CREDORES SUJEITOS**.

A aprovação e homologação do **PRJ** implica novação das obrigações da **RECUPERANDA**, na forma do art. 59 da **LRJF**, preservando-se as obrigações dos devedores solidários (art. 50, §1º), inclusive fiadores, avalistas, ou quaisquer outras pessoas naturais ou jurídicas; que responderão solidariamente pelas obrigações da **RECUPERANDA** nas idênticas condições assumidas neste **PRJ (CLÁUSULA 5)** ou



Termo de Negócio Jurídico, conforme entendimento jurisprudencial². Para todo e qualquer efeito, a responsabilização de terceiros terá como marco determinante de sua sujeição aos efeitos do presente **PRJ** o fato gerador originário.

O credor cuja sujeição de seu crédito seja matéria de objeção ou impugnação, em âmbito de administração judicial ou nos autos do Processo de **RJ** em curso, e que venha a aderir a qualquer das possibilidades de pagamento previstas neste **PRJ**, terá de forma automática e definitiva exercido a opção pelo enquadramento de seu crédito na modalidade de **CREDOR ADERENTE**, acima descrita, consolidando sua permanência na Classe de Credores apontada pela **RECUPERANDA**, independente do exercício do voto em Assembleia Geral de Credores, aprovando, rejeitando ou se abstendo quanto ao presente **PRJ**.

A **RECUPERANDA** poderá aditar o presente **PRJ**, mesmo durante **AGC** convocada pelo **JUÍZO UNIVERSAL**, em consonância com o que dispõe o art. 35 I, a, da **LRJF**.

Este plano e todas as obrigações citadas serão regidos e interpretados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

Por fim, a diretoria da **RECUPERANDA** entende que a recuperação econômico-financeira passa pela reestruturação das operações, como forma de manter a geração de riquezas, tributos, empregos, melhora do valor econômico e qualidade dos ativos e, não obstante, a quitação dos credores concursais, nos termos e condições apresentadas e aprovadas.

² Resp nº 1532943 / MT (2015/0116344-4) – RELATOR (A):Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE – TERCEIRA TURMA – PUBLICAÇÃO: 10/10/2016 e Resp nº 1700487/MT, RELATOR Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE – TERCEIRA TURMA – JULGADO: 02/04/2019.



7. ANEXOS

São partes integrantes deste Plano de Recuperação Judicial:

ANEXO I – LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS

ANEXO II – LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

ANEXO III – RELAÇÃO DE CREDORES

Caruaru/PE,

NORDESTE CONSTRUÇÕES

BRUNO CESAR VERAS DE LIMA
Administrador
CPF: 039.152.054-78



ANEXO I

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS



Este documento foi gerado pelo usuário 077.***.***-60 em 05/07/2023 10:25:37

Número do documento: 23070417140168700000133835173

<https://pje.tje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23070417140168700000133835173>

Assinado eletronicamente por: RANIERI COELHO BENJAMIM DA SILVA JUNIOR - 04/07/2023 17:14:01



LÉO FERREIRA
IMÓVEIS CRECI 8893-J LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84

Rua Forró no Escuro, nº 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Nordeste Construções Empreendimentos e Participações LTDA. CNPJ: 05.068.113/0001-42.

Interessado: Nordeste Construções Empreendimentos e Participações LTDA. CNPJ: 05.068.113/0001-42.

Proprietário: Nordeste Construções Empreendimentos e Participações LTDA. CNPJ: 05.068.113/0001-42.

Objetivo da avaliação: Definição do valor venal do imóvel.

Endereço completo do imóvel: Condomínio Solar da Serra, PE-095, Vitorino
Cidade: Riacho das Almas **UF:** PE **CEP:** 55120-000

Área total do terreno (m²): medindo de frente 28,63 e de fundos 24,92 metros, 51,13 flanco direito e flanco esquerdo 47,80 metros, totalizando uma área total de 1.311,10 (m²).

Área total de construção: 148 m²

Método(s) utilizado(s): Método comparativo direto de dados de mercado.

Resultados de avaliação:

- **Valor de mercado para venda do imóvel:**

R\$ 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil).

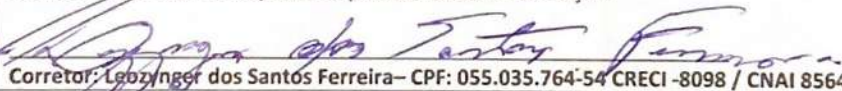
Valor total do imóvel avaliado: R\$ 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil).

Classificação quanto à liquidez: Normal

Grau de Fundamentação do Laudo: I

Grau de Precisão do Laudo: II

Dados e assinatura do Responsável pelo do Laudo de Avaliação:


Corretor: Lebzinger dos Santos Ferreira – CPF: 055.035.764-54 CRECI -8098 / CNAI 8564

Caruaru, 17 de Maio de 2023.

LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84

Rua Forró no Escuro, nº 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

E-mail: lfimoveis@hotmail.com



LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84
Rua Forró no Escuro, n° 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE
Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Nordeste Construções Empreendimentos e Participações LTDA. CNPJ: 05.068.113/0001-42.

2. Proprietário

Nordeste Construções Empreendimentos e Participações LTDA. CNPJ: 05.068.113/0001-42.

3. Finalidade

Definir valor venal do imóvel.

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado para venda do imóvel.

5. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: IMÓVEL RESIDENCIAL RURAL EM UM CONDOMÍNIO FECHADO.

E consta os seguintes cômodos: Garagem para 4 carros, terraço, corredor, sala de estar, cozinha, três quartos e w.c. social, com área construída de 148m², e um terreno com total de 1.311,10 m², dentro de um condomínio fechado, denominado CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA com área de lazer completa que conta com piscina aquecida adulto e infantil, praça, churrasqueira, riacho com píer, playground, quadra poliesportiva, brinquedoteca, redário, salão de festas, fazendinha com ovelhas, espaço zen, e campo society.

Endereço: Condomínio Solar da Serra, PE- 095, Vitorino

Cidade: Riacho das Almas UF: PE CEP: 55120-000

Área total do terreno (m²): medindo de frente 28,63 e de fundos 24,92 metros, 51,13 flanco direito e flanco esquerdo 47,80 metros, totalizando uma área total de 1.311,10 (m²).

Área total de construção: 148 m²

Um imóvel residencial, está localizado em um condomínio fechado, na vila do vitorino, denominado Solar da Serra, em rua principal no nível da via pública.

Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se desocupado.

LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84
Rua Forró no Escuro, n° 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE
E-mail: lfimoveis@hotmail.com





6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

No desenvolvimento deste trabalho foi observadas ressalvas e fatores limitantes como toda infra/estrutura completa na área externa, calçamento, meio fio, estrutura de água, esgoto, energia elétrica, coleta seletiva, telefone, tv a cabo. Constando toda essa estrutura ao redor do imóvel.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 17/05/2023.

7.1) Caracterização da região

7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Riacho das Almas, infra-estrutura completa ao redor do imóvel, ocupação mista - comercial / residencial com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizados ao norte.

A região é formada por construções de bom padrão construtivo, possui uma baixa intensidade de tráfego de veículos e pedestres, o padrão de comércio observado é baixo com atratividade média e várias residências locais.

7.1.2) Serviços / Infraestrutura

É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo, coleta seletiva, tv a cabo e telefone.

7.2) Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de imóvel para uso residencial, em terreno no nível do logradouro público com área descrita no item 5 anterior, conforme documentação apresentada.

O imóvel avaliando possui estrutura geral em alvenaria, forro em madeira e telha canal, com médio padrão de acabamento, idade aparente de 32 (trinta e dois) anos, encontra-se em baixo estado de conservação, o referido imóvel foi edificado nos lote de terreno de nº 01 (um), da quadra L.

LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84
Rua Forró no Escuro, nº 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE
E-mail: lfimoveis@hotmail.com



8. Diagnóstico do Mercado

O município de Riacho das Almas possui uma população de aproximadamente 20.744 (vinte mil setecentos e quarenta e quatro) habitantes. A vila do Vitorino na cidade onde se localiza o imóvel avaliando, tem sido alvo de constante processo de revitalização, pelos órgãos municipais.

Considerando que localidade e nas proximidades vizinhas vem ocorrendo, um grande aquecimento na construção civil, com vários empreendimentos, trazendo um ótimo índice de valorização para o lugar.

A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal.

O imóvel avaliando encontra-se dentro do padrão de outros no distrito, também similar aos dados coletados para pesquisa feita.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de LIQUIDEZ NORMAL.

9. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / Inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de 09/05/2023 a 16/05/2023.

LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84
Rua Forró no Escuro, nº 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru – PE
E-mail: lfimoveis@hotmail.com



Tratamento dos Dados:

Modelo estatístico – Venda:

Para se obter o valor de mercado do imóvel por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 5 (cinco) elementos coletados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, e duas variáveis independentes: setor urbano e área total.

Número de Dados de mercado utilizados:

-5 elementos efetivamente utilizados.

11. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 pontos)
1 Caracterização do imóvel avaliando	X		
2 Coleta de dados de mercado	X		
3 Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados			X
4 Identificação dos dados de mercado		X	
5 Extrapolação	X		
6 Nível de significância, somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
7 Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	X		
Total pontuação atingida		18	
Grau de Fundamentação do Laudo		I	

LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84
Rua Forró no Escuro, nº 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru – PE
E-mail: lfimoveis@hotmail.com





Descrição	Graus de precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa		X	

12. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de mercado: venda:

R\$ 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil).

Valor total do imóvel avaliado: 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil).

O valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

13. Observações Complementares Importantes

No desenvolvimento do presente trabalho não foram observadas informações complementares importantes.

14. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 06 (seis) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Caruaru- PE, 17 de Maio de 2023.

Leozynger dos Santos Ferreira
Corretor de imóveis
CRECI: 8098

LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84
Rua Forró no Escuro, nº 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru – PE
E-mail: lfimoveis@hotmail.com





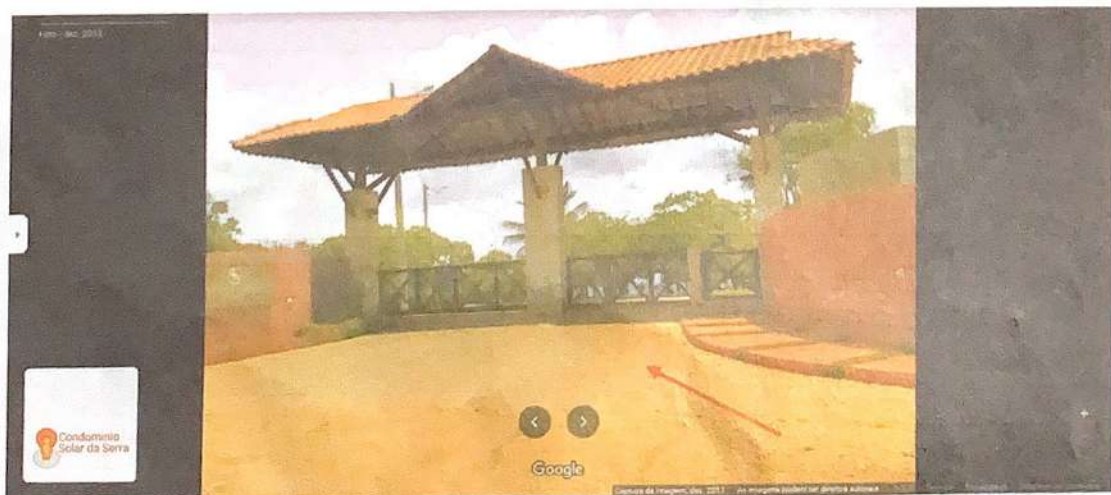
LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84

Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:

Vitorino, Riacho das Almas.

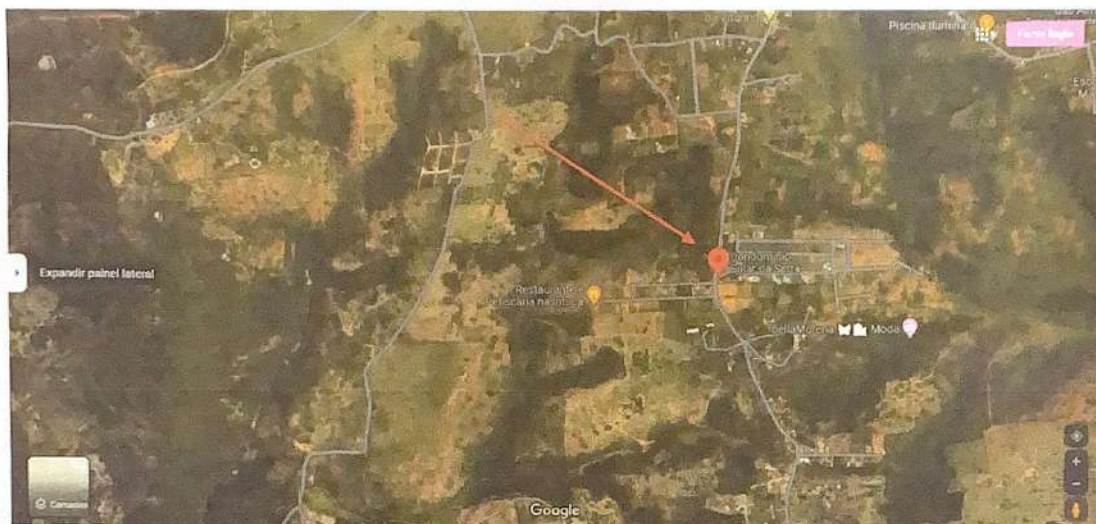


Este documento foi gerado pelo usuário 077.***.***-60 em 05/07/2023 10:25:38

Número do documento: 23070417140168700000133835173

<https://pje.tje-pe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23070417140168700000133835173>

Assinado eletronicamente por: RANIERI COELHO BENJAMIM DA SILVA JUNIOR - 04/07/2023 17:14:01



Caruaru, 16 de Maio de 2023.

Leozynger dos Santos Ferreira

Dados e assinatura do Responsável pelo do Laudo de Avaliação:

Corretor de imóveis: Leozynger dos Santos Ferreira – CPF: 055.035.764-54 CRECI -8098





LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84
Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE
Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

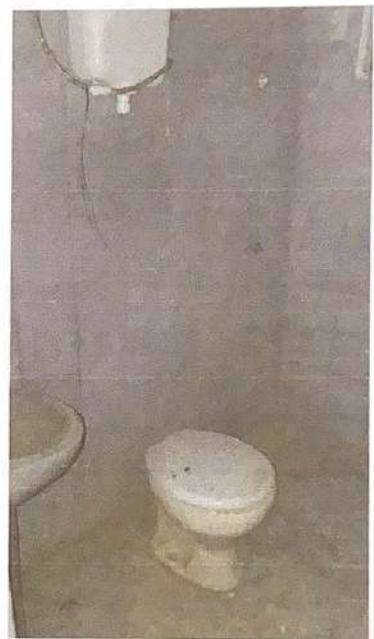
FOTOS DA CASA:





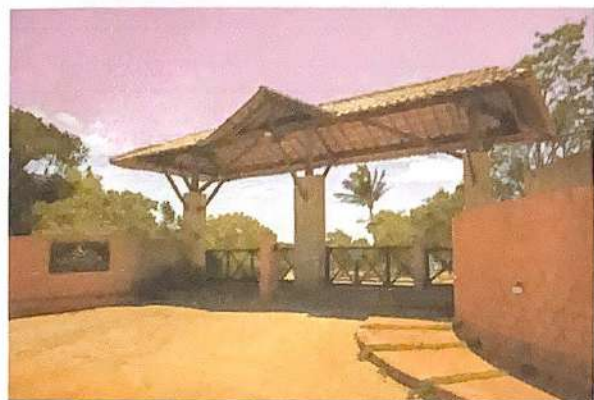
[Handwritten signature]

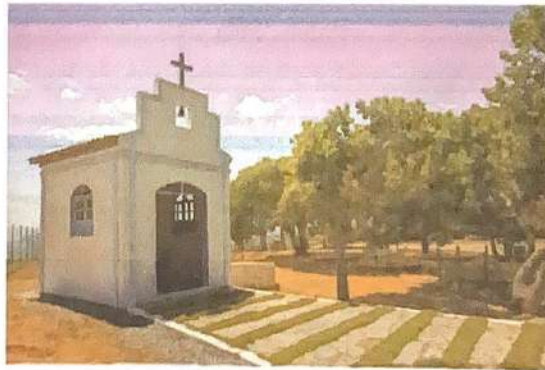


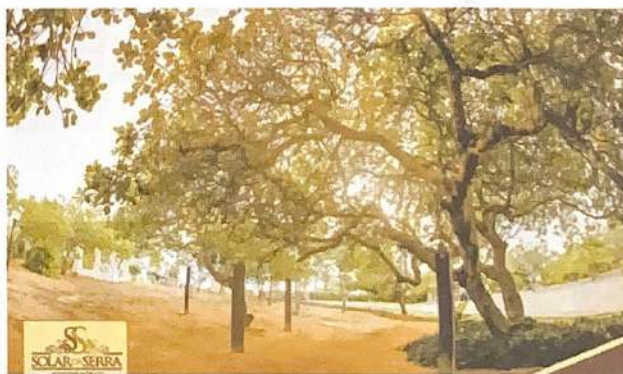




FOTOS DO CONDOMÍNIO









OBS: Algumas fotos do condomínio são meramente ilustrativas.

Dados e assinatura do Responsável pelo do Laudo de Avaliação:

Corretor de imóveis: Leozynger dos Santos Ferreira – CPF: 055.035.764-54 CRECI -8098

Caruaru, 16 de Maio de 2023.





LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84
Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE
Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: **Bruno Veras de Lima**

Proprietário: **Nordeste Construções e Empreendimentos e Participações CNPJ- 05.068.113/0001-42**

Objetivo da avaliação: **Definição do valor venal do imóvel.**

Endereço completo do imóvel:

Cidade: **Caruaru** UF: **PE** CEP: **55.000-000**

O lote de terreno próprio para construção nº 09, Quadra 22, medindo 11,50 x 30,00 metros, área superficial de 345,00m², na Rua Dalvíno Alves Pedrosa, Loteamento Del Rio, Bairro Agamenon Magalhães, desta cidade, limitando-se ao norte, com o leito da Rua Dalvíno Alves Pedrosa; ao sul, com o lote nº 21, quadra 22, da Rua Pedro Augusto de Araújo; ao leste com o lote nº 10, quadra 22, da Rua Dalvíno Pedrosa e ao oeste, com o lote nº 8, quadra 22, da Rua Dalvíno Alves Pedrosa, lado ímpar, distante 38,00 metros para a esquina com a Av. Procurador Pedro Jorge;

Área total dos terrenos (m²)

690,00 (m²)

Método(s) utilizado(s): **Método comparativo direto de dados de mercado, de acordo com sua localização, características do imóvel e fatores decisivos no valor do mesmo, o imóvel é considerado de ótimo padrão.**

Resultados de avaliação:

- **Valor de mercado para venda dos imóveis:**

Valor total dos imóveis avaliados: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).

Classificação quanto à liquidez: **Normal**

Grau de Fundamentação do Laudo: **I**

Grau de Precisão do Laudo: **II**

Dados e assinatura do Responsável pelo do Laudo de Avaliação:

Corretor: Leozinger dos Santos Ferreira – CPF: 055.035.764-54 CRECI -8098

Caruaru, 19 de Maio de 2023.

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852

E-mail: lfimoveis@hotmail.com



LÉO FERREIRA IMÓVEIS CRECI 0589-J LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Bruno Veras de Lima

2. Proprietário

Nordeste Construções Empreendimentos e Participações

3. Finalidade

Definir valor venal do imóvel

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel.

5. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: IMÓVEL URBANO

Endereços:

Cidade: Caruaru UF: PE CEP: 55.000-00

O lote de terreno próprio para construção nº 09, Quadra 22, medindo 11,50 x 30,00 metros, área superficial de 345,00m², na Rua Dalvino Alves Pedrosa, Loteamento Del Rio, Bairro Agamenon Magalhães, desta cidade, limitando-se ao norte, com o leito da Rua Dalvino Alves Pedrosa; ao sul, com o lote nº 21, quadra 22, da Rua Pedro Augusto de Araújo; ao leste com o lote nº 10, quadra 22, da Rua Dalvino Pedrosa e ao oeste, com o lote nº 8, quadra 22, da Rua Dalvino Alves Pedrosa, lado ímpar, distante 38,00 metros para a esquina com a Av. Procurador Pedro Jorge;

Área total do terreno (m²)

690,00 (m²)

PONTO DE REFERÊNCIA;

- Terminal Rodoviário de Caruaru. (252mts ao leste)
- Hotel Vila Rica (de frente aos lotes)
- City Hotel Residence (251mts ao Norte)

Os lotes para finalidade comercial ou residencial, que atualmente se encontram murados somente com a parede frontal, constando a parte interna sem edificações.

Imóveis situado no bairro Agamenon Magalhães da cidade de Caruaru/PE, no nível da via pública, em torno existe pontos comerciais e residências .

Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se desocupado.

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852

E-mail: lfimoveis@hotmail.com



6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

No desenvolvimento deste trabalho foi observadas ressalvas e fatores limitantes como a demarcação dos lotes caso seja a finalidade para e venda dos lotes, estrutura de calçamento e meio fio, estrutura de água e esgoto e estrutura de energia elétrica. Constando toda essa estrutura ao redor do terreno.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 19/05/2023.

7.1) Caracterização da região

7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Caruaru/PE, infraestrutura completa ao redor dos terrenos, ocupação mista - comercial / residencial com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos.

A região é formada por construções de bom e médio padrão construtivo e possui uma alta intensidade de tráfego de veículos e pedestres, o padrão de comércio observado é alto com grande atratividade e vários comércios locais e residências locais.

7.1.2) Serviços / Infraestrutura

É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo, coleta seletiva e telefone.

7.2) Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de imóvel para uso comercial, ou outras finalidades, em terreno no nível do logradouro público com área descrita no item 5 anterior, conforme Registro de Imóveis – Registro Geral, no primeiro cartório de Registro de imóveis de Caruaru, sob nº 697, Folhas 176/179, livro 419-E.

O imóvel avaliando ora avaliado é um lote de terreno urbano germinado, medindo 11,50m de frente por 30,00m de fundos, perfazendo uma área superficial de 345m²,

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru – PE
Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852
E-mail: lfimoveis@hotmail.com



8. Diagnóstico do Mercado

O município de Caruaru-PE possui uma população de aproximadamente 378.180 (trezentos e setenta e oito mil cento e oitenta) habitantes. O Bairro Agamenon Magalhães na cidade onde se localizam o imóvel avaliando, tem sido alvo de constante processo de revitalização, pelos órgãos municipais.

Considerando que no próprio bairro e nos bairros vizinhos vem ocorrendo, uma grade aquecimento na construção civil, com vários empreendimentos, trazendo um ótimo índice de valorização para o lugar.

A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal.

O imóvel avaliando encontra-se dentro do padrão de outras Áreas na cidade, também similar aos dados coletados para pesquisa feita.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificados como de LIQUIDEZ NORMAL.

9. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de 09/05/2023 a 17/05/2023.

Tratamento dos Dados:

Modelo estatístico – Venda:

Para se obter o valor de mercado do imóvel por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 5 (cinco) elementos coletados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, e duas variáveis independentes: setor urbano e área total.

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru – PE
Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852
E-mail: lfimoveis@hotmail.com



Número de Dados de mercado utilizados:

-5 elementos efetivamente utilizados.

11. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 pontos)
1 Caracterização do imóvel avaliando	X		
2 Coleta de dados de mercado	X		
3 Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados			X
4 Identificação dos dados de mercado		X	
5 Extrapolação	X		
6 Nível de significância, somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
7 Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	X		
Total pontuação atingida	18		
Grau de Fundamentação do Laudo	I		

Descrição	Graus de precisão		
	III	I	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa		X	

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852

E-mail: lfimoveis@hotmail.com






12. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de mercado: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).

Valor respectivo de cada lote: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)

Valor total dos imóveis avaliados: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)

O valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

13. Observações Complementares Importantes

No desenvolvimento do presente trabalho não foram observadas informações complementares importantes.

14. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 06 (seis) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Caruaru- PE, 19 de Maio de 2023

Leozinger dos Santos Ferreira

Corretor de imóveis

CRECI: 8098 / CNAI 8564

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852

E-mail: lfimoveis@hotmail.com





LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84

Rua Forró no Escuro, nº 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru – PE

Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:

RUA DALVINO ALVES PEDROSA, BAIRRO AGAMENON MAGLHÃES





Caruaru, 19 de Maio 2023.

Dados e assinatura do Responsável pelo do Laudo de Avaliação:

Corretor de imóveis: Leozynger dos Santos Ferreira – CPF: 055.035.764-54 CRECI -8098





LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84
Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE
Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

FOTOS DO LOTE:







Dados e assinatura do Responsável pelo do Laudo de Avaliação:

Corretor de imóveis: Leozynger dos Santos Ferreira – CPF: 055.035.764-54 CRECI -8098

Caruaru, 19 de Maio de 2023.





LÉO FERREIRA
IMÓVEIS CRECI 8883-J

LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Endereço completo do imóvel:

Cidade: Caruaru UF: PE CEP: 55.000-000

O lote de terreno próprio para construção nº 10, Quadra 22, medindo 11,50 x 30,00 metros, área superficial de 345,00m², na Rua Dalvino Alves Pedrosa, Loteamento Del Rio, Bairro Agamenon Magalhães, desta cidade, limitando-se ao norte, com o lote nº 11, quadra 22, da Rua Dalvino Alves Pedrosa; ao sul; com o lote nº 9, quadra 22 Da Rua Da Rua Dalvino Alves Pedrosa; ao leste, com o lote nº 22, quadra 22, da Rua Pedro Augusto de Araújo e ao oeste, com o leito da Rua Dalvino Alves Pedrosa, lado ímpar, distante 26,50 metros para a esquina com a Av. Procurador Pedro Jorge, antiga Av. Projetada;

Área total dos terrenos (m²)

345,00 (m²)

Método(s) utilizado(s): Método comparativo direto de dados de mercado, de acordo com sua localização, características do imóvel e fatores decisivos no valor do mesmo, o imóvel é considerado de ótimo padrão.

Resultados de avaliação:

- Valor de mercado para venda dos imóveis:

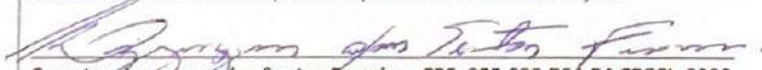
Valor total dos imóveis avaliados: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).

Classificação quanto à liquidez: Normal

Grau de Fundamentação do Laudo: I

Grau de Precisão do Laudo: II

Dados e assinatura do Responsável pelo do Laudo de Avaliação:


Corretor: Leozinger dos Santos Ferreira - CPF: 055.035.764-54 CRECI - 8098

Caruaru, 19 de Maio de 2023.

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852

E-mail: lfimoveis@hotmail.com



LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84
Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE
Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Bruno Veras de Lima

2. Proprietário

Nordeste Construções Empreendimentos e Participações

3. Finalidade

Definir valor venal do imóvel

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel.

5. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: IMÓVEL URBANO

Endereços:

Cidade: Caruaru UF: PE CEP: 55.000-00

O lote de terreno próprio para construção nº 10, Quadra 22, medindo 11,50 x 30,00 metros, área superficial de 345,00m², na Rua Dalvino Alves Pedrosa, Loteamento Del Rio, Bairro Agamenon Magalhães, desta cidade, limitando-se ao norte, com o lote nº 11, quadra 22, da Rua Dalvino Alves Pedrosa; ao sul; com o lote nº 9, quadra 22 Da Rua Da Rua Dalvino Alves Pedrosa; ao leste, com o lote nº 22, quadra 22, da Rua Pedro Augusto de Araújo e ao oeste, com o leito da Rua Dalvino Alves Pedrosa, lado ímpar, distante 26,50 metros para a esquina com a Av. Procurador Pedro Jorge, antiga Av. Projetada;

Área total do terreno (m²)

345,00 (m²)

PONTO DE REFERÊNCIA;

- Terminal Rodoviário de Caruaru. (252mts ao leste)
- Hotel Vila Rica (de frente aos lotes)
- City Hotel Residence (251mts ao Norte)

Os lotes para finalidade comercial ou residencial, que atualmente se encontram murados somente com a parede frontal, constando a parte interna sem edificações.

Imóveis situado no bairro Agamenon Magalhães da cidade de Caruaru/PE, no nível da via pública, em torno existe pontos comerciais e residências .

Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se desocupado.

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852

E-mail: lfimoveis@hotmail.com



6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

No desenvolvimento deste trabalho foi observadas ressalvas e fatores limitantes como a demarcação dos lotes caso seja a finalidade para e venda dos lotes, estrutura de calçamento e meio fio, estrutura de água e esgoto e estrutura de energia elétrica. Constando toda essa estrutura ao redor do terreno.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 19/05/2023.

7.1) Caracterização da região

7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Caruaru/PE, infraestrutura completa ao redor dos terrenos, ocupação mista - comercial / residencial com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos.

A região é formada por construções de bom e médio padrão construtivo e possui uma alta intensidade de tráfego de veículos e pedestres, o padrão de comércio observado é alto com grande atratividade e vários comércios locais e residências locais.

7.1.2) Serviços / Infraestrutura

É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo, coleta seletiva e telefone.

7.2) Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de imóvel para uso comercial, ou outras finalidades, em terreno no nível do logradouro público com área descrita no item 5 anterior, conforme Registro de Imóveis – Registro Geral, no primeiro cartório de Registro de imóveis de Caruaru, sob nº 697, Folhas 176/179, livro 419-E.

O imóvel avaliando ora avaliado é um lote de terreno urbano germinado, medindo 11,50m de frente por 30,00m de fundos, perfazendo uma área superficial de 345m²,

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru – PE

Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852

E-mail: lfimoveis@hotmail.com





8. Diagnóstico do Mercado

O município de Caruaru-PE possui uma população de aproximadamente 378.180 (trezentos e setenta e oito mil cento e oitenta) habitantes. O Bairro Agamenon Magalhães na cidade onde se localizam o imóvel avaliando, tem sido alvo de constante processo de revitalização, pelos órgãos municipais.

Considerando que no próprio bairro e nos bairros vizinhos vem ocorrendo, uma grade aquecimento na construção civil, com vários empreendimentos, trazendo um ótimo índice de valorização para o lugar.

A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal.

O imóvel avaliando encontra-se dentro do padrão de outras Áreas na cidade, também similar aos dados coletados para pesquisa feita.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificados como de LIQUIDEZ NORMAL.

9. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de 09/05/2023 a 17/05/2023.

Tratamento dos Dados:

Modelo estatístico – Venda:

Para se obter o valor de mercado do imóvel por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 5 (cinco) elementos coletados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, e duas variáveis independentes: setor urbano e área total.

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE
Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852
E-mail: lfimoveis@hotmail.com



Número de Dados de mercado utilizados:

-5 elementos efetivamente utilizados.

11. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 pontos)
1 Caracterização do imóvel avaliando	X		
2 Coleta de dados de mercado	X		
3 Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados			X
4 Identificação dos dados de mercado		X	
5 Extrapolação	X		
6 Nível de significância, somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
7 Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	X		
Total pontuação atingida	18		
Grau de Fundamentação do Laudo	I		

Descrição	Graus de precisão		
	III	I	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa		X	

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru – PE

Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852

E-mail: lfimoveis@hotmail.com






12. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de mercado: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).

Valor respectivo de cada lote: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)

Valor total dos imóveis avaliados: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)

O valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

13. Observações Complementares Importantes

No desenvolvimento do presente trabalho não foram observadas informações complementares importantes.

14. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 06 (seis) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Caruaru- PE, 19 de Maio de 2023

Leozinger dos Santos Ferreira

Corretor de imóveis

CRECI: 8098 / CNAI 8564

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852

E-mail: lfimoveis@hotmail.com





LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84

Rua Forró no Escuro, nº 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:

RUA DALVINO ALVES PEDROSA, BAIRRO AGAMENON MAGLHÃES



Este documento foi gerado pelo usuário 077.***.***-60 em 05/07/2023 10:25:38

Número do documento: 23070417140196400000133835174

<https://pje.tje-pe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23070417140196400000133835174>

Assinado eletronicamente por: RANIERI COELHO BENJAMIM DA SILVA JUNIOR - 04/07/2023 17:14:02



Caruaru, 19 de Maio 2023.

Dados e assinatura do Responsável pelo do Laudo de Avaliação:

Corretor de imóveis: Leozynger dos Santos Ferreira – CPF: 055.035.764-54 CRECI -8098





LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84
Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE
Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

FOTOS DO LOTE:





Dados e assinatura do Responsável pelo do Laudo de Avaliação:

Corretor de imóveis: Leozynger dos Santos Ferreira – CPF: 055.035.764-54 CRECI -8098

Caruaru, 19 de Maio de 2023.





LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84
Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE
Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Bruno Veras de Lima

Proprietário: Nordeste Construções e Empreendimentos e Participações CNPJ- 05.068.113/0001-42

Objetivo da avaliação: Definição do valor venal do imóvel.

Endereço completo do imóvel:

Cidade: Caruaru UF: PE CEP: 55.000-000

O lote de terreno próprio para construção nº 11, Quadra 22, medindo 11,50 x 30,00 metros, área superficial de 345,00m², na Rua Dalvino Alves Pedrosa, Loteamento Del Rio, Bairro Agamenon Magalhães, desta cidade, limitando-se ao norte, com o lote 12, quadra 22, da Rua Dalvino Alves Pedrosa; ao sul, com o lote nº 10, quadra 22, da Rua Dalvino Alves Pedrosa; ao leste com o lote nº 23, quadra 22, da Rua Pedro Augusto de Araújo e ao oeste, com o leito da Rua Dalvino Alves Pedrosa, lado ímpar, distante 15,00 metros para a esquina com a Av. Procurador Pedro Jorge, antiga Av. Projetada;

Área total dos terrenos (m²)

345,00 (m²)

Método(s) utilizado(s): Método comparativo direto de dados de mercado, de acordo com sua localização, características do imóvel e fatores decisivos no valor do mesmo, o imóvel é considerado de ótimo padrão.

Resultados de avaliação:

- Valor de mercado para venda dos imóveis:

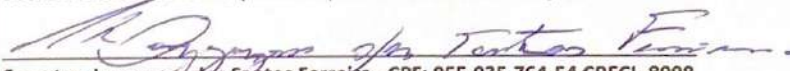
Valor total dos imóveis avaliados: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).

Classificação quanto à liquidez: Normal

Grau de Fundamentação do Laudo: I

Grau de Precisão do Laudo: II

Dados e assinatura do Responsável pelo do Laudo de Avaliação:


Corretor: Leozyngeir dos Santos Ferreira - CPF: 055.035.764-54 CRECI-8098

Caruaru, 19 de Maio de 2023.

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852

E-mail: lfimoveis@hotmail.com



LÉO FERREIRA
IMÓVEIS CRECI 0683-J LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Bruno Veras de Lima

2. Proprietário

Nordeste Construções Empreendimentos e Participações

3. Finalidade

Definir valor venal do imóvel

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel.

5. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: IMÓVEL URBANO

Endereços:

Cidade: Caruaru UF: PE CEP: 55.000-00

O lote de terreno próprio para construção nº 11, Quadra 22, medindo 11,50 x 30,00 metros, área superficial de 345,00m², na Rua Dalvino Alves Pedrosa, Loteamento Del Rio, Bairro Agamenon Magalhães, desta cidade, limitando-se ao norte, com o lote 12, quadra 22, da Rua Dalvino Alves Pedrosa; ao sul, com o lote nº 10, quadra 22, da Rua da Rua Dalvino Pedrosa; ao leste com o lote nº 23, quadra 22, da Rua Pedro Augusto de Araújo e ao oeste, com o leito da Rua Dalvino Alves Pedrosa, lado ímpar, distante 15,00 metros para a esquina com a Av. Procurador Pedro Jorge, antiga Av. Projetada;

Área total do terreno (m²)

345,00 (m²)

PONTO DE REFERÊNCIA;

- Terminal Rodoviário de Caruaru. (252mts ao leste)
- Hotel Vila Rica (de frente aos lotes)
- City Hotel Residence (251mts ao Norte)

Os lotes para finalidade comercial ou residencial, que atualmente se encontram murados somente com a parede frontal, constando a parte interna sem edificações.

Imóveis situado no bairro Agamenon Magalhães da cidade de Caruaru/PE, no nível da via pública, em torno existe pontos comerciais e residências .

Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se desocupado.

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852

E-mail: lfimoveis@hotmail.com



6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

No desenvolvimento deste trabalho foi observadas ressalvas e fatores limitantes como a demarcação dos lotes caso seja a finalidade para a venda dos lotes, estrutura de calçamento e meio fio, estrutura de água e esgoto e estrutura de energia elétrica. Constando toda essa estrutura ao redor do terreno.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 19/05/2023.

7.1) Caracterização da região

7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Caruaru/PE, infraestrutura completa ao redor dos terrenos, ocupação mista - comercial / residencial com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos.

A região é formada por construções de bom e médio padrão construtivo e possui uma alta intensidade de tráfego de veículos e pedestres, o padrão de comércio observado é alto com grande atratividade e vários comércios locais e residências locais.

7.1.2) Serviços / Infraestrutura

É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo, coleta seletiva e telefone.

7.2) Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de imóvel para uso comercial, ou outras finalidades, em terreno no nível do logradouro público com área descrita no item 5 anterior, conforme Registro de Imóveis – Registro Geral, no primeiro cartório de Registro de imóveis de Caruaru, sob nº 697, Folhas 176/179, livro 419-E.

O imóvel avaliando ora avaliado é um lote de terreno urbano germinado, medindo 11,50m de frente por 30,00m de fundos, perfazendo uma área superficial de 345m²;

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru – PE

Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852

E-mail: lfimoveis@hotmail.com



8. Diagnóstico do Mercado

O município de Caruaru-PE possui uma população de aproximadamente 378.180 (trezentos e setenta e oito mil cento e oitenta) habitantes. O Bairro Agamenon Magalhães na cidade onde se localizam o imóvel avaliando, tem sido alvo de constante processo de revitalização, pelos órgãos municipais.

Considerando que no próprio bairro e nos bairros vizinhos vem ocorrendo, uma grade aquecimento na construção civil, com vários empreendimentos, trazendo um ótimo índice de valorização para o lugar.

A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal.

O imóvel avaliando encontra-se dentro do padrão de outras Áreas na cidade, também similar aos dados coletados para pesquisa feita.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificados como de LIQUIDEZ NORMAL.

9. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de 09/05/2023 a 17/05/2023.

Tratamento dos Dados:

Modelo estatístico – Venda:

Para se obter o valor de mercado do imóvel por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 5 (cinco) elementos coletados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, e duas variáveis independentes: setor urbano e área total.

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE
Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852
E-mail: lfimoveis@hotmail.com



Número de Dados de mercado utilizados:

-5 elementos efetivamente utilizados.

11. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 pontos)
1 Caracterização do imóvel avaliando	X		
2 Coleta de dados de mercado	X		
3 Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados			X
4 Identificação dos dados de mercado		X	
5 Extrapolação	X		
6 Nível de significância, somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
7 Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	X		
Total pontuação atingida	18		
Grau de Fundamentação do Laudo	I		

Descrição	Graus de precisão		
	III	I	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa		X	

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru – PE

Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852

E-mail: lfimoveis@hotmail.com






12. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de mercado: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).

Valor respectivo de cada lote: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)

Valor total dos imóveis avaliados: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)

O valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

13. Observações Complementares Importantes

No desenvolvimento do presente trabalho não foram observadas informações complementares importantes.

14. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 06 (seis) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Caruaru- PE, 19 de Maio de 2023

Leozinger dos Santos Ferreira

Corretor de imóveis

CRECI: 8098 / CNAI 8564

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru – PE

Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852

E-mail: lfimoveis@hotmail.com





LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84

Rua Forró no Escuro, nº 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru – PE

Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:

RUA DALVINO ALVES PEDROSA, BAIRRO AGAMENON MAGLHÃES





Caruaru, 19 de Maio 2023.

Dados e assinatura do Responsável pelo do Laudo de Avaliação:

Corretor de Imóveis: Leozynger dos Santos Ferreira – CPF: 055.035.764-54 CRECI -8098





LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84
Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE
Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

FOTOS DO LOTE:





Dados e assinatura do Responsável pelo do Laudo de Avaliação:

Corretor de imóveis: Leozynger dos Santos Ferreira – CPF: 055.035.764-54 CRECI -8098

Caruaru, 19 de Maio de 2023.





LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84
Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE
Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Bruno Veras de Lima

Proprietário: Nordeste Construções e Empreendimentos e Participações CNPJ- 05.068.113/0001-42

Objetivo da avaliação: Definição do valor venal do imóvel.

Endereço completo do imóvel:

Cidade: Caruaru UF: PE CEP: 55.000-000

O lote de terreno próprio para construção nº21, quadra 22, medindo 11,50 x 30,00 metros, área superficial de 345,00m, na Rua Pedro Augusto de Araújo, anteriormente Rua projetada, loteamento Del Rio, bairro Agamenon Magalhães desta cidade.

O lote de terreno próprio para construção nº22, quadra 22, medindo 11,50 x 30,00 metros, área superficial de 345m, na Rua Pedro Augusto de Araújo, anteriormente Rua projetada, loteamento Del Rio, bairro Agamenon Magalhães desta cidade.

Área total dos terrenos (m²)
690,00 (m²)

Método(s) utilizado(s): Método comparativo direto de dados de mercado, de acordo com sua localização, características do imóvel e fatores decisivos no valor do mesmo, o imóvel é considerado de ótimo padrão.

Resultados de avaliação:

- Valor de mercado para venda dos imóveis:

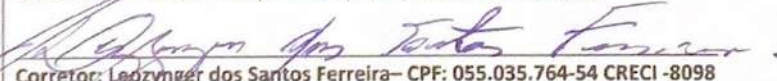
Valor total dos imóveis avaliados: R\$380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).

Classificação quanto à liquidez: Normal

Grau de Fundamentação do Laudo: I

Grau de Precisão do Laudo: II

Dados e assinatura do Responsável pelo do Laudo de Avaliação:


Corretor: Luiz dos Santos Ferreira - CPF: 055.035.764-54 CRECI -8098

Caruaru, 17 de Maio de 2023.

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE
Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852
E-mail: lfimoveis@hotmail.com



LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84
Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE
Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Bruno Veras de Lima

2. Proprietário

Nordeste Construções Empreendimentos e Participações

3. Finalidade

Definir valor venal do imóvel

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel.

5. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: IMÓVEL URBANO

Endereços:

Cidade: Caruaru UF: PE CEP: 55.000-00

O lote de terreno, próprio para construção nº21, quadra 22, medindo 11,50 x 30,00 metros, área superficial de 345,00m, na Rua Pedro Augusto de Araújo, anteriormente rua projetada loteamento Del Rio, bairro Agamenon Magalhães, desta cidade.

O lote de terreno, próprio para construção nº22, quadra 22, medindo 11,50 x 30,00 metros, área superficial de 345,00m, na Rua Pedro Augusto de Araújo, anteriormente rua projetada loteamento Del Rio, bairro Agamenon Magalhães, desta cidade.

Área total do terreno (m²)

690,00 (m²)

PONTO DE REFERÊNCIA;

- Terminal Rodoviário de Caruaru. (252mts ao leste)
- Hotel Vila Rica (de frente aos lotes)
- City Hotel Residence (251mts ao Norte)

Os lotes para finalidade comercial ou residencial, que atualmente se encontram murados somente com a parede frontal, constando a parte interna sem edificações.

Imóveis situado no bairro Agamenon Magalhães da cidade de Caruaru/PE, no nível da via pública, em torno existe pontos comerciais e residências .

Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se desocupado.

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852

E-mail: lfimoveis@hotmail.com



6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

No desenvolvimento deste trabalho foi observadas ressalvas e fatores limitantes como a demarcação dos lotes caso seja a finalidade para a venda dos lotes, estrutura de calçamento e meio fio, estrutura de água e esgoto e estrutura de energia elétrica. Constando toda essa estrutura ao redor do terreno.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 17/05/2023.

7.1) Caracterização da região

7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Caruaru/PE, infraestrutura completa ao redor dos terrenos, ocupação mista - comercial / residencial com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos.

A região é formada por construções de bom e médio padrão construtivo e possui uma alta intensidade de tráfego de veículos e pedestres, o padrão de comércio observado é alto com grande atratividade e vários comércios locais e residências locais.

7.1.2) Serviços / Infraestrutura

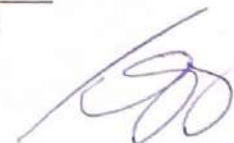
É dotada de toda infra-estrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo, coleta seletiva e telefone.

7.2) Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de imóvel para uso comercial, ou outras finalidades, em terreno no nível do logradouro público com área descrita no item 5 anterior, conforme Registro de Imóveis – Registro Geral, no primeiro cartório de Registro de imóveis de Caruaru, sob nº R.6-15.080 no Livro 2 – BC Folhas 248.

O imóvel avaliando ora avaliado é constituído de dois lotes de terreno urbano germinados, medindo 11,50m de frente por 30,00m de fundos, perfazendo uma área superficial de 345m cada lote totalizando 690m de área total.

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru – PE
Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852
E-mail: lfimoveis@hotmail.com



8. Diagnóstico do Mercado

O município de Caruaru-PE possui uma população de aproximadamente 378.180 (trezentos e setenta e oito mil cento e oitenta) habitantes. O Bairro Agamenon Magalhães na cidade onde se localizam o imóvel avaliando, tem sido alvo de constante processo de revitalização, pelos órgãos municipais.

Considerando que no próprio bairro e nos bairros vizinhos vem ocorrendo, uma grade aquecimento na construção civil, com vários empreendimentos, trazendo um ótimo índice de valorização para o lugar.

A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal.

O imóvel avaliando encontra-se dentro do padrão de outras Áreas na cidade, também similar aos dados coletados para pesquisa feita.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este e classificados como de LIQUIDEZ NORMAL.

9. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de 09/05/2023 a 16/05/2023.

Tratamento dos Dados:

Modelo estatístico – Venda:

Para se obter o valor de mercado do imóvel por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 5 (cinco) elementos coletados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, e duas variáveis independentes: setor urbano e área total.

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE
Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852
E-mail: lfimoveis@hotmail.com



Número de Dados de mercado utilizados:

-5 elementos efetivamente utilizados.

11. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 pontos)
1 Caracterização do imóvel avaliando	X		
2 Coleta de dados de mercado	X		
3 Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados			X
4 Identificação dos dados de mercado		X	
5 Extrapolação	X		
6 Nível de significância, somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
7 Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	X		
Total pontuação atingida	18		
Grau de Fundamentação do Laudo	I		

Descrição	Graus de precisão		
	III	I	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa		X	

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE
 Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852
 E-mail: lfimoveis@hotmail.com






12. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de mercado: R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).

Valor respectivo de cada lote: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)

Valor total dos imóveis avaliados: R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).

O valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

13. Observações Complementares Importantes

No desenvolvimento do presente trabalho não foram observadas informações complementares importantes.

14. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 06 (seis) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Caruaru- PE, 17 de Maio de 2023

Leozynger dos Santos Ferreira
Corretor de imóveis
CRECI: 8098

Rua Forró no Escuro, 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 99675-5183/99245-6688/3721-2852

E-mail: lfimoveis@hotmail.com





LEO FERREIRA
IMOVEIS CARUARU
LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84
Rua Forró no Escuro, nº 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru – PE
Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:

RUA PEDRO AUGUSTO DE ARAÚJO, BAIRRO AGAMENON MAGLHÃES





Caruaru, 16 de Maio 2023.

Dados e assinatura do Responsável pelo do Laudo de Avaliação:

Corretor de imóveis: Leozynger dos Santos Ferreira – CPF: 055.035.764-54 CRECI -8098





LÉO FERREIRA
IMÓVEIS CRECI 8653-J

LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84

Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

FOTOS DO LOTE:



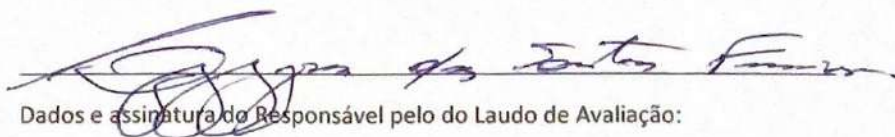
Este documento foi gerado pelo usuário 077.***.***-60 em 05/07/2023 10:25:38

Número do documento: 23070417140223000000133835176

<https://pje.tje.pe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23070417140223000000133835176>

Assinado eletronicamente por: RANIERI COELHO BENJAMIM DA SILVA JUNIOR - 04/07/2023 17:14:02




Dados e assinatura do Responsável pelo do Laudo de Avaliação:

Corretor de imóveis: Leozynger dos Santos Ferreira – CPF: 055.035.764-54 CRECI -8098

Caruaru, 17 de Maio de 2023.





LÉO FERREIRA
IMÓVEIS CRECI 8863-J

LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84

Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Nordeste Construções Empreendimentos e Participações LTDA. CNPJ: 05.068.113/0001-42.

Interessado: Nordeste Construções Empreendimentos e Participações LTDA. CNPJ: 05.068.113/0001-42.

Proprietário: Nordeste Construções Empreendimentos e Participações LTDA. CNPJ: 05.068.113/0001-42.

Objetivo da avaliação: Definição do valor venal do imóvel.

Endereço completo do imóvel: Rua Artur Antônio da Silva, Loteamento Maurício de Nassau, Bairro Maurício de Nassau, Sala 501, 5º pavimento do empresarial nordeste Corporate.
Cidade: Caruaru UF: PE CEP: 55016-445

Área total do terreno (m²): A SALA 501, Tipo 1, do 5º pavimento tipo, do Empresarial Nordeste Corporate, na Rua Artur Antônio da Silva, Loteamento Maurício de Nassau. Bairro Universitário, desta cidade, contendo WC, depósito, com área real de construção: área privativa: 51,53 m², área comum: 68,95 m², área total: 120,48 m² área equivalente de construção: área privativa: 51,53 m² área comum: 52,80 m², área total: 104,33 m², coeficiente proporcional: 0,009196 e a fração ideal do terreno próprio: 20,6588 m² com os limites constantes da matrícula nº 49.045, Livro 2.

Método(s) utilizado(s): Método comparativo direto de dados de mercado.

Resultados de avaliação:

- Valor de mercado para venda do imóvel:

R\$ 455.000,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais)

Valor total do imóvel avaliado: R\$ 455.000,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais)

Classificação quanto à liquidez: Normal

Grau de Fundamentação do Laudo: I

Grau de Precisão do Laudo: II

Dados e assinatura do Responsável pelo do Laudo de Avaliação:

Corretor: Leozinger dos Santos Ferreira - CPF: 055.035.764-54 CRECI -8098 / CNAI-8564

Caruaru, 19 de Maio de 2023.

Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

E-mail: lfimoveis@hotmail.com



LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84
Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE
Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Nordeste Construções Empreendimentos e Participações LTDA. CNPJ: 05.068.113/0001-42.

2. Proprietário

Nordeste Construções Empreendimentos e Participações LTDA. CNPJ: 05.068.113/0001-42.

3. Finalidade

Definir valor venal do imóvel.

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado para venda do imóvel.

5. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: Sala Empresarial

SALA 501, Tipo 1, do 5º pavimento tipo, do Empresarial Nordeste Corporate, contendo WC, depósito, com os limites constantes da matrícula nº 49.045, Livro 2.

Endereço:

Rua Artur Antônio da Silva, Loteamento Maurício de Nassau, Bairro Maurício de Nassau, Sala 501, 5º pavimento do empresarial nordeste Corporate.

Cidade: Caruaru UF: PE CEP: 55016-445

Área total do terreno (m²): área real de construção: área privativa: 51,53 m², área comum: 68,95 m², área total: 120,48 m²; área equivalente de construção: área privativa: 51,53 m² área comum: 52,80 m², área total: 104,33 m², coeficiente proporcional: 0,009196 e a fração ideal do terreno próprio: 20,6588m², com os limites constantes da matrícula nº49.045, Livro 2.

A sala comercial, está sala comercial, está localizado em uma excelente área nobre da cidade, denominado bairro Universitário, em rua principal no nível da via pública.

Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se desocupado.

Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE
Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.
E-mail: lfimoveis@hotmail.com



6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

No desenvolvimento deste trabalho foi observadas ressalvas e fatores limitantes como toda infra/estrutura completa na área externa, calçamento, meio fio, estrutura de água, esgoto, energia elétrica, coleta seletiva, correios, telefone, tv a cabo. Constando toda essa estrutura ao redor do imóvel.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 19/05/2023

7.1) Caracterização da região

7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Caruaru-PE, infraestrutura completa ao redor do imóvel, ocupação mista - comercial / residencial com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizados ao norte.

A região é formada por construções de bom padrão construtivo, possui uma alta intensidade de tráfego de veículos e pedestres, o padrão de comércio observado é alta com atratividade média e várias residências locais.

7.1.2) Serviços / Infraestrutura

É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo, coleta seletiva, tv a cabo e telefone.

7.2) Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de imóvel para uso comercial, em terreno no nível do logradouro público com área descrita no item 5 anterior, conforme documentação apresentada.

O imóvel avaliando possui estrutura geral em alvenaria, com alto padrão de acabamento, idade aparente de 2 (dois) anos, encontra-se em ótimo estado de conservação, o referido imóvel está edificado no endereço que consta na matrícula nº 49.045, Livro 2.

Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

E-mail: lfimoveis@hotmail.com





8. Diagnóstico do Mercado

O município de Caruaru-PE possui uma população de aproximadamente 378.180 (trezentos e setenta e oito mil cento e oitenta) habitantes. O bairro Universitário na cidade onde se localiza o imóvel avaliando, tem sido alvo de constante processo de revitalização, pelos órgãos municipais.

Considerando que na localidade e nas proximidades vizinhas vem ocorrendo, um grande aquecimento na construção civil, com vários empreendimentos, trazendo um ótimo índice de valorização para o lugar.

A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal.

O imóvel avaliando encontra-se dentro do padrão de outros na cidade, também similar aos dados coletados para pesquisa feita.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de LIQUIDEZ NORMAL.

9. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / Inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de 09/04/2023 a 17/05/2023.

Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru – PE
Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.
E-mail: lfimoveis@hotmail.com



Tratamento dos Dados:

Modelo estatístico – Venda:

Para se obter o valor de mercado do imóvel por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 5 (cinco) elementos coletados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, e duas variáveis independentes: setor urbano e área total .

Número de Dados de mercado utilizados:

-5 elementos efetivamente utilizados.

11. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 pontos)
1 Caracterização do imóvel avaliando	X		
2 Coleta de dados de mercado	X		
3 Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados			X
4 Identificação dos dados de mercado		X	
5 Extrapolação	X		
6 Nível de significância, somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
7 Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	X		
Total pontuação atingida	18		
Grau de Fundamentação do Laudo	I		

Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

E-mail: lfimoveis@hotmail.com





Descrição	Graus de precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa		X	

12. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de mercado: venda: R\$ 455.000,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais)

Valor total do imóvel avaliado: R\$ 455.000,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais)

O valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

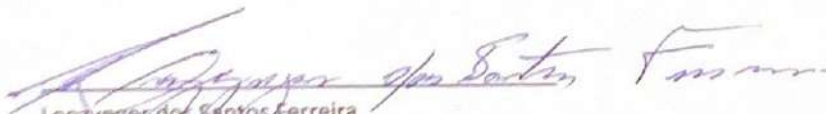
13. Observações Complementares Importantes

No desenvolvimento do presente trabalho não foram observadas informações complementares importantes.

14. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 06 (seis) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Caruaru- PE, 19 de Maio de 2023.


Leozinger dos Santos Ferreira
Corretor de imóveis
CRECI: 8098 / CNAI-8564

Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE
Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.
E-mail: lfimoveis@hotmail.com



LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84

Rua Forró no Escuro, nº 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:

Rua Artur Antônio da Silva, Loteamento Maurício de Nassau, Bairro Universitário.

SALA 501, 5º Pavimento.





Dados e assinatura do Responsável pelo do Laudo de Avaliação:

Corretor de imóveis: Leozynger dos Santos Ferreira – CPF: 055.035.764-54 CRECI -8098

Caruaru, 19 de Maio de 2023.





LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84
Rua Forró no Escuro, nº 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE
Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

FOTOS DA SALA:









LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84
Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru – PE
Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Nordeste Construções Empreendimentos e Participações LTDA. CNPJ: 05.068.113/0001-42.
Interessado: Nordeste Construções Empreendimentos e Participações LTDA. CNPJ: 05.068.113/0001-42.
Proprietário: Nordeste Construções Empreendimentos e Participações LTDA. CNPJ: 05.068.113/0001-42.
Objetivo da avaliação: Definição do valor venal do imóvel.

Endereço completo do imóvel: Rua Artur Antônio da Silva, Loteamento Maurício de Nassau, Bairro Maurício de Nassau, Sala 706, 7º pavimento do empresarial nordeste Corporate.
Cidade: Caruaru UF: PE CEP: 55016-445

Área total do terreno (m²): A SALA: 706, Tipo 2, do 7º pavimento tipo, do Empresarial Nordeste Corporate, na Rua Artur Antônio da Silva, Loteamento Maurício de Nassau, bairro Universitário, desta cidade, contendo WC, depósito, com área real de construção: área privativa: 40,10 m², área comum: 53,65 m², área total: 93,75 m²; área equivalente de construção: área privativa: 40,10 m², área comum: 41,08 m², área total: 81,18 m², coeficiente proporcional: 0,007155 e a fração ideal do terreno próprio: 16,0737 m², com os limites constantes da matrícula nº 49.045, Livro 2.

Método(s) utilizado(s): Método comparativo direto de dados de mercado.

Resultados de avaliação:

- Valor de mercado para venda do imóvel:

R\$ 364.000,00 (trezentos e sessenta e quatro mil reais)

Valor total do imóvel avaliado: R\$ 364.000,00 (trezentos e sessenta e quatro mil reais)

Classificação quanto à liquidez: Normal

Grau de Fundamentação do Laudo: I

Grau de Precisão do Laudo: II

Dados e assinatura do Responsável pelo do Laudo de Avaliação:

Corretor: Leuzinger dos Santos Ferreira – CPF: 055.035.764-54 CRECI -8098 / CNAI-8564

Caruaru, 19 de Maio de 2023.

Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru – PE

Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

E-mail: lfimoveis@hotmail.com



LEO FERREIRA
IMOVEIS CRECI 8883-U
LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84
Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE
Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Nordeste Construções Empreendimentos e Participações LTDA. CNPJ: 05.068.113/0001-42.

2. Proprietário

Nordeste Construções Empreendimentos e Participações LTDA. CNPJ: 05.068.113/0001-42.

3. Finalidade

Definir valor venal do imóvel.

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado para venda do imóvel.

5. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: Sala Empresarial

SALA 706, Tipo 2, do 7º pavimento tipo, do Empresarial Nordeste Corporate, contendo WC, depósito, com os limites constantes da matrícula nº 49.045, Livro 2.

Endereço:

Rua Artur Antônio da Silva, Loteamento Maurício de Nassau, Bairro Maurício de Nassau, Sala 706, 7º pavimento do empresarial nordeste Corporate.

Cidade: Caruaru UF: PE CEP: 55016-445

Área total do terreno (m²): área real de construção: área privativa: 40,10 m², área comum: 53,65 m², área total: 93,75 m²; área equivalente de construção: área privativa: 40,10 m², área comum: 41,08 m², área total: 81,18 m², coeficiente proporcional: 0,007155 e a fração ideal do terreno próprio: 16,0737 m², com os limites constantes da matrícula nº 49.045, Livro 2.

A sala comercial, está localizado em uma excelente área nobre da cidade, denominado bairro Universitário, em rua principal no nível da via pública.

Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se desocupado.

Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE
Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.
E-mail: lfimoveis@hotmail.com





6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

No desenvolvimento deste trabalho foi observadas ressalvas e fatores limitantes como toda infra/estrutura completa na área externa, calçamento, meio fio, estrutura de água, esgoto, energia elétrica, coleta seletiva, correios, telefone, tv a cabo. Constando toda essa estrutura ao redor do imóvel.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 19/05/2023

7.1) Caracterização da região

7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Caruaru-PE, infraestrutura completa ao redor do imóvel, ocupação mista - comercial / residencial com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizados ao norte.

A região é formada por construções de bom padrão construtivo, possui uma alta intensidade de tráfego de veículos e pedestres, o padrão de comércio observado é alta com atratividade média e várias residências locais.

7.1.2) Serviços / Infraestrutura

É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo, coleta seletiva, tv a cabo e telefone.

7.2) Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de imóvel para uso comercial, em terreno no nível do logradouro público com área descrita no item 5 anterior, conforme documentação apresentada.

O imóvel avaliando possui estrutura geral em alvenaria, com alto padrão de acabamento, idade aparente de 2 (dois) anos, encontra-se em ótimo estado de conservação, o referido imóvel está edificado no endereço que consta na matrícula nº 49.045, Livro 2.

Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

E-mail: lfimoveis@hotmail.com





8. Diagnóstico do Mercado

O município de Caruaru-PE possui uma população de aproximadamente 378.180 (trezentos e setenta e oito mil cento e oitenta) habitantes. O bairro Universitário na cidade onde se localiza o imóvel avaliando, tem sido alvo de constante processo de revitalização, pelos órgãos municipais.

Considerando que na localidade e nas proximidades vizinhas vem ocorrendo, um grande aquecimento na construção civil, com vários empreendimentos, trazendo um ótimo índice de valorização para o lugar.

A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal.

O imóvel avaliando encontra-se dentro do padrão de outros na cidade, também similar aos dados coletados para pesquisa feita.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de LIQUIDEZ NORMAL.

9. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / Inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de 09/05/2023 a 17/05/2023.

Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

E-mail: lfimoveis@hotmail.com



Tratamento dos Dados:

Modelo estatístico – Venda:

Para se obter o valor de mercado do imóvel por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 5 (cinco) elementos coletados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, e duas variáveis independentes: setor urbano e área total .

Número de Dados de mercado utilizados:

-5 elementos efetivamente utilizados.

11. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 pontos)
1 Caracterização do imóvel avaliando	X		
2 Coleta de dados de mercado	X		
3 Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados			X
4 Identificação dos dados de mercado		X	
5 Extrapolação	X		
6 Nível de significância, somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
7 Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	X		
Total pontuação atingida	18		
Grau de Fundamentação do Laudo	I		

Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

E-mail: lfimoveis@hotmail.com




Descrição	Graus de precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa		X	

12. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de mercado: venda: R\$ 364.000,00 (trezentos e sessenta e quatro mil reais)

Valor total do imóvel avaliado: R\$ 364.000,00 (trezentos e sessenta e quatro mil reais)

O valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

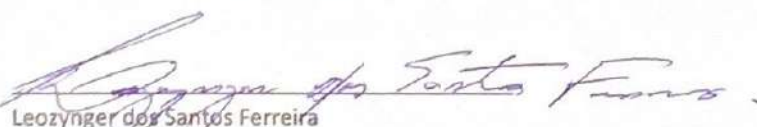
13. Observações Complementares Importantes

No desenvolvimento do presente trabalho não foram observadas informações complementares importantes.

14. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 06 (seis) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Caruaru- PE, 19 de Maio de 2023.



Leozinger dos Santos Ferreira
Corretor de imóveis
CRECI: 8098 / CNAI-8564

Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

E-mail: lfimoveis@hotmail.com



LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84

Rua Forró no Escuro, nº 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:


Rua Artur Antônio da Silva, Loteamento Maurício de Nassau, Bairro Universitário.

SALA 706, 7º Pavimento.





Caruaru, 19 de Maio de 2023.


Dados e assinatura do Responsável pelo do Laudo de Avaliação:

Corretor de imóveis: Leozynger dos Santos Ferreira – CPF: 055.035.764-54 CRECI -8098





LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84
Rua Forró no Escuro, nº 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE
Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

FOTOS DA SALA:

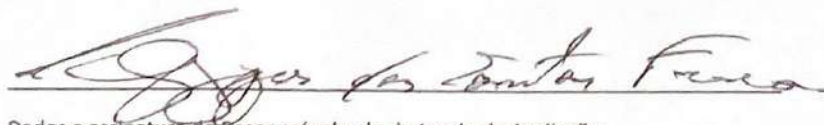












Dados e assinatura do Responsável pelo do Laudo de Avaliação:

Corretor de imóveis: Leozynger dos Santos Ferreira – CPF: 055.035.764-54 CRECI -8098

Caruaru, 19 de Maio de 2023.



Este documento foi gerado pelo usuário 077.***.***-60 em 05/07/2023 10:25:39

Número do documento: 23070417140253200000133835179

<https://pje.tje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23070417140253200000133835179>

Assinado eletronicamente por: RANIERI COELHO BENJAMIM DA SILVA JUNIOR - 04/07/2023 17:14:02



LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84
Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru – PE
Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Nordeste Construções Empreendimentos e Participações LTDA. CNPJ: 05.068.113/0001-42.
Interessado: Nordeste Construções Empreendimentos e Participações LTDA. CNPJ: 05.068.113/0001-42.
Proprietário: Nordeste Construções Empreendimentos e Participações LTDA. CNPJ: 05.068.113/0001-42.
INCA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA. CNPJ: 10.202.264.0001-81
Objetivo da avaliação: Definição do valor venal do imóvel.

Endereço completo do imóvel: Rua 09, Loteamento residencial Luiz Bezerra Torres
Cidade: Caruaru UF: PE CEP: 55000-000

Área total do terreno (m²): 92,10 metros de frente; 92,10 metros de fundos; 69,20 metros no lado direito e 69,20 metros no lado esquerdo, totalizando: 6.373,32m². 92,10 metros de frente; 92,10 metros de fundos; 69,20 metros no lado direito e 69,20 metros no lado esquerdo, totalizando: 6.373,32m². limitando-se, pela frente, com a Rua 09; fundos, com a Rua 11; lado direito, com a Rua 18 e lado esquerdo, com a Rua 17, lado ímpar, esquina com a Rua 18 e com Rua 17, registrado sob R.1-48.909, Livro 2, em 08/09/2014, no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis.

Método(s) utilizado(s): Método comparativo direto de dados de mercado.

Resultados de avaliação:

- Valor de mercado para venda do imóvel:

R\$ 605.606,50 (Seiscentos e cinco mil seiscentos e seis reais e cinquenta centavos).

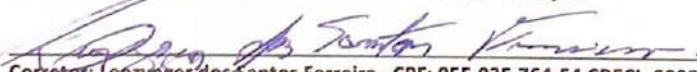
Valor total do imóvel avaliado: R\$ 605.605,50 (Seiscentos e cinco mil seiscentos e seis reais e cinquenta centavos).

Classificação quanto à liquidez: Normal

Grau de Fundamentação do Laudo: I

Grau de Precisão do Laudo: II

Dados e assinatura do Responsável pelo do Laudo de Avaliação:


Corretor: Leozinger dos Santos Ferreira – CPF: 055.035.764-54 CRECI -8098

Caruaru, 17 de Maio de 2023.

Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru – PE

Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

E-mail: lfimoveis@hotmail.com



LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84
Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru – PE
Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Nordeste Construções Empreendimentos e Participações LTDA. CNPJ: 05.068.113/0001-42.

2. Proprietário(s):

Nordeste Construções Empreendimentos e Participações LTDA. CNPJ: 05.068.113/0001-42.

INCA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.

CNPJ: 10.202.264.0001-81

3. Finalidade

Definir valor venal do imóvel.

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado para venda do imóvel.

5. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: LOTE DE TERRENO

LOTE DE TERRENO próprio para construção nº 01, quadra 51, na Rua 09, Loteamento Residencial Luiz Bezerra Torres, no lugar Cajazeiras, Distrito, deste município, medindo 92,10 metros de frente; 92,10 metros de fundos; 69,20 metros no lado direito e 69,20 metros no lado esquerdo, área superficial 6.373,32m², limitando-se, pela frente, com a Rua 09; fundos, com a Rua 11; lado direito, com a Rua 18 e lado esquerdo, com a Rua 17, lado ímpar, esquina com a Rua 18 e com Rua 17, registrado sob R.1-48.909, Livro 2, em 08/09/2014, no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, ajustou vendê-lo, como de fato vendido tem, as outorgadas compradoras, pelo preço certo e total de R\$ 103.207,39 (cento e três mil, duzentos e sete reais e trinta e nove centavos), sendo o percentual de 52,65% do imóvel, anteriormente descrito, ou seja, R\$ 54.338,69 (cinquenta e quatro mil trezentos e trinta e oito reais e sessenta e nove centavos) adquirido pela INCA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, e o percentual de 47,35% do imóvel anteriormente descrito, ou seja, R\$ 48.868,70 (quarenta e oito mil, oitocentos e sessenta e oito reais e setenta centavos) adquirido pela NORDESTE CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA;

Endereço: Rua 09, Loteamento Luiz Bezerra Torres

Cidade: Caruaru UF: PE CEP: 55000-000

Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru – PE

Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

E-mail: lfimoveis@hotmail.com



Área total do terreno (m²): 92,10 metros de frente; 92,10 metros de fundos; 69,20 metros no lado direito e 69,20 metros no lado esquerdo, totalizando: 6.373,32m².

Um imóvel residencial ou para outras finalidades, está localizado em um loteamento residencial, denominado Residencial Luiz Bezerra Torres, no lugar Cajazeiras, Distrito, deste município, em rua principal no nível da via pública.

Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se desocupado.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

No desenvolvimento deste trabalho foi observadas ressalvas e fatores limitantes como toda infraestrutura completa na área externa, calçamento, meio fio, estrutura de água, esgoto, energia elétrica, coleta seletiva, telefone, tv a cabo. Constando toda essa estrutura ao redor do imóvel.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 09/05/2023 a 16/05/2023.

7.1) Caracterização da região

7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Caruaru, infraestrutura completa ao redor do imóvel, ocupação residencial com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizados ao norte.

A região é formada por construções de bom padrão construtivo, possui uma baixa intensidade de tráfego de veículos e pedestres, o padrão de comércio observado é baixo com atratividade média e várias residências locais.

7.1.2) Serviços / Infraestrutura

É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo, coleta seletiva, tv a cabo e telefone.

7.2) Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de um lote para construção, em terreno no nível do logradouro público com área descrita no item 5 anterior, conforme documentação apresentada.

Rua Forró no Escuro, n° 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE
Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.
E-mail: lfimoveis@hotmail.com





8. Diagnóstico do Mercado

O município de Caruaru possui uma população de aproximadamente 378.180 (trezentos e setenta e oito mil cento e oitenta) habitantes. O Loteamento Luiz Bezerra Torres, na cidade de Caruaru-PE, onde se localiza o imóvel avaliando, tem sido alvo de constante processo de revitalização, pelos órgãos municipais.

Considerando que na localidade e nas proximidades vizinhas vem ocorrendo, um grande aquecimento na construção civil, com vários empreendimentos, trazendo um ótimo índice de valorização para o lugar.

A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal.

O imóvel avaliando encontra-se dentro do padrão de outros no distrito, também similar aos dados coletados para pesquisa feita.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de LIQUIDEZ NORMAL.

9. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / Inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de 09/05/2023 a 16/05/2023.

Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru – PE
Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.
E-mail: lfimoveis@hotmail.com



Tratamento dos Dados:

Modelo estatístico – Venda:

Para se obter o valor de mercado do imóvel por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 5 (cinco) elementos coletados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, e duas variáveis independentes: setor urbano e área total .

Número de Dados de mercado utilizados:

-5 elementos efetivamente utilizados.

11. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 pontos)
1 Caracterização do imóvel avaliando	X		
2 Coleta de dados de mercado	X		
3 Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados			X
4 Identificação dos dados de mercado		X	
5 Extrapolação	X		
6 Nível de significância, somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
7 Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	X		
Total pontuação atingida	18		
Grau de Fundamentação do Laudo	I		

Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru – PE

Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

E-mail: lfimoveis@hotmail.com




Descrição	Graus de precisão		
	III	I	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa		X	

12. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de mercado: venda: R\$ 605.606,50 (Seiscentos e cinco mil seiscentos e seis reais e cinquenta centavos).

Valor total do imóvel avaliando: R\$ R\$ 605.606,50 (Seiscentos e cinco mil seiscentos e seis reais e cinquenta centavos).

O VALOR AVAIADO REFERE-SE AOS 47,35% QUE PERTENCE A **Nordeste Construções Empreendimentos e Participações LTDA. CNPJ: 05.068.113/0001-42.**

O valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

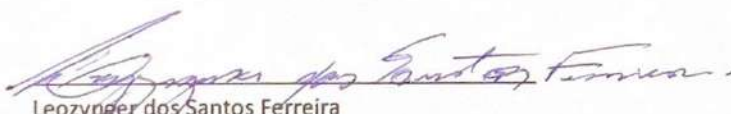
13. Observações Complementares Importantes

No desenvolvimento do presente trabalho não foram observadas informações complementares importantes.

14. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 06 (seis) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Caruaru- PE, 17 de Maio de 2023.



Leozinger dos Santos Ferreira
Corretor de imóveis
CRECI: 8098

Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru – PE
Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.
E-mail: lfimoveis@hotmail.com





LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84

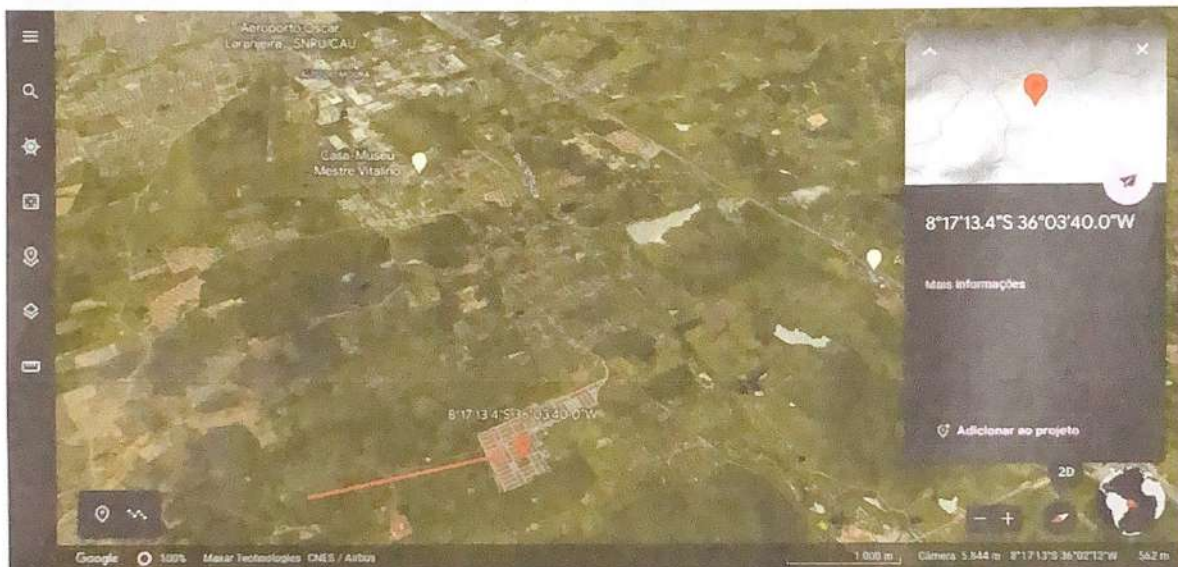
Rua Forró no Escuro, nº 356, Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru - PE

Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.


CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:

Rua 09, Loteamento Residencial Luiz Bezerra Torres, Distrito Cajazeiras, Caruaru-PE.





Caruaru, 16 de Maio 2023.


Dados e assinatura do Responsável pelo do Laudo de Avaliação:

Corretor de imóveis: Leozynger dos Santos Ferreira – CPF: 055.035.764-54 CRECI -8098





LÉO FERREIRA
IMÓVEIS CRECI 8653-J LF IMÓVEIS LTDA. CNPJ: 11.983.506/0001-84
Rua Forró no Escuro, nº 356 Bairro Luiz Gonzaga, Caruaru – PE
Fone: (81) 3721-2852/99675-5183/99245-6688.

FOTOS DO LOTE:



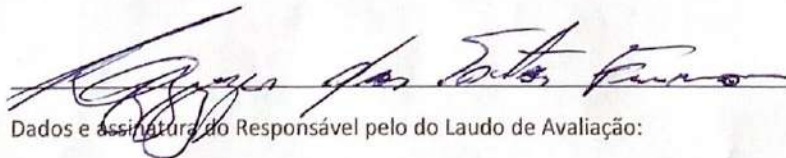


Este documento foi gerado pelo usuário 077.***.***-60 em 05/07/2023 10:25:39

Número do documento: 23070417140253200000133835179

<https://pje.tjepe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23070417140253200000133835179>

Assinado eletronicamente por: RANIERI COELHO BENJAMIM DA SILVA JUNIOR - 04/07/2023 17:14:02



Dados e assinatura do Responsável pelo do Laudo de Avaliação:

Corretor de imóveis: Leozynger dos Santos Ferreira – CPF: 055.035.764-54 CRECI -8098

Caruaru, 16 de Maio de 2023.



ANEXO II

LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO



Este documento foi gerado pelo usuário 077.***.***-60 em 05/07/2023 10:25:39

Número do documento: 23070417140296200000133835180

<https://pje.tje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23070417140296200000133835180>

Assinado eletronicamente por: RANIERI COELHO BENJAMIM DA SILVA JUNIOR - 04/07/2023 17:14:03

LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

4 de julho de 2023

À

NORDESTE CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - EPP

Caruaru - PE

Prezados Senhores,

Em cumprimento ao nosso contrato de prestação de serviços, apresentamos o Laudo Econômico-Financeiro da **NORDESTE CONSTRUÇÕES** (denominada neste Laudo econômico-financeiro como "**Recuperanda**" ou "**Empresa**"), em Recuperação Judicial por meio do Processo nº 0006154-15.2023.8.17.2480, da 5ª Vara Cível da Comarca de Caruaru, do Estado de Pernambuco.

O presente Laudo Econômico-Financeiro é apresentado em atendimento ao que dispõe o art. 53 – II e III da Lei. 11.101/05 e é parte integrante e inseparável do Plano de Recuperação Judicial - "**PRJ**" da **Recuperanda**.

O pleno entendimento do presente Laudo se dará, só e somente só, quando analisado conjuntamente com o conteúdo do Plano de Recuperação Judicial do qual é parte integrante e inseparável.

O estudo ora apresentado baseou-se em: (i) informações públicas relevantes, incluindo estudos setoriais, pesquisas e análises econômicas e de mercado; (ii) demonstrativos financeiros, relatórios gerenciais e dados coletados junto à alta administração e quadro gerencial da **Recuperanda**; (iii) consultas a seu sistema de informações gerenciais e contábeis.



1. ESCOPO DOS TRABALHOS

Este Laudo teve por objetivo apresentar e atestar as projeções do resultado econômico e do fluxo de caixa da *Recuperanda*, conforme requerido pelo artigo 53, inciso III da Lei de Recuperação e Falências nº 11.101/05, devendo compor o Plano de Recuperação Judicial da *Recuperanda*.

2. ABRANGÊNCIA E LIMITAÇÕES DO ESCOPO

A participação e o trabalho técnico desenvolvido pela **PETRA CONSULTORES** neste Laudo Econômico-Financeiro foram realizados a partir da elaboração de estudos em conformidade com as estratégias, informações e premissas fornecidas pela *Recuperanda*. Essas informações são de responsabilidade exclusiva da *Recuperanda* e foram utilizadas na projeção de resultados econômico-financeiros. Tais informações indicaram as fontes de recursos e as melhores estimativas possíveis para viabilização do Plano de Recuperação Judicial, assim como demonstraram o potencial de geração de caixa da **NORDESTE CONSTRUÇÕES**, e, conseqüentemente a capacidade de amortização de suas dívidas a partir das premissas indicadas no Plano de Recuperação Judicial do qual é parte integrante e inseparável.

Ressalta-se que a **PETRA CONSULTORES** não atua como perita, auditora, contadora, testemunha, gestora, nem mesmo produz compilação, revisão, validação ou qualquer outra modalidade de trabalho que gere responsabilidade pelas informações trazidas neste Laudo Econômico-Financeiro, tendo sido as projeções elaboradas com base em informações da própria *Recuperanda*.

É pressuposto fundamental que todas as informações disponibilizadas para execução dos trabalhos ora propostos por parte da **NORDESTE CONSTRUÇÕES**, seus diretores e sócios, administradores e empregados, foram verdadeiras, precisas e completas.

Na metodologia utilizada no estudo de viabilidade econômico-financeira, os cenários macro e microeconômico são presumidos com base em relatórios e pesquisas de fontes confiáveis e criteriosamente analisadas, porém contém estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto à sua efetiva realização, visto que também são baseadas em fontes externas à gestão da *Recuperanda*, fora do nosso controle e do controle da *Recuperanda*.

Dessa forma, este Laudo constitui uma mera estimativa dos seus resultados futuros, cabendo esclarecimento de que eventualmente poderão ocorrer divergências entre os resultados projetados e os resultados futuros realizados.

Na sequência do acima exposto, a **PETRA CONSULTORES** não se responsabilizará, em nenhuma hipótese, pela falta de realização efetiva das referidas projeções, bem como no comportamento das projeções e no comportamento das proposições consideradas, que refletirão nos resultados apresentados neste Laudo Econômico-Financeiro.



Salienta-se que não faz parte do escopo dos serviços prestados pela **PETRA CONSULTORES**, atividades relacionadas à gestão da **NORDESTE CONSTRUÇÕES**, sendo essa atividade de responsabilidade exclusiva de seus administradores.

Este Laudo é de âmbito público e foi desenvolvido exclusivamente com a finalidade de suportar as informações contidas no Plano de Recuperação Judicial do processo em questão, não sendo aconselhada a análise parcial ou de trechos isolados deste Laudo, bem como a utilização do mesmo para finalidades diferentes do escopo para qual ele foi produzido.

As estimativas constantes deste Laudo foram aprovadas pela administração e gestão da **NORDESTE CONSTRUÇÕES** e refletem a expectativa de seus administradores quanto ao desempenho futuro dos negócios, dada a estratégia a ser adotada nos próximos anos, os quais foram projetados em número suficiente para o atendimento do que preceitua o art. 53 – incisos II e III da Lei nº 11.101/05.

Caso as premissas e projeções não se realizem (por superestimação ou subestimação), a **NORDESTE CONSTRUÇÕES** se reservam ao direito de rever as premissas aqui expostas, para adequação à nova realidade econômico-financeira do momento e ao plano de pagamento proposto no Plano de Recuperação Judicial.

3. METODOLOGIA DO ESTUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Para evidenciar a viabilidade econômico-financeira da proposta apresentada no **PRJ** e demonstrar que os meios empregados são suficientes para garantir a superação da situação de crise da *Recuperanda*, foi utilizada como metodologia a projeção do resultado operacional de forma a demonstrar as disponibilidades atuais, quer de caixa e equivalente caixa, quer de provisionamentos realizados, e a geração de caixa no período proposto para pagamento de seus passivos atestando assim, que haverá recursos suficientes para cumprir com a proposta apresentada aos credores.

As projeções foram realizadas com base nas informações históricas e nas perspectivas da **NORDESTE CONSTRUÇÕES** em relação ao comportamento de mercado, custos, e contrapostos aos valores do passivo inscrito no processo de recuperação judicial, tomando-se por base seu perfil de exigibilidade.

Dessa forma, procedemos à projeção do resultado operacional e do fluxo de caixa futuro da **NORDESTE CONSTRUÇÕES**, para o período em análise através de variáveis operacionais que afetam o negócio. Consideramos um cenário único de projeções, que representa a operação da **EMPRESA** conforme as suas reestruturações operacionais e financeiras e a programação e evolução esperada do seu mercado de atuação.



4. PREMISSAS ADOTADAS E RESULTADOS

Para a elaboração das projeções econômico-financeiras, resultado do presente estudo, foi considerado o histórico dos últimos três anos apresentados em seus demonstrativos financeiros.

As projeções foram elaboradas desconsiderando o efeito inflacionário em razão do longo prazo projetado, sendo assim, todos os preços foram considerados a valor presente.

Para efeito de remuneração e correção monetária dos saldos dos credores consideramos os critérios elencados no Plano de Recuperação Judicial correspondente a respectiva classe de cada credor.

Para melhor visualização, as rubricas de cada demonstrativo apresentam seus valores com as casas decimais suprimidas. Ademais, estão sendo apresentadas de forma aglutinada nos demonstrativos e detalhadas nas premissas de projeção.

A seguir, as principais premissas adotadas para elaboração da Projeção Econômica e da Projeção Financeira:

4.1. PROJEÇÕES ECONÔMICAS E FINANCEIRAS

4.1.1. RECEITAS

A base utilizada para a projeção da receita operacional bruta foi o seu estoque de unidades concluídas, além de seu planejamento comercial.

A continuação das atividades da **NORDESTE CONSTRUÇÕES** se dará, por meio de desenvolvimento de novos projetos.

Os novos projetos foram projetados utilizando-se multiplicadores ou divisores de um lançamento típico da **NORDESTE CONSTRUÇÕES**, cujas parametrizações seguem abaixo:

Parametros de Obra Típica	
VGV Tabela (R\$)	2.175.000
Unidades	15
Tempo de Obra	24 meses
Custos da Obra (R\$)	870.000

4.1.2. DEDUÇÕES DA RECEITA

Sobre as receitas foram utilizadas as respectivas alíquotas de PIS, COFINS e RET, para calcular a incidência dos tributos.



4.1.3. CUSTOS

Os custos foram projetados com base em valores atuais, líquidos de todos os tributos creditáveis e com as reduções propostas no plano de reestruturação operacional.

Assim como a receita com novos empreendimentos, os custos dos novos empreendimentos foram projetados tomando por base um lançamento típico da **NORDESTE CONSTRUÇÕES**, contemplando rubricas de desembolso da evolução das obras.

4.1.4. DESPESAS OPERACIONAIS

As despesas contemplam os seguintes itens do setor administrativo: mão de obra, encargos sociais, serviços de terceiros, utilidades (água, telefone e internet), seguros, energia elétrica, alugueis, software, material de escritório, dentre outras despesas.

4.1.5. GERAÇÃO DE CAIXA OPERACIONAL

Com base no Resultado Líquido apresentado na **DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO PROJETADA**, foram efetuados alguns ajustes com o objetivo de eliminar o efeito existente entre o Regime de Competência e o Regime de Caixa, encontrando assim, a **GERAÇÃO DE CAIXA OPERACIONAL** do negócio para fazer frente à dívida.

4.1.6. AMORTIZAÇÃO DE DÍVIDAS

Foram considerados os critérios elencados no Plano de Recuperação Judicial para pagamento da dívida (concursoal e extraconcursoal) ao longo do período projetado.



5. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO PROJETADA

Demonstração de Resultado	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Receita Operacional Bruta	2.455.000	1.815.000	1.740.000	2.175.000	2.175.000	2.175.000	2.030.000	1.450.000	1.450.000	1.450.000	1.450.000	1.450.000
(-) Deduções sobre Receita	(98.200)	(69.800)	(69.600)	(87.000)	(87.000)	(87.000)	(81.200)	(58.000)	(58.000)	(58.000)	(58.000)	(58.000)
Receita Operacional Líquida	2.356.800	1.745.200	1.670.400	2.088.000	2.088.000	2.088.000	1.948.800	1.392.000	1.392.000	1.392.000	1.392.000	1.392.000
(-) Custos	(513.730)	(448.270)	(696.000)	(870.000)	(870.000)	(870.000)	(812.000)	(580.000)	(580.000)	(580.000)	(580.000)	(580.000)
(=) Lucro Bruto	1.843.070	1.296.930	974.400	1.218.000	1.218.000	1.218.000	1.136.800	812.000	812.000	812.000	812.000	812.000
(-) Despesas Operacionais	(536.505)	(536.505)	(536.505)	(536.505)	(536.505)	(536.505)	(536.505)	(536.505)	(536.505)	(536.505)	(536.505)	(536.505)
EBITDA	1.306.565	760.425	437.895	681.495	681.495	681.495	600.295	275.495	275.495	275.495	275.495	275.495
(-) Despesas Financeiras	(76.654)	(102.822)	(135.404)	(136.171)	(146.855)	(169.258)	(98.001)	(103.722)	(109.442)	(115.163)	(120.884)	(902)
(=) Lucro Antes do IRPJ/CSLL	1.229.912	657.603	302.491	545.324	534.641	512.238	502.295	171.774	166.053	160.332	154.612	274.594
(-) Provisão para IR e CSLL	(33.264)	(18.480)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) Resultado do Período	1.196.648	639.123	302.491	545.324	534.641	512.238	502.295	171.774	166.053	160.332	154.612	274.594



6. DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA PROJETADA

Fluxo de Caixa	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Saldo Inicial de Caixa	-	200.956	393.997	151.981	152.798	282.696	390.191	609.067	497.422	380.056	256.970	128.163
Resultado do Período	1.196.648	639.123	302.491	545.324	534.641	512.238	502.295	171.774	166.053	160.332	154.612	274.594
Ajustes Não Envolvendo Caixa	76.654	102.822	135.404	136.171	146.855	169.258	98.001	103.722	109.442	115.163	120.884	902
Geração de Caixa Operacional	1.273.301	741.945	437.895	681.495	681.495	681.495	600.295	275.495	275.495	275.495	275.495	275.495
Saldo para Enfrentamento da Dívida	1.273.301	942.901	831.892	833.476	834.293	964.191	990.486	884.562	772.917	655.552	532.465	403.658
Total da Amortização de Dívidas	(1.072.346)	(548.905)	(679.911)	(680.678)	(551.598)	(574.001)	(381.420)	(387.140)	(392.861)	(398.582)	(404.303)	(99.326)
Amortização e Juros Concursais	(855.956)	(128.693)	(252.750)	(246.567)	(240.385)	(234.202)	(228.020)	(221.837)	(215.654)	(209.472)	(203.289)	(99.326)
Amortização Concursais	(855.928)	(98.424)	(196.849)	(196.849)	(196.849)	(196.849)	(196.849)	(196.849)	(196.849)	(196.849)	(196.849)	(98.424)
Classe I	(854.274)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe III	-	(98.424)	(196.849)	(196.849)	(196.849)	(196.849)	(196.849)	(196.849)	(196.849)	(196.849)	(196.849)	(98.424)
Classe IV	(1.654)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros Concursais	(28)	(30.269)	(55.901)	(49.719)	(43.536)	(37.353)	(31.171)	(24.988)	(18.805)	(12.623)	(6.440)	(902)
Classe I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe III	-	(30.269)	(55.901)	(49.719)	(43.536)	(37.353)	(31.171)	(24.988)	(18.805)	(12.623)	(6.440)	(902)
Classe IV	(28)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortização e Juros Extraconcursais	(216.390)	(420.211)	(427.161)	(434.111)	(311.213)	(339.798)	(153.400)	(165.303)	(177.207)	(189.110)	(201.014)	-
Amortização Extraconcursais	(139.764)	(347.658)	(347.658)	(347.658)	(207.894)	(207.894)	(86.570)	(86.570)	(86.570)	(86.570)	(86.570)	-
Passivo fiscal	-	(207.894)	(207.894)	(207.894)	(207.894)	(207.894)	(86.570)	(86.570)	(86.570)	(86.570)	(86.570)	-
Extraconcursal	(139.764)	(139.764)	(139.764)	(139.764)	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros Extraconcursais	(76.626)	(72.553)	(79.503)	(86.453)	(103.319)	(131.904)	(66.830)	(78.734)	(90.637)	(102.540)	(114.444)	-
Passivo fiscal	-	(17.563)	(46.148)	(74.734)	(103.319)	(131.904)	(66.830)	(78.734)	(90.637)	(102.540)	(114.444)	-
Extraconcursal	(76.626)	(54.990)	(33.355)	(11.719)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	-
Saldo Final de Caixa	200.956	393.997	151.981	152.798	282.696	390.191	609.067	497.422	380.056	256.970	128.163	304.332



7. CONCLUSÃO


Este Laudo Econômico-Financeiro foi elaborado com base em premissas que permitiram a estimativa da projeção do resultado econômico e do fluxo de caixa para o período futuro de 12 (doze) anos.

Considerando que as premissas sejam implementadas e cumpridas pela **NORDESTE CONSTRUÇÕES**, com base na demonstração do resultado econômico e dos fluxos de caixa projetadas, conclui-se pela viabilidade econômico-financeira do Plano de Recuperação Judicial apresentado *pela Recuperanda*.

Finalizando o presente Laudo, entendemos ter atingido o objetivo almejado, mantendo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos que julgarem necessários.

Atenciosamente,

PETRA CONSULTORES


Gabriela Araújo Azevedo
CRC-PE 017.110/O-8



ANEXO III

RELAÇÃO DE CREDORES



Este documento foi gerado pelo usuário 077.***.***-60 em 05/07/2023 10:25:39

Número do documento: 23070417140332700000133835181

<https://pje.tje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23070417140332700000133835181>

Assinado eletronicamente por: RANIERI COELHO BENJAMIM DA SILVA JUNIOR - 04/07/2023 17:14:03

NE CONSTRUÇÕES

Relação Sintética de Credores

Art. 51, inciso III, lei 11.101/2005.

CRÉDITOS: SUBMETIDOS R\$ 9.433.402,89

CLASSIFICAÇÃO: CLASSE I R\$ 41.581,64

ARTIGO: ART. 83, I, L. 11.101/05

ANTONIO JOSE BEZERRA FILHO	R\$ 9.468,68
JAIRO SIQUEIRA FERREIRA	R\$ 7.224,20
JOSE FAGNER DA SILVA	R\$ 4.318,30
JOSE ROBERTO NUNES	R\$ 6.374,57
JOSEILDO JACKSON DA SILVA	R\$ 3.549,97
MARCONI JOSE RODRIGUES	R\$ 926,55
RAFAELA HOSTIO FLORENCIO	R\$ 5.428,79
THASSIANO FERREIRA DA SILVA	R\$ 4.290,58

CLASSIFICAÇÃO: CLASSE III R\$ 9.390.166,62

ARTIGO: ART. 83, VI, L. 11.101/05

ALEXANDRE CESAR DE OLIVEIRA MELO	R\$ 301.647,06
ALIETE ALMEIDA CALADO	R\$ 628.953,71
BANCO DO NORDESTE DO BRASIL	R\$ 303.612,00
ELEVADORES ATLAS SCHINDLER LTDA	R\$ 63.246,64
ICARO MATHEUS FELIX SANTOS	R\$ 638.051,75
JOAO FLAVIO DE LIMA	R\$ 1.200.000,00
LUIZ GUSTAVO SIMOES VALENCA DE MELO	R\$ 126.695,96
MARCO TULIO VIEIRA DE MIRANDA	R\$ 3.611.529,25
ORIANA NUNES DE OLIVEIRA	R\$ 267.806,21
PAULO DE SIQUEIRA CAMPOS	R\$ 699.212,04
ROBSON VIEIRA DE MIRANDA	R\$ 1.549.412,00

CLASSIFICAÇÃO: CLASSE IV R\$ 1.654,63

ARTIGO: ART. 83, VI, L. 11.101/05

SANTANA & SANTOS MATERIAIS ELETRICOS LTDA	R\$ 1.654,63
---	--------------

CRÉDITOS: NÃO SUBMETIDOS R\$ 2.090.374,49

CLASSIFICAÇÃO: EXTRACONCURSAL R\$ 559.057,00

ARTIGO: ART. 83, L. 11.101/05

CAIXA ECONOMICA FEDERAL	R\$ 559.057,00
-------------------------	----------------

CLASSIFICAÇÃO: NÃO SUJEITO R\$ 1.531.317,49

ARTIGO: ART. 83, III, L. 11.101/05



TOTAL GERAL

R\$ 11.523.777,38



Este documento foi gerado pelo usuário 077.***.***-60 em 05/07/2023 10:25:39

Número do documento: 23070417140332700000133835181

<https://pje.tje.pe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23070417140332700000133835181>

Assinado eletronicamente por: RANIERI COELHO BENJAMIM DA SILVA JUNIOR - 04/07/2023 17:14:03