



Número: **0019924-84.2025.8.17.2810**

Classe: **Recuperação Judicial**

Órgão julgador: **6ª Vara Cível da Comarca de Jaboatão dos Guararapes**

Última distribuição : **30/09/2025**

Valor da causa: **R\$ 16.134.770,90**

Assuntos: **Concurso de Credores**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
VEMA CONSTRUCOES LTDA - EPP (REQUERENTE)	
	LEANDRO HENRIQUE DE FARIAS PEDROSA (ADVOGADO(A)) FRANCISCO LOUREIRO SEVERIEN (ADVOGADO(A)) Tiago de Farias Lins (ADVOGADO(A)) JOSE JOAQUIM DE OLIVEIRA NETO (ADVOGADO(A)) LUCIANA DIAS DE ALBUQUERQUE PERMAN (ADVOGADO(A)) MARCO ANTONIO ACIOLI SAMPAIO (ADVOGADO(A))
SERRAMBI INCORPORACAO IMOBILIARIA SPE LTDA (REQUERENTE)	
	FRANCISCO LOUREIRO SEVERIEN (ADVOGADO(A)) LEANDRO HENRIQUE DE FARIAS PEDROSA (ADVOGADO(A)) Tiago de Farias Lins (ADVOGADO(A)) JOSE JOAQUIM DE OLIVEIRA NETO (ADVOGADO(A)) LUCIANA DIAS DE ALBUQUERQUE PERMAN (ADVOGADO(A)) MARCO ANTONIO ACIOLI SAMPAIO (ADVOGADO(A))
COLETIVIDADE DE CREDITORES (REQUERIDO(A))	
	VICTOR CAVALCANTI SOARES (ADVOGADO(A)) DANIELLA FERNANDA DE LIMA (ADVOGADO(A)) LEONARDO MONTENEGRO DUQUE DE SOUZA (ADVOGADO(A))

Outros participantes	
VIVANTE GESTAO E ADMINISTRACAO JUDICIAL LTDA (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
	ARMANDO LEMOS WALLACH (ADVOGADO(A))
1º Promotor de Justiça Cível de Jaboatão dos Guararapes (FISCAL DA ORDEM JURÍDICA)	
PROCURADORIA REGIONAL DA FAZENDA NACIONAL EM PERNAMBUCO (CREDOR(A))	
MUNICIPIO DE JABOATAO DOS GUARARAPES (CREDOR(A))	

PGE - Procuradoria da Fazenda Estadual (TERCEIRO INTERESSADO)	
THIAGO JOSE CYSNEIROS CAVALCANTI SOARES (CREDOR(A))	
	VICTOR CAVALCANTI SOARES (ADVOGADO(A))
VICTOR CAVALCANTI SOARES SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA (CREDOR(A))	
	VICTOR CAVALCANTI SOARES (ADVOGADO(A))
JOSE EMMANUEL DO NASCIMENTO (CREDOR(A))	
	SANDRO JOSE DE SOUZA MIRANDA (ADVOGADO(A))

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
224628286	01/12/2025 13:21	Petição (Outras)	Petição (Outras)
224630100	01/12/2025 13:21	1 G. Vema - Plano de Recuperacao Judicial	Outros Documentos
224630101	01/12/2025 13:21	2. G. Vema - Plano de Recuperacao Judicial	Outros Documentos
224630102	01/12/2025 13:21	1. Grupo Vema - ANEXO I - Laudo de ativos	Outros Documentos
224630103	01/12/2025 13:21	2. Grupo Vema - ANEXO I - Laudo de ativos	Outros Documentos
224630104	01/12/2025 13:21	Grupo Vema - ANEXO II - Laudo econômico-financeiro	Outros Documentos
224630105	01/12/2025 13:21	Grupo Vema - ANEXO III - Relação de Credores	Outros Documentos

AO JUÍZO DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JABOATÃO DOS GUARARAPES

Processo nº 0019924-84.2025.8.17.2810

HEMA CONSTRUÇÕES LTDA. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) e OUTRA, já qualificadas nos autos do processo em referência, vem, tempestivamente, a presença de V. Exa., por seus advogados ao final assinados, na forma do art. 53 da Lei nº 11.101/2005, apresentar o Plano de Recuperação Judicial – PRJ, juntamente com os anexos que o acompanham.

Assim, pugna-se, pela publicação do edital previsto no parágrafo único do artigo 53 da Lei nº 11.101/05, com a finalidade de cientificar todos os credores quanto ao recebimento do referido plano nos presentes autos.

Pedem deferimento.

Jaboatão dos Guararapes/PE, 01 de dezembro de 2025.

Tiago de Farias Lins
OAB/PE 25.023

Luciana Perman de Farias Lins
OAB/PE 25.827

Leandro H. de Farias Pedrosa
OAB/PE 32.178

Francisco Loureiro Severien
OAB/PE 21.720

Marco Antônio Acioli Sampaio
OAB/PE 23.400

José Joaquim de Oliveira Neto
OAB/PE 61.487

Plano de Recuperação Judicial

GRUPO VEMA



V E M A

CONSTRUÇÕES LTDA

VEMA CONSTRUÇÕES LTDA.
SERRAMBI INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.



Jaboatão dos Guararapes/PE
Dezembro de 2025

Sumário

1. INTERPRETAÇÕES E DEFINIÇÕES	3
2. INTRODUÇÃO.....	11
3. ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO	12
4. MEIOS DE RECUPERAÇÃO.....	15
4.1. ACORDO COM CREDORES	15
4.2. ALIENAÇÃO DE ATIVOS.....	16
4.3. ALTERAÇÕES SOCIETÁRIAS	19
4.4. ARRENDAMENTO E ALUGUEL DE ATIVOS	19
4.5. CAPTAÇÃO DE RECURSOS E PARCERIAS	20
4.6. CREDORES FINANCIADORES - DEFINIÇÕES.....	20
4.7. REALINHAMENTO DO PASSIVO E ENCARGOS FINANCEIROS	22
4.8. REORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA E GOVERNANÇA.....	23
5. PROJETO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA	23
6. PROPOSTA DE REALINHAMENTO DO PASSIVO	24
6.1. CLASSE I – CREDORES TRABALHISTAS	24
6.2. CLASSE II – CREDORES COM GARANTIA REAL.....	26
6.3. CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS E COM PRIVILÉGIOS GERAL E ESPECIAL	26
6.4. CLASSE IV – CREDORES MICROEMPRESAS OU EMPRESAS DE PEQUENO PORTE.	27
6.5. CREDORES ADERENTES.....	28
6.6. CRÉDITOS RETARDATÁRIOS.....	29
6.7. PASSIVO TRIBUTÁRIO	29
6.8. OUTRAS DISPOSIÇÕES DO REALINHAMENTO DO PASSIVO	30
7. DISPOSIÇÕES FINAIS	35
8. ANEXOS.....	38



1. INTERPRETAÇÕES E DEFINIÇÕES

1.1. REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

As definições aqui contidas serão aplicadas em suas formas singular e plural, tanto no gênero masculino quanto no feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído.

1.1.1. CLÁUSULAS E ANEXOS: Exceto se especificado de forma diversa, todas as **CLÁUSULAS** e **ANEXOS** mencionados desta versão do **PRJ** referem-se a **CLÁUSULAS** e **ANEXOS** deste **PRJ**, assim como as referências às **CLÁUSULAS** ou itens deste **PRJ** referem-se também às respectivas subcláusulas e subitens.

Todos os **ANEXOS** deste **PRJ** são considerados parte integrante, inseparável e indivisível do **PRJ**. Na remota hipótese de incompatibilidade ou dúvida interpretativa entre as **CLÁUSULAS** e os **ANEXOS**, deverá prevalecer o quanto disposto nas **CLÁUSULAS** deste **PRJ**.

1.1.2. DISPOSIÇÕES LEGAIS: As referências a **DISPOSIÇÕES LEGAIS** e a leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições consoante legislação da República Federativa do Brasil tais como vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.

1.1.3. LÍNGUA: O presente **PRJ** deve ser lido consoante a norma culta da língua portuguesa usada no Brasil, sendo certo que qualquer estrangeirismo deverá estar marcado em itálico e deverá ser entendido como mera referência da linguagem utilizada em determinado mercado ou subgrupo social, não trazendo, dessa forma, significado em si mesmo.

1.1.4. TERMOS: Os termos “incluem”, “incluindo”, ou qualquer conjugação de tempo, modo ou pessoa do verbo “incluir”, além de quaisquer outros termos



similares, devem ser interpretados como se estivessem acompanhados da expressão "mas não se limitando a".

1.1.5. TÍTULOS: Os títulos e **CLÁUSULAS** deste **PRJ** foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.

1.1.6. PRAZOS: Os prazos previstos neste **PRJ** serão contados em dias corridos, salvo se de outra forma expressamente disposto. Todos os prazos previstos neste **PRJ** serão contados na forma prevista no artigo 132 do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste **PRJ** (sejam contados em dias úteis ou não) cujo termo final ocorra em dia que não seja **DIA ÚTIL**, serão automaticamente prorrogados para o **DIA ÚTIL** imediatamente posterior.

1.2. DEFINIÇÕES:

Os termos utilizados neste Plano de Recuperação Judicial têm os significados definidos abaixo:

1.2.1. AJ: Administrador Judicial nomeado no **PROCESSO**, **Dr. Armando Lemos Wallach**, advogado inscrito na OAB/PE 21.669, com endereço profissional na Rua Senador José Henrique, n° 231, sala 2306, Empresarial Charles Darwin, Ilha do Leite, Recife/PE, CEP 50.070-460, telefone (81) 3231-7665 e endereço eletrônico contato@vivanteaj.com.br.

1.2.2. AGC: É qualquer assembleia geral de **CREDORES**, realizada no presente processo, nos termos do Capítulo II, Seção IV, da **LRJF**.

1.2.3. CC: É o Código Civil Brasileiro (Lei n° 10.406/2002).

1.2.4. CESSÃO DE CRÉDITO: é o negócio jurídico no qual uma das partes (cedente) transfere a terceiro (cessionário) seus direitos.

1.2.5. CLT: É a Consolidação das Leis do Trabalho (Decreto Lei n° 5.452/43).

1.2.6. COMPENSAÇÃO: é a extinção de duas obrigações, cujos credores são ao mesmo tempo devedores um do outro.

1.2.7. CRÉDITOS COM GARANTIA REAL: São **CRÉDITOS SUJEITOS** detidos pelos **CREDORES** contra as **RECUPERANDAS** que são assegurados por direitos reais



de garantia outorgados pelas **RECUPERANDAS** até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do artigo 41, inciso II, da **LRJF**.

1.2.8. CRÉDITOS ILÍQUIDOS: São os **CRÉDITOS SUJEITOS** detidos pelos **CREDORES** contra as **RECUPERANDAS** não dotados de liquidez, certeza ou exigibilidade.

1.2.9. CRÉDITOS DE ME/EPP: São os **CRÉDITOS SUJEITOS** detidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte contra as **RECUPERANDAS**, conforme previsto no artigo 41, inciso IV da **LRJF**.

1.2.10. CRÉDITOS NÃO SUJEITOS: São os créditos detidos por **CREDORES** contra as **RECUPERANDAS** que não estão sujeitos à Recuperação Judicial, nos termos dos artigos 49, caput, e §§ 3º e 4º, e 67 da **LRJF**.

1.2.11. CRÉDITOS NÃO SUJEITOS ADERENTES: São os créditos detidos por **CREDORES** contra as **RECUPERANDAS** que não estejam sujeitos à **RJ**, na forma do art. 49, caput, §3º e §4º da **LRJF**, mas que aderirem aos termos previstos para seus enquadramentos neste **PRJ**.

1.2.12. CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS: São os **CRÉDITOS SUJEITOS** quirografários detidos pelos **CREDORES** contra as **RECUPERANDAS** conforme previsto no artigo 41, inciso III, da **LRJF** e cujos titulares detêm, geralmente, direito a voto.

1.2.13. CRÉDITOS RETARDATÁRIOS: São os **CRÉDITOS SUJEITOS** não relacionados pelas **RECUPERANDAS** ou pelo **AJ** na lista ou no quadro de **CREDORES**, em razão desses créditos não estarem revestidos de liquidez, certeza, exigibilidade, e/ou ainda sub judice, ou mesmo devido a 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 DO PEDIDO**, inclusive oriundos de rescisões contratuais firmadas a qualquer tempo, referentes a contratos firmados até a **DATA DO PEDIDO** de qualquer natureza e/ou classificação.

1.2.14. CRÉDITOS SUB JUDICE: São os **CRÉDITOS SUJEITOS** detidos por **CREDORES** contra as **RECUPERANDAS** cuja liquidez, certeza ou exigibilidade, é objeto de disputa judicial, administrativa ou arbitral.



1.2.15. CRÉDITOS SUBORDINADOS: São os **CRÉDITOS SUJEITOS** contra as **RECUPERANDAS** detidos por **CREDORES** controladores, coligados ou sócios em conformidade com o art. 43 da **LRJF**.

1.2.16. CRÉDITOS SUJEITOS: São os créditos e obrigações detidos pelos **CREDORES** contra as **RECUPERANDAS** ou pelos quais essas possam vir a responderem na qualidade de coobrigadas, 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**, sujeitos aos efeitos da recuperação judicial e que, em razão disso, se submetem a este **PRJ**, nos termos da **LRJF**.

1.2.17. CRÉDITOS TRABALHISTAS: São os **CRÉDITOS SUJEITOS** detidos pelos **CREDORES** contra as **RECUPERANDAS** 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, multas aplicadas pelo Ministério Público, Ministério do Trabalho e Previdência, Ministérios Públicos Estaduais e Federal, honorários periciais e quaisquer outros consectários legais, que, quando do pagamento, limitam-se ao valor equivalente a 150 (cento e cinquenta) **SALÁRIOS MÍNIMOS**.

1.2.18. CREDORES: São as pessoas, naturais, jurídicas ou entes públicos, detentoras de créditos contra as **RECUPERANDAS** e que se sujeitam ou não aos efeitos da **RJ**.

1.2.19. CREDORES CONCURSAIS: São todos aqueles (pessoas físicas e jurídicas), incluindo seus cessionários ou sucessores a qualquer título, que possuam créditos vencidos e vincendos, inclusive aqueles que o **GRUPO VEMA** tem a obrigação de fazer ou dar, conforme determina o art. 49 c/c art. 51, III da **LRJF**, cujo fato gerador da causa tenha ocorrido até a data do ajuizamento do pedido da recuperação judicial, inclusive oriundos de rescisões contratuais firmadas a qualquer tempo, referentes a contratos firmados até a data do ajuizamento do pedido de recuperação judicial.

1.2.20. CREDORES EXTRACONCURSAIS: São credores cujos créditos não sofrem os efeitos do Plano de Recuperação Judicial, nos termos dos artigos 49, §§ 3º e 4º e 67 da **LRJF**.

prj

- 1.2.21. CREDORES FINANCIADORES ou PARCEIROS:** São os **CREDORES** que contribuirão para a continuidade das atividades das **RECUPERANDAS** ao longo do processo de Recuperação Judicial, tendo sua definição completa e aplicação pelos meios descritos na **CLÁUSULA 4.6**
- 1.2.22. CREDORES COM GARANTIA REAL:** São os **CREDORES SUJEITOS** detentores de direitos creditórios garantidos por garantia real constituída até a data do ajuizamento do pedido de recuperação judicial, classificados para fins de votação na **AGC** como **CRÉDITOS COM GARANTIA REAL**, e que deverão ser pagos nos termos da **CLÁUSULA 6.2**.
- 1.2.23. CREDORES ME/EPP:** São os **CREDORES SUJEITOS** detentores de **CRÉDITOS DE ME/EPP** contra as **RECUPERANDAS**, cujos créditos deverão ser pagos nos termos da **CLÁUSULA 6.4**.
- 1.2.24. CREDORES NÃO SUJEITOS ou EXTRACONCURSAIS:** São os **CREDORES** detentores de **CRÉDITOS NÃO SUJEITOS** contra as **RECUPERANDAS**.
- 1.2.25. CREDORES NÃO SUJEITOS ADERENTES:** São os **CREDORES** detentores de **CRÉDITOS NÃO SUJEITOS** contra as **RECUPERANDAS**, mas que expressamente manifestarem a intenção de aderir aos termos previstos para seu enquadramento neste **PRJ**.
- 1.2.26. CREDORES SUBORDINADOS:** São os **CREDORES** que se enquadram nas hipóteses previstas no art. 43 da **LRJF**.
- 1.2.27. CREDORES SUJEITOS:** São os **CREDORES** detentores de **CRÉDITOS SUJEITOS** contra as **RECUPERANDAS**.
- 1.2.28. CREDORES TRABALHISTAS:** São os **CREDORES SUJEITOS** detentores de **CRÉDITOS TRABALHISTAS** contra as **RECUPERANDAS**, cujos créditos deverão ser pagos nos termos da **CLÁUSULA 6.1**.
- 1.2.29. CREDORES QUIROGRAFÁRIOS:** São os **CREDORES SUJEITOS** detentores de **CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS** contra as **RECUPERANDAS**, cujos créditos deverão ser pagos nos termos da **CLÁUSULA 6.3**.
- 1.2.30. CREDORES RETARDATÁRIOS:** São os **CREDORES SUJEITOS** detentores de **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS**.



1.2.31. CREDORES SUBORDINADOS: São os **CREDORES** detentores de **CRÉDITOS SUBORDINADOS**.

1.2.32. DATA DO PEDIDO: É o dia **30/09/2025**, data em que a **RJ** foi requerida pelas **RECUPERANDAS**, e que serve de marco para definir se um determinado crédito é ou não sujeito ao processo de recuperação judicial, nos termos do art. 49 da **LRJF**.

1.2.33. 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, a fechar suas agências.

1.2.34. EMPRÉSTIMO DIP: Empréstimos concedidos por terceiros em favor das **RECUPERANDAS** após o pedido de **RJ**, que promovam a oneração ou alienação fiduciária de bens e direitos de propriedade das **RECUPERANDAS** ou de terceiros, pertencentes ao ativo circulante ou não circulante das **RECUPERANDAS** ou de terceiros, no sentido de financiar as suas atividades e suas despesas de reestruturação, de promover a preservação do valor de seus ativos ou ainda o pagamento de créditos não sujeitos aos efeitos da **RJ**, ou mesmo quando sujeitos aos efeitos da **RJ**, mediante autorização de aperfeiçoamento de negócios jurídicos pelo **JUÍZO UNIVERSAL**; garantidos aos **CREDORES** desses **EMPRÉSTIMOS DIP**, os benefícios previstos na Seção IV-A da **LRJF**.

1.2.35. ESSENCIAL: É o elemento indispensável para que a atividade-fim da empresa seja desempenhada.

1.2.36. GARANTIDORES: Significa qualquer pessoa natural ou jurídica que seja ou venha a ser responsabilizada pelo pagamento das obrigações abrangidas pelo presente **PRJ**, que não seja as **RECUPERANDAS**.

1.2.37. GRUPO VEMA: i) **VEMA CONSTRUÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, constituída na forma de sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.570.348/0001-30, com endereço na Rua Pombos, nº 200, Salas 301/303, Empresarial Soares de Souza, Candeias, Jaboatão dos Guararapes/PE – CEP 54.440-360; ii) **SERRAMBI INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, constituída na forma de sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.924.549/0001-08, com



endereço na com sede na Av. Bernardo Vieira de Melo, nº 1730, Casa 001, Caixa Postal 634, Piedade, Jaboatão dos Guararapes/PE – CEP 54.410-010; doravante denominadas de **RECUPERANDAS**.

- 1.2.38. HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PLANO:** Considera-se a decisão judicial do **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL** que conceda a **RJ** e homologue o presente **PRJ**, conforme o art. 45 ou 58, caput e §1º da **LRJF**.
- 1.2.39. JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL:** Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Jaboatão dos Guararapes/PE, **PROCESSO nº 0019924-84.2025.8.17.2810**.
- 1.2.40. JUÍZO UNIVERSAL:** Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Jaboatão dos Guararapes/PE.
- 1.2.41. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS:** É o laudo de avaliação dos bens e ativos das **RECUPERANDAS**, conforme art. 53, III da **LRJF**, **ANEXO I** deste **PRJ**.
- 1.2.42. LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO:** É o laudo econômico-financeiro, conforme art. 53, III da **LRJF**, **ANEXO II** deste **PRJ**.
- 1.2.43. LEILÃO REVERSO:** É o leilão a ser realizado nos termos da **CLÁUSULA 6.8.6**.
- 1.2.44. LISTA DE CREDORES:** É a relação consolidada de **CREDORES** das **RECUPERANDAS** com as alterações efetuadas pelo **AJ**, quando aplicáveis, e decorrentes de decisões judiciais proferidas nos incidentes da **RJ**, quando aplicáveis, ou outra lista que vier a substituí-la em conformidade com a **LRJF**, refletindo o valor dos créditos na **DATA DO PEDIDO**.
- 1.2.45. LRJF:** É a Lei Federal nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, e alterações.
- 1.2.46. NEGÓCIOS JURÍDICOS** ou **ACORDO** ou **ACORDO COM CREDORES:** Possui o significado e a aplicação que lhe são atribuídos na **CLÁUSULA 4.1**, em parâmetros autorizados pelo **JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL**.
- 1.2.47. NOVAÇÃO RECUPERACIONAL:** Novação do passivo das **RECUPERANDAS** nos termos do art. 59 da **LRJF**, sob a condição do efetivo cumprimento das obrigações contratadas no **PRJ** e em conformidade com o entendimento jurisprudencial.



- 1.2.48. PERÍODO DE CARÊNCIA:** Período de carência, compreendido entre a **HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PLANO** e o início dos pagamentos dos **CREDORES** das Classes I, II, III e IV, quando assim previsto.
- 1.2.49. PETRA CONSULTORES:** é a consultoria empresarial **PETRA CONSULTORES E AUDITORES S/S LTDA.**, CNPJ: 23.730.083/0001-70, com endereço comercial na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 2204, Torre A, Pina, Recife/PE.
- 1.2.50. PLANO** ou **PRJ:** é este Plano de Recuperação Judicial ou eventual e futura nova versão que o substituir ou complementar.
- 1.2.51. PRINCIPAL ESTABELECIMENTO:** Está localizado no endereço na Rua Pombos, nº 200, Salas 301/303, Empresarial Soares de Souza, Candeias, Jaboatão dos Guararapes/PE – CEP 54.440-360;
- 1.2.52. PROCESSO:** Processo de Recuperação Judicial nº **0019924-84.2025.8.17.2810**, em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de Jaboatão dos Guararapes/PE.
- 1.2.53. QGC:** Quadro geral de **CREDORES**.
- 1.2.54. QUITAÇÃO:** É considerada a prova do pagamento e consiste em um documento em que o credor ou seu representante, reconhecendo ter recebido o pagamento de seu débito, exonera o devedor da obrigação. Segundo o art. 319 do CC, o devedor que paga tem direito à quitação regular.
- 1.2.55. RECUPERANDAS:** São as empresas requerentes do processo recuperacional.
- 1.2.56. REMUNERAÇÃO:** Juros e Correção Monetária.
- 1.2.57. RJ:** Recuperação Judicial, nos termos da **LRJF**.
- 1.2.58. SALÁRIO-MÍNIMO:** Significa o salário-mínimo nacional vigente na data dos respectivos pagamentos.
- 1.2.59. TERCEIROS RESPONSÁVEIS:** Significa qualquer pessoa natural ou jurídica que seja ou venha a ser responsabilizada pelo pagamento das obrigações abrangidas pelo presente **PRJ**, que não sejam as **RECUPERANDAS**.
- 1.2.60. TR:** Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central do Brasil (BCB), em conformidade com a Lei nº 8.177/91.



1.2.61. VERBAS ALHEIAS: refere-se a valores ou direitos financeiros que são devidos ao trabalhador, mas que não estão diretamente relacionados ao seu salário. Essas verbas podem incluir, por exemplo, indenizações por danos morais ou materiais, benefícios concedidos por acordos coletivos de trabalho, entre outros.

1.2.62. VERBAS REFLEXAS: Valor do **CRÉDITO SUJEITO** que decorre de outro **CRÉDITO SUJEITO** ou que o integra.

1.2.63. VERBAS RESCISÓRIAS: Valores de cada verba discriminada no Termo de Rescisão de Contrato de Trabalho de um contrato de trabalho firmado entre um **CREDOR TRABALHISTA** e o **GRUPO VEMA**.

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 p Laudo de Avaliação dos Bens Ativos das **RECUPERANDAS** (*inciso iii*), subscritos por empresas especializadas, e dota as seguintes premissas:

2.1. As **RECUPERANDAS**, para enfrentar a situação de crise econômico-financeira que tem passado, teve de requerer o pedido de **RJ** em **30 de setembro de 2025**, distribuído perante o Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Jaboatão dos Guararapes/PE, o processo tombado sob o nº **0019924-84.2025.8.17.2810**, com o objetivo de reestruturar sua dívida e preservar as atividades empresariais que exercem, mantendo os empregos diretos e indiretos que é responsável.

2.2. Em **02 de outubro de 2025**, foi proferido o despacho de deferimento do processamento do pedido de Recuperação Judicial, publicado em Diário Oficial no dia seguinte.

2.3. O **GRUPO VEMA** contratou a **PETRA CONSULTORES** com o objetivo de elaborar um estudo de viabilidade do **GRUPO VEMA** que culminasse na elaboração do **PLANO** a ser apresentado na forma e no tempo previsto em lei, como de fato, ora o faz.

2.4. As exigências do art. 53 da **LRJF** correspondem a três pontos específicos e foram preenchidos neste **PRJ**, a saber:



- 2.4.1.** Discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a serem empregados, conforme o art. 50 da **LRJF**, e seu resumo;
- 2.4.2.** Demonstração da viabilidade econômica¹ das **SOCIEDADES EMPRESÁRIAS**;
- 2.4.3.** Laudo econômico-financeiro² e de avaliação dos bens e ativos³ das **SOCIEDADES EMPRESÁRIAS**, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.
- 2.5.** Todos os detalhes econômicos, financeiros e contábeis referentes aos aspectos motivadores do descasamento de fluxo de caixa do **GRUPO VEMA**, assim como as perspectivas macroeconômicas e plano de negócio projetado por ela, estão contemplados no **ANEXO II** ao presente **PRJ**, sendo parte inseparável do **PLANO** e cujo entendimento só se dará quando assim considerado.
- 2.6.** O presente **PLANO** foi elaborado com base nos planejamentos estratégico e financeiro elaborados pela Administração do **GRUPO VEMA**, indispensáveis ao efetivo cumprimento do proposto neste **PRJ**. Coube também à Administração das **RECUPERANDAS** apresentar as perspectivas de geração de receitas e custeio de sua operação, de forma a propiciar um estudo que resulte na apresentação de uma solução a todos os agentes envolvidos, direta ou indiretamente, neste processo, podendo ser inclusive alterado, conforme necessidades operacionais, econômicas ou mercadológicas, em conformidade com o que prevê o § 3º do art. 56 da **LRJF**.
- 2.7.** Dessa forma, o **GRUPO VEMA** apresenta, nesta data, o presente **PRJ** para a análise de seus **CREDORES**. No documento estão informados e justificados os meios que devem ser empregados para sua recuperação e os consequentes resultados que tais medidas trarão, sempre com o objetivo de melhor preservar os interesses dos credores, trabalhadores, sua função social e o estímulo à sua atividade econômica, podendo o mesmo ser alterado, conforme necessidades operacionais, econômicas ou mercadológicas, em conformidade com o que prevê o § 3º do art. 56 da **LRJF**.

3. ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO

- 3.1.** A **RJ** atinge, como regra, todos os créditos existentes até a data do ajuizamento do pedido de Recuperação Judicial, vencidos e vincendos, ainda que não

¹ Ao longo do corpo do presente trabalho e ANEXO II.

² Ao longo do corpo do presente trabalho e ANEXO II.

³ ANEXO I ao presente trabalho.



relacionados pelo **GRUPO VEMA** ou pelo **AJ** na lista de credores, nos termos do art. 49 da **LRJF**, salvo as exceções legais.

- 3.2.** O montante dos créditos concursais existentes na data-base da elaboração deste Plano de Recuperação Judicial é de **R\$ 16.134.770,93** (dezesesseis milhões, cento e trinta e quatro mil, setecentos e setenta reais e noventa e três centavos), que correspondem ao valor consolidado na **1ª LISTA DE CREDITORES**. A seguir, apresentamos o quadro-resumo com valores por classe de credor e quantidade de inscritos:

CRÉDITOS	QTD. CREDITORES	VALOR
CLASSE I - TRABALHISTA	9	R\$ 92.582,14
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIO	79	R\$ 15.977.740,02
CLASSE IV - ME E EPP	3	R\$ 64.448,77
TOTAL	91	R\$ 16.134.770,93

- 3.3.** Caso existam créditos não relacionados pelas **RECUPERANDAS** ou pelo Administrador Judicial, em razão de não estarem revestidos de liquidez, certeza e exigibilidade, e/ou ainda *sub judice*, ou mesmo por inércia do credor, estes estão sujeitos aos efeitos deste **PLANO**, em todos os aspectos e premissas e, após a sentença judicial líquida, e com certificação do trânsito em julgado, nos termos do art. 6º, §§ 1º, 2º e 3º da **LRJF**, deverão ser devidamente inscritos em sua respectiva classe de **CREDITORES**, na forma da **LRJF**.
- 3.4.** 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 DO PEDIDO** ou da aprovação deste **PRJ** na **AGC**, estes serão considerados **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS** e estarão sujeitos às condições especificadas na **CLÁUSULA 6.6**.
- 3.5.** Todo e qualquer crédito cuja causa ou fato gerador seja anterior ao pedido de **RJ**, ainda que não habilitado no **PROCESSO**, seja por omissão do credor e/ou do devedor, deve ser pago na forma prevista neste **PRJ**, para os créditos de sua mesma natureza, de forma a permitir a previsibilidade financeira das obrigações das **RECUPERANDAS**, previsibilidade essa essencial para a viabilidade econômica do **PRJ**, incluindo aqueles cuja tempestiva inscrição no rol de **CREDITORES** não tenha ocorrido por ausência de informações disponíveis para que as **RECUPERANDAS** assim procedessem.



- 3.6. 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(s) bem(ns) sobre qual(is) incidir(em) o(s) retro mencionado(s) gravame(s) não for(em) suficiente(s) 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**.
- 3.7. Os créditos de qualquer classe que vierem a ser pagos via dação em pagamento, ou por meio de consolidação de propriedade dos ativos gravados em favor dos **CREDORES** (de propriedade ou não de seu devedor), incluindo **CREDORES** de **EMPRÉSTIMOS DIP**, com a aceitação expressa destes, nos termos e condições descritos neste **PRJ**, serão declarados quitados.
- 3.8. A homologação do presente **PLANO** resulta na **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL** dos **CRÉDITOS SUJEITOS** que são titularizados pelos **CREDORES** em face das **RECUPERANDAS**, incluindo-se os **CRÉDITOS TRABALHISTAS** pendentes de homologação de acordo ou julgamento na respectiva reclamação trabalhista, na forma da **CLÁUSULA 6.1**. Os **CREDORES** serão pagos pelo **GRUPO VEMA** nos prazos e formas estabelecidos no **PRJ**, conforme as respectivas classes de **CREDORES SUJEITOS**, ainda que os contratos que deram origem aos **CRÉDITOS SUJEITOS** disponham de maneira diferente.
- 3.9. O **GRUPO VEMA** deverá negociar e ajustar os termos dos **CRÉDITOS NÃO SUJEITOS** para que seu adimplemento não afete as premissas adotadas no fluxo dos pagamentos previstos no **PRJ**.
- 3.10. É premissa deste **PRJ** a manutenção das relações das **RECUPERANDAS**, contribuindo, assim, para um sólido restabelecimento e posterior crescimento do **GRUPO VEMA**.
- 3.11. A consecução deste **PLANO** implicará na construção de uma nova fase de trabalho, totalmente reestruturada, considerando a força estratégica de atuação do **GRUPO VEMA**, mantendo vívidas e amistosas as relações comerciais, contribuindo, assim, para um sólido restabelecimento e posterior



crescimento.

- 3.12. 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**.

4. MEIOS DE RECUPERAÇÃO

O **GRUPO VEMA** se reserva ao direito de adotar todos os meios de recuperação previstos na **LRJF**⁴, além de outros que porventura se mostrem viáveis e em conformidade com a legislação pátria. Sendo assim, em atenção ao que determina o art. 53, inciso I da **LRJF**, o **GRUPO VEMA** apresenta como meios de recuperação, em processo de implementação, os que abaixo se seguem.

4.1. ACORDO COM CREDITORES

- 4.1.1. O **GRUPO VEMA** poderá promover **ACORDO COM CREDITORES** para maximizar os seus ativos, inclusive por meio da antecipação de pagamentos aos seus **CREDITORES CONCURSAIS** e **EXTRACONCURSAIS**, na forma da legislação vigente.
- 4.1.2. Os **ACORDOS** servem para concretizar os princípios da celeridade processual e prevenir litígios, além de maximizar os ativos das **RECUPERANDAS**.
- 4.1.3. A depender dos **ACORDOS** firmados, a sua eficácia pode ficar condicionada à prévia autorização do **JUÍZO UNIVERSAL**, de modo que a regra de pagamento substituirá as condições previstas neste **PRJ**.

⁴ 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 da empresa; 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 garantias 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.



4.1.4. Aos **ACORDOS** promovidos, conforme autorização do **JUÍZO UNIVERSAL**, poderão ser aplicadas as expectativas de créditos retidos por **CREDORES** de processos *sub judice*, as quais, atendendo ao princípio da celeridade processual, deverão ser enviadas ao **AJ** para inscrição de eventual saldo devedor remanescente no **QGC**.

4.1.5. Os **ACORDOS COM CREDORES** serão realizados em conformidade com os critérios e condições indicados pelas **RECUPERANDAS** e eventualmente autorizados pelo **JUÍZO UNIVERSAL**.

4.2. ALIENAÇÃO DE ATIVOS

4.2.1. O **GRUPO VEMA** 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** (Anexo I), sem prejuízo de posterior retificação para exclusão ou inclusão de novos bens, sem que seja necessária qualquer ordem judicial ou deliberação de seus **CREDORES**.

4.2.2. 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).

4.2.3. O **GRUPO VEMA** poderá alienar, transferir o domínio, trocar, permutar, dar em pagamento ou dar em garantia total ou parcial os bens do seu ativo permanente para qualquer interessado, inclusive credores mediante compensação ou não; e Sociedades de Propósito Específico (SPE), em que seja ou possa ser sócia ou não.

4.2.4. A alienação, transferência de domínio, troca, permuta, dação em pagamento ou oferta de garantia poderão ser realizadas na forma prevista nos arts. 142 ou 144 e 145, (procedimento público ou venda direta/forma extraordinária), todos da **LRJF**, que não sejam objetos de garantia real, respeitando os preceitos do art. 50, §1º da **LRJ**.

4.2.5. Os adquirentes de ativos da **SOCIEDADE EMPRESÁRIA** estarão livres de sucessão de quaisquer ônus, responsabilidades ou obrigações das **RECUPERANDAS**, ainda que trabalhista, acidente de trabalho ou



tributária, conforme o parágrafo único do art. 60 o art. 141, II, ambos da LRJF, independentemente do tempo (antes ou depois da homologação do PRJ) ou forma de aquisição: procedimento público ou venda direta (forma extraordinária) – arts. 142, 144 e 145 todos da LRJF.

- 4.2.6.** Em eventuais casos em que as **RECUPERANDAS** necessitem 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 as **RECUPERANDAS** poderão 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 as **RECUPERANDAS** são ou venha a ser sócias, ou não. Tal transferência apenas será possível com a anuência do credor, devendo ele, credor, na hipótese de recusa, justificar sua decisão.
- 4.2.7.** 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** que integra este PRJ como seu Anexo I 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.
- 4.2.8.** Independentemente da forma de aquisição: procedimento público ou venda direta (forma extraordinária) – arts. 142, 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 recuperação judicial, necessária se faz prévia autorização judicial do **JUÍZO UNIVERSAL**.
- 4.2.9.** Nas aquisições por venda direta (forma extraordinária) – art. 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 recuperação judicial, 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).

- 4.2.10.** 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 recuperação judicial, nos termos do art. 63 LRJF, deverão as **RECUPERANDAS** informar no autos do pedido da Recuperação Judicial, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, 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.
- 4.2.11.** Até a decisão que encerrar a presente recuperação judicial, nos termos do art. 63 LRJF, as aquisições por procedimento público – art. 142 LRJF sempre deverão ser precedidas por autorização judicial.
- 4.2.12.** Eventuais bens intangíveis não relacionados no **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS** (Anexo I) só poderão ser alienados mediante prévia avaliação e autorização judicial, independentemente do tempo (antes ou depois da homologação do PRJ) ou forma de aquisição: procedimento público ou venda direta (forma extraordinária) – arts. 142, 144 e 145 todos da LRJF, sendo garantido ao adquirente o benefício da **CLÁUSULA 4.4.2.** (ausência de sucessão).
- 4.2.13.** Estas ações proporcionarão ao **GRUPO VEMA** as condições necessárias para a reestruturação das atividades, retomada da plenitude de suas operações, e, consequente geração de fluxo de caixa, permitindo *“a superação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, de emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica”* (in verbis, art. 47, da LRJF).



4.3. ALTERAÇÕES SOCIETÁRIAS

4.3.1. O **GRUPO VEMA** poderá realizar, no intuito de viabilizar o cumprimento integral deste **PRJ**, quaisquer operações societárias, tais como, mas sem limitação a: (i) cisão, incorporação, fusão, direta e indireta, e transformação da **SOCIEDADE EMPRESÁRIA**, sendo certo que tais operações poderão envolver o **GRUPO VEMA** ou terceiros e serão submetidas à homologação do **JUIZ UNIVERSAL** ou da **AGC**; (ii) incorporação de ações e demais participações, de/por suas controladas ou de empresas terceiras; (iii) celebração, na forma da lei e com autorização judicial, de **ACORDOS** e **EMPRÉSTIMO DIP** com investidores que possibilitem ou incrementem a sua atividade, através, inclusive, de medidas que possam resultar em novo endividamento, mediante contratos de mútuo posteriormente "conversíveis" e participações societárias, bem como que possam resultar na alienação parcial ou total de quaisquer participações societárias das **RECUPERANDAS**, ou ainda na alienação, parcial ou total, arrendamento, encerramento de atividades, trespasse de estabelecimento do(s) negócio(s) desenvolvidos por elas, **RECUPERANDAS**, desde que tais negócios sejam acompanhamentos de medidas de reestruturação do(s) negócio(s) remanescente(s) do **GRUPO VEMA** e que não impliquem a inviabilidade do cumprimento do quanto proposto neste **PRJ**.

4.4. ARRENDAMENTO E ALUGUEL DE ATIVOS

4.4.1. As **RECUPERANDAS** poderão 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); ou que venham a ser posteriormente incluídos no ativo das **RECUPERANDAS**.

4.4.2. Em nenhuma hipótese haverá sucessão da arrendatária ou locatária dos ativos, inclusive das Unidades Produtivas Isoladas (UPI's), em quaisquer



das dívidas e obrigações das **RECUPERANDAS**, de qualquer natureza, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária, trabalhista e decorrentes de acidente de trabalho, conforme preveem o parágrafo único do art. 60, arts. 66, § 3º e 141, II, todos da LRJF, com exceção daquelas expressa e excepcionalmente assumidas pelas partes, na forma do contrato que vier a ser celebrado.

4.5. CAPTAÇÃO DE RECURSOS E PARCERIAS

O **GRUPO VEMA** poderá adotar, isolada ou cumulativamente, procedimentos de capitalização, no sentido de viabilizar alternativas para incrementar os serviços ofertados, conforme, mas não se limitando as **CLAUSULAS** abaixo:

- 4.5.1.** Formar parcerias ou sociedade com terceiros;
- 4.5.2.** Obter financiamento, em nome próprio ou de terceiros, desde já autorizada, para tal finalidade, a onerar bens de seu Ativo Circulante ou Não Circulante, excetuando-se aqueles objetos gravados em favor de quaisquer dos **CREDORES**, discriminados no **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS**, conforme art. 66 da LRJF.
- 4.5.3.** Reforçar o seu fluxo de caixa, auxiliar no pagamento de suas obrigações tributárias e fomentar os **NEGÓCIOS JURÍDICOS** a serem realizados no âmbito do presente processo de RJ, as **RECUPERANDAS** poderão contratar um ou mais **EMPRÉSTIMOS DIP**, os quais terão suas condições de contratação devidamente validadas pelo **JUÍZO UNIVERSAL**.

4.6. CREDORES FINANCIADORES - DEFINIÇÕES

- 4.6.1.** 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 ao **GRUPO VEMA**, em virtude do disposto nos arts. 67 e 49, §§ 3º e 4º da LRJF, poderão ser considerados **CREDORES FINANCIADORES**, de acordo com os critérios abaixo definidos, podendo as **RECUPERANDAS** se reservarem ao direito de negociar com os mesmos, desde que atendam ao que está disposto na Cláusula seguinte.

- 4.6.2.** Poderão ser considerados **CREDORES FINANCIADORES**:

20



4.6.2.1. Fornecedores de mercadorias e serviços: Para os Credores cujos créditos sejam oriundos do fornecimento de mercadorias e serviços considerados essenciais pela administração das **RECUPERANDAS** que mantiverem o fornecimento de mercadorias e serviços de forma continuada e que concedam novos limites de crédito, reserva-se o direito de efetuar negociações compatíveis com as necessidades desses credores e a capacidade de pagamento do **GRUPO VEMA**, 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 das **RECUPERANDAS**. As condições contratadas nas modalidades de credor financiador não financeiro serão ajustadas de acordo com as características de essencialidade à operação das **RECUPERANDAS**, natureza de fornecimento de bens e serviços, condições de manutenção de fornecimento de bens e serviços às **RECUPERANDAS**, e incluindo, mas não se restringindo a preço, margem de contribuição de sua linha de produtos na operação das **RECUPERANDAS** e prazo.

4.6.2.2. Instituições financeiras ou equiparadas: As instituições financeiras ou equiparadas serão consideradas **CREDORES FINANCIADORES** desde que concedam 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. Da mesma forma, serão considerados **CREDORES 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 ao **GRUPO VEMA**, tais como: Administração da Folha

21



de Pagamentos dos funcionários; manutenção de contas correntes e/ou aplicações financeiras, e outros novos negócios e serviços compatíveis com a identidade e natureza das **RECUPERANDAS**. Aos credores que concordarem com essa modalidade, limitado a necessidade de novas captações das **RECUPERANDAS**, estas reservam-se ao direito de efetuar negociações compatíveis com as necessidades desses credores e a capacidade de pagamento do **GRUPO VEMA**, podendo alinhar o prazo de pagamento do valor devido à capacidade efetiva de geração de caixa, requerendo carência para pagamento e liquidação em termos a serem ajustados pelas partes. As condições contratadas nas modalidades de credor financiador financeiro para qualquer credor nessa categoria enquadrado deverão contemplar as características de essencialidade à operação das **RECUPERANDAS**, natureza de fornecimento de serviços financeiros e operações financeiras que fomentem a atividade empresária das **RECUPERANDAS**, condições de manutenção de fornecimento de bens e serviços às **RECUPERANDAS**, 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.

4.7. REALINHAMENTO DO PASSIVO E ENCARGOS FINANCEIROS

- 4.7.1.** Este **PLANO**, 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, seus acessórios e concedendo novo formato para pagamento.
- 4.7.2.** Sobre os valores dos créditos haverá incidência de juros e correção monetária, tratados aqui como **REMUNERAÇÃO** na forma estipulada neste **PLANO**.

4.7.3. Dado o valor de seu passivo, o **GRUPO VEMA** 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 6.** deste **PLANO**.

4.8. REORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA E GOVERNANÇA

4.8.1. O **GRUPO VEMA** adotará medidas que visem à sua reestruturação organizacional e de governança corporativa, de forma que as atividades de gestão sejam realizadas atendendo aos conceitos de eficiência e eficácia, mantendo-se a centralização administrativa e consequente ganhos de escala provenientes de tal abordagem administrativa. Para esse fim, poderá alterar total ou parcialmente a atual formação da equipe de profissionais e sua estrutura hierárquica.

4.8.2. A **SOCIEDADE EMPRESÁRIA** buscará manter uma administração que preze pela excelência da gestão e adote práticas de governança corporativa, ajudando o **GRUPO VEMA** a aperfeiçoar sua atuação empresarial.

4.8.3. As **RECUPERANDAS** evidenciam 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.

5. PROJETO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

5.1. Em conformidade com o que preceitua o art. 53 da **LRJF**, ao final do presente **PLANO**, poderão ser encontradas informações que compõem a Demonstração de Resultado Projetado e o Fluxo de Caixa Projetado do **GRUPO VEMA**, a saber:



LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO - ANEXO II

5.1.1. O documento acima citado é parte inseparável do presente **PRJ**, sendo certo que a não leitura do referido documento impedirá o completo entendimento do ora apresentado.

6. PROPOSTA DE REALINHAMENTO DO PASSIVO

Conforme acima demonstrado e detalhado no **ANEXO II** do presente **PLANO**, o **GRUPO VEMA** é capaz de superar a crise que atravessa, salvaguardando sua capacidade de geração de empregos, riqueza e bem-estar social através do realinhamento de seu passivo⁵ nas condições a seguir.

O pagamento dos créditos na forma estabelecida neste **PLANO** ensejará a **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL** da dívida sujeita a este **PLANO**, incluindo juros, correção monetária, penalidades, multas, obrigações e indenizações. Com a ocorrência da **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL**, os credores nada mais poderão reclamar de referidos créditos e obrigações contra o **GRUPO VEMA**.

6.1. CLASSE I – CREDITORES 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 do dia seguinte da intimação da decisão que conceder a Recuperação Judicial e homologar o presente **PLANO**, 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 do dia seguinte da intimação da decisão de conceder a Recuperação Judicial e homologar o presente **PLANO**, seguindo o critério abaixo, para formação do quanto devido, sem a incidência de juros e correção monetária:

- I. Créditos exclusivamente oriundos de verbas rescisórias conforme discriminadas no Termo de Rescisão de Contrato de Trabalho, FGTS acrescido

⁵ Relação de Credores por Classe pode ser encontrada nos Anexo III do presente **PLANO**.



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. Exclusão de todos e quaisquer juros de mora;
- V. 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);
- VI. Exclusão de 90% (noventa por cento) do valor eventualmente fixado a título de dano moral;
- 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 às **RECUPERANDAS**;
- VIII. Após todos os descontos e exclusões acima, incidentes todos eles inclusive sobre os consectários legais das mencionadas verbas, 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 consoante Resp. 1.649.774/SP ⁶ será pago nas mesmas condições ajustadas para pagamento dos credores quirografários, conforme **CLÁUSULA 6.3. do PLANO**;
- IX. Os valores dos débitos novados nos termos do presente PRJ, terão seus valores aplicáveis para pagamento pelas **RECUPERANDAS**, seus sócios, ou quaisquer outras partes que venham a ser consideradas solidárias em relação a tais

⁶ STJ – Resp: 1.649.774 SP 2019/0015950-3, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de publicação: DJe 15/02/2019.



passivos.

- X. Honorários advocatícios sucumbenciais, sindicais e periciais serão pagos com base na forma e no valor do crédito efetivamente adimplido ao reclamante, respeitado o percentual de 10% (dez por cento) sobre o referido crédito e o limite de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos nacional, conforme especificado no item VIII da **CLÁUSULA 6.1.**

6.2. CLASSE II – CREDORES COM GARANTIA REAL

6.2.1. O **GRUPO VEMA** não possui credores de Classe II – Garantia Real.

6.2.2. Entretanto, em eventual habilitação de credores cujos créditos sejam classificados como integrantes desta classe, estes, após a habilitação do crédito no processo de recuperação judicial, desde que aprovado o **PRJ** e concedida à recuperação judicial, serão quitados de acordo com a proposta de pagamento disposta na **CLÁUSULA 6.3.**

6.3. CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS E COM PRIVILÉGIOS GERAL E ESPECIAL

6.3.1.1. DESÁGIO: Será aplicado deságio de **85%** (oitenta e cinco por cento) sobre os valores sujeitos ao presente processo de RJ.

6.3.1.2. REMUNERAÇÃO: Correção monetária equivalente à variação anual da **TR** e juros de **1%** (um por cento) ao ano.

6.3.1.3. CARÊNCIA: Carência de principal e **REMUNERAÇÃO** do 1º (primeiro) ao 23º (vigésimo terceiro) mês a partir da **HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PRJ**, sendo que nesse período a remuneração porventura incidente será capitalizada e incorporada ao principal.

6.3.1.4. AMORTIZAÇÃO: O valor principal será amortizado em 73 (setenta e três) parcelas mensais a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da **HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PRJ** acrescidas da **REMUNERAÇÃO**, conforme previsto na **CLÁUSULA 6.3.1.2.**

6.3.1.5. 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.

6.3.1.6. CONTAGEM DOS PRAZOS: Os prazos ora previstos, de carência e de amortização de principal, terão início a partir da data da intimação da decisão que conceder a **RJ** no Diário de Justiça Eletrônico, homologando o presente **PRJ**. A mesma data será utilizada como marco inicial para fins de cálculo da **REMUNERAÇÃO** na forma da **CLÁUSULA 6.3.1.2**.

6.3.1.7. 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 **CLÁUSULA 6.3.1.3**, definido como o primeiro mês de desembolso, respeitando-se o disposto nas **CLÁUSULAS 6.3.1.4**, e **6.3.1.6**, do presente **PLANO**.

6.3.1.8. Os eventuais **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS** de natureza de **CRÉDITO CLASSE III** serão pagos respeitando-se o que está disposto na **CLÁUSULA 6.6**, do presente **PLANO**, e sujeitar-se-ão aos efeitos do que determina o Art. 206, § 5º, I da Lei 10.406/2002.

6.3.1.9. Honorários advocatícios sucumbenciais, sindicais e periciais serão pagos com base na forma e no valor do crédito efetivamente adimplido ao reclamante, respeitado o percentual de 10% (dez por cento) sobre o referido crédito e o limite de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos nacional, conforme especificado no item VIII da **CLÁUSULA 6.1**.

6.4. CLASSE IV – CREDORES MICROEMPRESAS OU EMPRESAS DE PEQUENO PORTE.

6.4.1. DESÁGIO: Será aplicado deságio de **50%** (cinquenta por cento) sobre os valores habilitados no presente processo de **RJ**.

6.4.2. REMUNERAÇÃO: Correção monetária equivalente à variação anual da **TR** e juros de **1%** (um por cento) ao ano.

6.4.3. CARÊNCIA: Conceder-se-á carência do pagamento do valor principal e da **REMUNERAÇÃO** do 1º ao 12º mês em que os juros e a correção monetária incidentes neste período serão incorporados ao valor principal.

6.4.4. AMORTIZAÇÃO: 48 (quarenta e oito) parcelas mensais acrescidas da



REMUNERAÇÃO a partir do 13º mês a contar da data da intimação da decisão que concedeu a **RJ** e homologou o presente **PLANO**.

- 6.4.5.** 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.
- 6.4.6. CONTAGEM DOS PRAZOS:** Os prazos ora previstos, de carência e de amortização de principal, terão início a partir da data da intimação da decisão que conceder a **RJ** no Diário de Justiça Eletrônico, homologando o presente **PRJ**. A mesma data será utilizada como marco inicial para fins de cálculo da **REMUNERAÇÃO** na forma da **CLÁUSULA 6.4.2**.
- 6.4.7.** 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 **CLÁUSULA 6.4.3**, definido como o primeiro mês de desembolso, respeitando-se o disposto nas **CLÁUSULAS 6.4.4** e **6.4.6** do presente **PLANO**.
- 6.4.8.** Os eventuais **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS** de natureza de **CRÉDITO CLASSE IV** serão pagos respeitando-se o que está disposto na **CLÁUSULA 6.6** do presente **PLANO**, e sujeitar-se-ão aos efeitos do que determina o Art. 206, § 5º, I da Lei 10.406/2002.
- 6.4.9.** Honorários advocatícios sucumbenciais, sindicais e periciais serão pagos com base na forma e no valor do crédito efetivamente adimplido ao reclamante, respeitado o percentual de 10% (dez por cento) sobre o referido crédito e o limite de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos nacional, conforme especificado no item VIII da **CLÁUSULA 6.1**.

6.5. CREDORES ADERENTES

- 6.5.1.** 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**.



6.6. CRÉDITOS RETARDATÁRIOS

- 6.6.1. 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.
- 6.6.2. O marco inicial para contagem do período de carência ocorrerá após a intimação 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.
- 6.6.3. 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**.
- 6.6.4. Sem prejuízo do disposto na **CLÁUSULA 3.4.** deste **PRJ**, as regras de pagamento dos **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS**, notadamente quanto à **REMUNERAÇÃO**, passarão a ser aplicáveis apenas a partir da intimação 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 da data de intimação da decisão que conceder a RJ* —, 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**.

6.7. PASSIVO TRIBUTÁRIO

- 6.7.1. judicial. Os passivos tributários eventualmente identificados As Fazendas Nacional, Estadual e Municipal, possuem programas de parcelamento para empresas em recuperação poderão ser enquadrados nestes programas, após revisão dos valores já apontados pelas Fazendas, salvaguardado o direito de defesa das **RECUPERANDAS**.
- 6.7.2. Na hipótese de surgimento de programas de parcelamentos mais compatíveis à realidade financeira das **RECUPERANDAS** e que não imponham renúncia ao direito de discutir judicial e administrativamente os



débitos tributários, ao **GRUPO VEMA** será facultada a adesão aos respectivos programas, conforme legislação específica.

6.8. OUTRAS DISPOSIÇÕES DO REALINHAMENTO DO PASSIVO

- 6.8.1.** Os juros e correção monetária, quando explicitados a cada classe de credores, serão devidos no montante resultante da incidência do índice discriminado, conforme o caso, sobre o saldo devido pelas **RECUPERANDAS** ao credor, atualizado até a data prevista para cada pagamento acima detalhado.
- 6.8.2.** 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, o **GRUPO VEMA** 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 do **GRUPO VEMA**, com o credor em referência.
- 6.8.3.** Os credores deverão enviar ao **GRUPO VEMA**, através do endereço eletrônico recuperacaojudicialgrupovema@gmail.com, os dados bancários de suas contas correntes 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 ao **GRUPO VEMA** através de correspondência postal com AR (Aviso de Recebimento).
- 6.8.4.** Caso o credor pretenda indicar contas bancárias de titularidade de terceiros para recebimento de seus créditos, deverá requerer autorização prévia do Juízo Universal, sob pena da indicação ser considerada inválida e sem efeitos.
- 6.8.5.** Não havendo indicação dos dados bancários acima referidos, os valores serão redirecionados às operações do **GRUPO VEMA** para pagamento de

30



outras despesas, minimizando assim suas despesas financeiras. Nesse caso, o credor deverá solicitar novo agendamento junto ao **GRUPO VEMA**, informando seus dados bancários para o recebimento deste crédito, respeitados os prazos previstos na Cláusula imediatamente abaixo.

6.8.5.1. 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:

(i) Caso não seja respeitado o prazo de 15 (quinze) dias disposto no caput da **CLÁUSULA 6.8.3.** do presente **PRJ**, 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**.

(ii) 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.

6.8.5.2. Sobre os valores referidos no parágrafo anterior, não haverá a incidência de **REMUNERAÇÃO** durante o período em que o pagamento não for realizado por ausência de informações do credor ao **GRUPO VEMA**, conforme disposto no caput da **CLÁUSULA 6.8.3.** do presente **PRJ**.

6.8.5.3. Os pagamentos que não forem realizados em razão dos credores não terem informado suas contas bancárias, não serão considerados como descumprimento deste **PLANO**, sem prejuízo do início de contagem dos devidos prazos prescricionais.

6.8.6. Em caso de eventual sobra de caixa das **RECUPERANDAS**, em volume compatível com seu plano de negócios, as mesmas poderão e estarão



autorizadas 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.

- 6.8.6.1.** Através da publicação de Edital em jornal de grande circulação ou nos autos da recuperação judicial, com 30 (trinta) dias de antecedência, o **GRUPO VEMA** informará aos seus credores o montante disponível e a data para a realização do Leilão Reverso.
- 6.8.6.2.** Serão vencedor(es) o(s) credor(es) que apresentar(em) o maior deságio sobre seus créditos, até a utilização total dos recursos disponíveis.
- 6.8.6.3.** 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.
- 6.8.6.4.** Os lances de deságio ofertados pelos credores deverão ser encaminhados à Diretoria Financeira do **GRUPO VEMA** através de correspondência eletrônica enviada ao endereço eletrônico leilaoreversogrupovema@gmail.com, os quais serão validados após resposta automática de recebimento pelo servidor de correio eletrônico do **GRUPO VEMA**. Apenas serão aceitos lances recebidos até às 24h (vinte e quatro horas) da data anterior àquela agendada para o Leilão Reverso.
- 6.8.6.5.** O **GRUPO VEMA** enviará correspondência eletrônica (e-mail) a todos os credores que apresentarem lances, informando o resultado do certame.
- 6.8.6.6.** 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.

6.8.6.7. O certame acima descrito, durante o período em que o **GRUPO VEMA** estiver sob regime de **RJ**, deverá ser monitorado pelo **AJ**.

6.8.6.8. Em caso de empate entre lances, o valor disponível para pagamento será prorrateado em função do saldo devedor do **GRUPO VEMA** junto a cada um dos credores que ofertaram o mesmo lance.

6.8.7. A homologação de **CRÉDITOS RETARDATÁRIOS** pelo **JUÍZO UNIVERSAL** em quaisquer das Classes de Credores implicará aos credores já habilitados e inscritos até a data da decisão que homologar o presente **PLANO**, proporcional incremento no prazo de pagamento previsto, em linha com a **CLÁUSULA 3.4.** e **6.6.** Tal incremento se dará na mesma proporção dos valores acrescidos ao saldo devedor remanescente da classe a que se referir o **CRÉDITO RETARDATÁRIO**, sendo certo que tal dilação não poderá exceder a 40% (quarenta por cento) do prazo originalmente proposto para liquidação total dos créditos dos credores na referida Classe de Credores. O credor detentor de **CRÉDITO RETARDATÁRIO** também será pago no mesmo número de parcelas apuradas no novo prazo decorrente da aplicação desta regra, respeitadas todas as demais condições aplicáveis à sua Classe. Em hipótese alguma, tal regra se aplica aos valores submetidos às condições propostas para liquidação dos **CRÉDITOS CLASSE I**.

6.8.7.1. Havendo incremento nos prazos de pagamento em função da aplicação do dispositivo acima descrito, fica o **GRUPO VEMA** obrigado a informar tal alteração em jornais de grande circulação ou nos autos do **PROCESSO** de que trata o presente **PLANO** no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data da intimação da decisão que reconheceu a sujeição do crédito retardatário aos efeitos do presente **PRJ**. Na hipótese de que tal evento ocorra após o encerramento da **RJ**, nos termos do art. 61 da **LRJF**, a comunicação deverá ser feita no **PROCESSO** em que foi proferida a decisão de Inclusão do **CRÉDITO RETARDATÁRIO** ou por Edital publicado em jornal de grande circulação.



6.8.8. Para liquidação de suas obrigações, o **GRUPO VEMA** poderá utilizar créditos de qualquer natureza que detenha contra os credores e que porventura ainda não tenha se utilizado, para que, por meio de compensação (art. 368 e ss. do Código Civil), extinga ambas as obrigações até o limite do menor valor.

6.8.8.1. A não realização da compensação não acarretará a renúncia ou liberação, por parte do **GRUPO VEMA**, de qualquer crédito que possa ter contra os credores, podendo realizá-la a qualquer momento e até a data do efetivo pagamento.

6.8.9. Os credores poderão ceder seus respectivos créditos sujeitos a este **PRJ**, com ciência do **GRUPO VEMA** e seus eventuais garantidores, devendo, os respectivos cessionários, se sub-rogarem nos direitos e obrigações do cedente, podendo inclusive exercerem direito de voto na Assembleia Geral de Credores.

6.8.10. Créditos que tenham a sua classificação e/ou valor contestados por qualquer parte interessada somente poderão ter o início de seus pagamentos realizado a partir do trânsito em julgado da sentença que determinar sua classificação e/ou fixar o valor do crédito controvertido.

6.8.11. Caso o **GRUPO VEMA** não seja notificado de eventual cessão dos créditos sujeitos a esta **RJ**, tais cessões não produzirão quaisquer efeitos jurídicos perante as **RECUPERANDAS**, sendo certo que os cessionários não poderão reclamar eventual pagamento realizado, pelas **RECUPERANDAS**, ao cedente.

6.8.12. Em relação a credores extraconcursais e/ou aos não sujeitos aos efeitos da **RJ**, o pagamento se dará de acordo com as negociações a serem alcançadas com cada um deles, sendo certo que as projeções indicadas no **ANEXO II** do presente **PLANO** não implicam proposta de pagamento ou **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL** desses créditos, quando da sua aprovação pela **AGC** e homologação pelo **JUIZO UNIVERSAL**. O referido **ANEXO II** reflete apenas as condições negociais entendidas pelo **GRUPO VEMA** como possíveis e viáveis à luz de sua capacidade de geração de caixa e das práticas de mercado vigentes, conforme ânimo do art. 47 da **LRJF**.



6.8.13. Na hipótese de reclassificação de algum crédito apresentado na 1ª lista de credores pelo **GRUPO VEMA** quando do ajuizamento de seu Pedido de Recuperação Judicial, que implique a não sujeição do referido crédito aos efeitos deste **PRJ**, é facultado às partes, credor e o **GRUPO VEMA**, independente do exercício do voto em **AGC**, aprovando, rejeitando ou se abstendo quanto ao presente **PRJ**; negociarem o pagamento de tal crédito não sujeito, conciliando os interesses do credor e a capacidade de pagamento do **GRUPO VEMA**, desde que tal pagamento não inviabilize o cumprimento deste **PRJ** e, conseqüentemente, a manutenção da atividade econômica do **GRUPO VEMA**. Em tais negociações, caso sejam ajustadas a substituição de garantia e/ou a dação em pagamento de bens ou Unidades Produtivas Isoladas (**UPI's**), incidirão as regras aplicáveis estabelecidas neste **PLANO**.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 7.1.** O objetivo deste **PLANO** é apresentar a melhor alternativa, para todos os envolvidos, a fim de promover a superação da atual crise vivida pelo **GRUPO VEMA**.
- 7.2.** Importante ressaltar que este **PLANO** é um processo maior e mais complexo do que a aplicação de regras estabelecidas juridicamente para a salvaguarda da **RJ**. Portanto, transitada em julgado a decisão homologatória, o **PLANO** vincula o **GRUPO VEMA** e todos os seus credores a ele sujeitos, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores, às ferramentas necessárias para a recuperação do **GRUPO VEMA**.
- 7.3.** A decretação da invalidade ou inexecutabilidade de quaisquer umas das Cláusulas deste **PLANO** pelo **JUZÓ UNIVERSAL** ou por outra jurisdição, juiz ou tribunal, não contaminará os demais dispositivos, permanecendo eles inalterados, válidos e plenamente aplicáveis.
- 7.4.** Na hipótese de haver conflito entre disposições deste **PLANO**, a disposição mais específica prevalecerá sobre a mais genérica, bem como a mais benéfica para as **RECUPERANDAS** sobre as demais.
- 7.5.** Na hipótese de haver conflito entre qualquer disposição do **PLANO** e as disposições que estabeleçam obrigações para o **GRUPO VEMA** nos



instrumentos originalmente celebrados com credores sujeitos ao **PLANO**, antes do ajuizamento do Pedido de Recuperação Judicial, prevalecerá o disposto no presente **PLANO**. Dessa forma, a aprovação do **PLANO** pela **AGC** traz a **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL** para a totalidade das obrigações do **GRUPO VEMA** por ele abrangida, nos termos do art. 59 da **LRJF**. Com a referida **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL**, todas as obrigações, principais ou acessórias, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, fianças, avais, bem como quaisquer outras obrigações e garantias são totalmente revogadas, passando a serem absolutamente inaplicáveis em forma distinta ao que prevê o presente **PRJ**.

- 7.6. O **GRUPO VEMA** estará em **RJ** até que se cumpram todas as obrigações previstas no presente **PLANO** que se vencerem em até 2 (dois) anos depois da concessão da recuperação judicial, independentemente do término do prazo de carência do **PRJ**, conforme o art. 61 da **LRJF**.
- 7.7. O **GRUPO VEMA** poderá, como consequência de alteração de seu **QGC** ou mudança das variáveis econômico-financeiras e mercadológicas aqui contempladas, promover aditamentos ao presente **PLANO**, após sua aprovação em **AGC**, devendo tais aditivos serem submetidos à aprovação dos **CREDORES CONCURSAIS**.
- 7.8. A possibilidade, conferida aos **CREDORES CONCURSAIS** de, por sua discricionariedade, promover as determinadas ações para enquadramento na classificação de **CRETOR FINANCIADOR**, são medidas que estão em conformidade com o princípio de isonomia de tratamento que deve ser conferida a todos os credores sujeitos a este **PRJ**, uma vez que atende ao ânimo do art. 67 da **LRJF**. A eventual impossibilidade ou impedimento, por parte de qualquer credor, de adotar as medidas necessárias para ser classificado como **CRETOR FINANCIADOR**, não implica tratamento diferenciado ou discriminatório de um credor sujeito ao **PLANO** em relação aos demais **CREDORES CONCURSAIS** pertencentes à mesma classe, devendo ser tratado como solução alternativa de conflito na forma e no ânimo determinados pelo item 4.1 acima.
- 7.9. O credor cuja concursabilidade de seu crédito seja matéria de objeção ou impugnação, em âmbito de administração judicial ou nos autos do Processo de Recuperação Judicial 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 pelo **GRUPO VEMA**, independente do exercício do voto em **AGC**, aprovando, rejeitando ou se abstendo quanto ao presente **PRJ**.

- 7.10. Na hipótese de ocorrência de qualquer evento de descumprimento deste **PLANO**, o **GRUPO VEMA** poderá requerer ao **JUÍZO UNIVERSAL**, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da apuração do referido evento de descumprimento, a convocação de **AGC** para deliberar a respeito de eventual emenda, alteração ou modificação ao **PLANO** que saneie ou supra tal descumprimento.
- 7.11. A **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL** promovida a partir da homologação do presente **PRJ**, não implica na renúncia do que prevê os arts. 478 a 480 do Código Civil.
- 7.12. Os atos de constrição de qualquer origem ou natureza sobre o patrimônio das **RECUPERANDAS**, será matéria de deliberação exclusiva pelo **JUÍZO UNIVERSAL**, em razão de sua competência absoluta.
- 7.13. A aprovação e homologação do **PLANO** implica novação das obrigações do **GRUPO VEMA**, na forma do art. 59, da **LRJF**, preservando-se as obrigações dos devedores solidários (art. 50 §1º), inclusive fiadores e avalistas, que responderão solidariamente pelas obrigações das **RECUPERANDAS** nas idênticas condições assumidas neste **PLANO (CLÁUSULAS 6.1, 6.2, 6.3 e 6.4)** ou termo de transação.
- 7.14. O **GRUPO VEMA** demonstra neste **PLANO** sua viabilidade econômica e financeira, desde que atendidos os **MEIOS DE RECUPERAÇÃO** descritos acima, os quais salvaguardam os créditos de seus credores e a manutenção da atividade econômica das **RECUPERANDAS**.
- 7.15. Repisamos que o **GRUPO VEMA** poderá aditar o presente **PRJ**, mesmo durante **AGC** convocada pelo **JUÍZO UNIVERSAL**, em consonância com o que dispõe o



art. 35 I-a⁷ da Lei 11.101/05, inclusive os previstos nos arts. 478 a 480 do Código Civil.

7.16. Este **PLANO** e todas as obrigações citadas reger-se-ão e deverão ser regidos e interpretados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

8. ANEXOS

ANEXO I – Laudo de Avaliação de Bens e Ativos


ANEXO II – Laudo Econômico-Financeiro

ANEXO III – Relação de Credores

Jaboatão dos Guararapes, 1º de dezembro de 2025

HEMA CONSTRUÇÕES LTDA

SERRAMBI INCORPORAÇÃO MOBILIÁRIA LTDA



Raimundo Soares de Souza Filho
Sócio administrador
CPF/MF: 003.936.064-49

⁷ Art. 35. A assembleia-geral de credores terá por atribuições deliberar sobre:

1 – na recuperação judicial:

a) aprovação, rejeição ou modificação do plano de recuperação judicial apresentado pelo devedor;

Anexo I – Laudo de Avaliação de Bens e Ativos



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 03/12/2025 09:34:44

Número do documento: 25120113214479500000218568016

<https://pje.cloud.tje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25120113214479500000218568016>

Assinado eletronicamente por: LUCIANA DIAS DE ALBUQUERQUE PERMAN - 01/12/2025 13:21:45

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO JABOTÃO DOS GUARARAPES/PE



(*) Nota: O presente trabalho é composto de 38 (trinta e oito) páginas, sendo as Folhas de Resumo e o Resultado final assinadas pelo engenheiro.

RECIFE, 25 de NOVEMBRO DE 2025

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

SUMÁRIO

1. FOLHA RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO	3
2. APRESENTAÇÃO	4
3. OBJETIVO.....	5
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	5
5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	7
6. VISTORIA.....	8
ASPECTOS FISICOS - TERRENO	9
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
8. METODOLOGIA	10
9. CÁLCULOS AVALIATORIOS.....	11
10. VALOR DE MERCADO DO TERRENO	16
11. LIQUIDAÇÃO FORÇADA	17
12. CONCLUSÃO	18
13. TERMO DE ENCERRAMENTO	19
14. ANEXOS	20

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



1. FOLHA RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: VEMA CONSTRUÇÕES LTDA – EPP			
OBJETIVO: VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA			
ENDEREÇO: AV. GENERAL CASTELO BRANCO, Nº 7770			
BAIRRO: BARRA DE JANGADA	CIDADE: JABOATÃO GUARARAPES	DOS	UF: PE
TIPO: TERRENO	USO: URBANO		

VALORES DE TENDÊNCIA DE MERCADO

VALOR DE MERCADO

R\$ 636.000,00

(Seiscentos e trinta e seis mil reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 445.200,00

(Quatrocentos e quarenta e cinco mil e duzentos reais)

MATHEUS
MEDEIROS DE
MACEDO:10293
375437

Assinado de forma
digital por MATHEUS
MEDEIROS DE
MACEDO:10293375437
Dados: 2025.11.25
13:58:58 -03'00'

RECIFE, 11 de NOVEMBRO de 2025.

MATHEUS MEDEIROS DE MACEDO
ENGENHEIRO CIVIL
ESPECIALISTA AUDITORIA, AVALIAÇÕES E PERICIAS DE ENGENHARIA
CREA PE1816748803

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



2. APRESENTAÇÃO

A avaliação de bens imóveis é atividade exclusiva de engenheiros e arquitetos, por serem estes profissionais necessários e suficientes para a existência destes bens e, portanto, os únicos capacitados profissionalmente para proceder sua adequada avaliação, entendimento este inclusive constante da Resolução nº 345 do CONFEA e lastreado pela Lei Federal nº 5.194/66, destacando-se destas normas os seguintes trechos:

LF 5.194/66

Art. 7º- As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem em: (...)

b) planejamento ou projeto, em geral, de regiões, zonas, cidades, obras, estruturas, transportes, explorações de recursos naturais e desenvolvimento da produção industrial e agropecuária;

c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica; (grifo nosso)

Resolução CONFEA nº 345/90

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões. (grifo nosso)

A Lei Federal nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010, que regulamentou o exercício da Arquitetura e Urbanismo, regulamentou:

Art. 2º - As atividades e atribuições do arquiteto e urbanista consistem em:

(...)

IV- Assistência técnica, assessoria e consultoria; (...)

VI – Vistoria, perícia, avaliação, monitoramento, laudo, parecer técnico, auditoria e arbitragem;

Os Projetos de Norma Brasileira, elaborados no âmbito da ABNT, circulam para Consulta Pública entre os seus associados e demais interessados.

A NBR 14.653 será constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “Avaliação de bens”:

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônios históricos. O presente laudo é apresentado na forma de “laudo de avaliação completo”, como indicado no item 10.1 da NBR 14653-2:2011.

4

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)

3. OBJETIVO

O objetivo deste presente laudo é obter o valor real e justo de mercado para COMPRA E VENDA para fins patrimoniais.

O item 3.44 da NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais – denomina o valor de mercado como a “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes”. Ainda à luz desta mesma Norma, item 3.38, é definido preço como sendo a “quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele”.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida:

- Certidão de matrícula nº 10489 – 1º Serviço Registral – Jaboatão dos Guararapes/PE.

Para fins de cálculo, foram utilizadas:

1. **Terreno: Conforme certidão de matrícula.**

Para que seja atendido o objetivo do trabalho demandado, estabelecendo-se as circunstâncias que poderão influir no VALOR DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL, o LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL aqui apresentado é norteado a partir dos elementos a seguir elencados:

- Foi realizada vistoria no imóvel avaliando em 11/11/2025;
- O objetivo deste trabalho é a determinação do Valor de Tendência de Mercado, a preço de compra e venda, para fins de negociação imobiliária;
- O valor de mercado, expresso em moeda corrente nacional (Real – R\$), corresponde àquele que o bem alcançaria se exposto à venda por prazo razoável, em um mercado livre de pressões anormais, envolvendo vendedor e comprador dispostos e informados;
- Não foi objeto deste trabalho a investigação de restrições quanto ao direito de propriedade, ônus, dívidas ou gravames que possam incidir sobre o imóvel;
- Considera-se que inexistem condições anormais do solo que possam afetar sua ocupação atual ou futura, bem como a estabilidade das edificações existentes ou projetadas;
- Não há conhecimento sobre a presença de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente desaconselháveis no terreno do imóvel avaliando;

5

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



- Tampouco há notícia de restrições construtivas, ambientais, de segurança ou salubridade incidentes sobre o bem;
- A certidão de matrícula do imóvel avaliado identifica sua localização como pertencente ao bairro de Candeias, em razão de registro histórico. Contudo, conforme georreferenciamento atual, delimitação oficial recente e sistemas públicos de consulta (Google Maps e bases municipais), o endereço encontra-se inserido no bairro de Barra de Jangada, Jaboatão dos Guararapes/PE. Trata-se de alteração comum decorrente de ajustes urbanísticos e administrativos ao longo dos anos, sem qualquer prejuízo à identificação do lote.
- Para fins avaliatórios, ressalta-se que Candeias e Barra de Jangada compõem setor urbano contínuo, com comportamento de mercado homogêneo, permitindo a utilização conjunta de dados de mercado, conforme recomenda a NBR 14.653-2.
- O presente laudo está fundamentado nas normas técnicas vigentes para avaliações de imóveis – NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

vre de ônus ou impostos de quaisquer natureza do Galpão sob o nº -
7.700 (sete mil e setecentos), sito na Rua General Castelo Branco,
edificado no Lote de terreno próprio sob o nº 10 (dez), da quadra
1-E, do Loteamento Praia da Candelária, em Candeias, deste municí-
pio, medindo 12,00m de frente e fundos por 30,00m de comprimento de
cada lado e área de 360,00m², tendo o citado Galpão uma área total
de 211,50m², com seus limites e confrontações constantes da matricu

A escritura apresentada menciona a existência de um 'galpão' edificado no lote nº 10 da quadra 1-E. Entretanto, durante a vistoria física realizada em novembro de 2025, constatou-se que há apenas uma edificação remanescente em estado de abandono, sem valor econômico a ser considerado para fins avaliatórios

Tal divergência é comum em documentos antigos e **não compromete a identificação do lote**, visto que **as dimensões, confrontações, posição na quadra e localização geográfica conferem integralmente com a descrição constante da escritura.**

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: (81) 9 9715-4915

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR 14.653 da ABNT) estabelece que todo trabalho avaliatório receba uma classificação denominada Especificação da Avaliação, quanto à fundamentação e precisão dos resultados, estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

O Grau de Fundamentação de um trabalho está relacionado ao aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento do avaliador na seleção da metodologia em razão da confiabilidade, quantidade, qualidade e natureza dos imóveis pesquisados.

O Grau de Precisão será determinado quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo do resultado do tratamento estatístico dispensado a amostra utilizada no trabalho.

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto ao empenho do engenheiro de avaliações como também ao mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento “a priori” do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho do trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

METODOLOGIA	FUNDAMENTAÇÃO	PRECISÃO	LAUDO
<i>COMPARATIVO DIRETO</i>	<i>GRAU II</i>	<i>GRAU III</i>	<i>GRAU II</i>

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)

6. VISTORIA

LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA GENERAL CASTELO BRANCO, Nº 7770

BAIRRO: BARRA DE JANGADA **Cidade:** JABOATÃO DOS GUARARAPES **UF:** PE

LOGRADOURO PRINCIPAL

Mãos de Direção: ÚNICA **Pistas:** DUPLA **Traçado:** RETILÍNEO

Perfil: PLANO **Pavimentação:** CIMENTADO **Calçadas:** EXISTEM

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	

Área sujeita a enchentes

Sim Não

Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input checked="" type="checkbox"/> Gás canalizado	<input type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

Transportes Coletivos

<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus
<input checked="" type="checkbox"/> Lotação
<input type="checkbox"/> Metrô
<input type="checkbox"/> Trem
<input type="checkbox"/> Embarcação

Equipamentos Comunitários

<input checked="" type="checkbox"/> Segurança
<input checked="" type="checkbox"/> Educação
<input checked="" type="checkbox"/> Saúde
<input checked="" type="checkbox"/> Cultura
<input checked="" type="checkbox"/> Lazer

Intensidade de Tráfego

Alta Média Baixa

Nível de Escoamento

Bom Regular Ruim

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



ASPECTOS FISICOS - TERRENO

Área:	360,00 m ²
Localização:	Meio de Quadra
Formato:	Regular
Superfície:	Seca
Ocupação:	Média
Topografia:	Terreno plano
Nivelamento:	Ao nível dos logradouros de situação
Observações:	Dimensões definidas conforme certidão de imóveis



DELIMITAÇÃO CONFIRMADA COM AUXÍLIO DE IMAGEM VIA SATÉLITE

COORDENADAS DO TERRENO: 8° 13' 2.40" S 34° 55' 23.45" W

ASPECTOS FISICOS – EDIFICAÇÃO:

A escritura apresentada menciona a existência de um 'galpão' edificado no lote nº 10 da quadra 1-E. Entretanto, durante a vistoria física realizada em novembro de 2025, constatou-se que há apenas uma edificação remanescente em estado de abandono, sem valor econômico a ser considerado para fins avaliatórios

9

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Especificamente com relação ao imóvel avaliando, temos a seguinte situação:

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

8. METODOLOGIA

A metodologia adotada baseia-se no método comparativo direto de dados de mercado, conforme a NBR 14.653-2 (Avaliações de Imóveis Urbanos).

Considerando tratar-se de um terreno urbano, a amostra de mercado foi composta por lotes urbanos à venda.

As informações foram obtidas em anúncios imobiliários, consultas a corretores locais e verificação in loco, priorizando imóveis com características construtivas e padrões compatíveis.

O tratamento dos dados foi realizado em software específico de inferência estatística, com base no Método dos Mínimos Quadrados, de modo a identificar e quantificar a influência dos principais atributos sobre o valor de mercado e selecionar o modelo com melhor ajuste e correlação.

Para a montagem do modelo de regressão, foram coletados 31 dados de mercado, contemplando atributos previamente selecionados por sua influência direta na formação dos preços locais. Entre os principais fatores analisados destacam-se:

- **Características físicas:** área do terreno, área construída, estado de conservação + padrão construtivo, dormitórios.
- **Características locais:** Setor urbano.

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



9. CÁLCULOS AVALIATORIOS

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Para construção do modelo de regressão para avaliação do valor do m² de venda para o terreno foram pesquisados vários parâmetros, dos quais os expostos abaixo foram adotados:

- Área de terreno;
- Via;
- Distância ao polo valorizante;
- Testada;
- Asfalto
- Valor Total.

Estas variáveis foram as mais significativas, ou seja, possuem uma maior correlação com a variável independente (R\$), além de uma fraca correlação entre si, o que é necessário para não provocar degenerações no modelo, limitando a sua utilização.

Identificou-se um modelo matemático de homogeneização através de metodologia de pesquisa científica, utilizando-se o Método dos Mínimos Quadrados para estimativas não tendenciosas dos parâmetros, dado por:

$$\ln(\text{Valor total}) = +9,442141436 + 0,7069402058 * \ln(\text{Via}) + 0,6728518274 * \ln(\text{Área total}) - 0,0004930819474 * \text{Distancia ao polo valorizante} - 6,031376305 / \text{Testada} + 0,2338201697 * \text{Asfalto}$$

Onde:

1. Área terreno (m²) - Variável quantitativa (independente) correspondente à área de terreno do avaliando.
2. Valor Total – Variável explicada (dependente) correspondente ao valor total na data do evento;
3. Distância ao polo valorizante - Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo;
4. Testada – Medida da frente do terreno em m;
5. Via – 1: Local; 2: Av. Secundária; 3: Av. Bernardo Vieira de Melo e Beira Mar.
6. Asfalto – 0: Sem asfalto; 1: Com asfalto.

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: (81) 9 9715-4915

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)

COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO

Tal coeficiente representa o percentual do valor da avaliação explicado pela equação de regressão. Neste caso, o coeficiente de determinação foi de 92,94%. O modelo adotado responde por aproximadamente 93% da formação do valor dos imóveis coletados, sendo que apenas 7% podem ser atribuídos a outras variáveis, a imprecisões, vícios de informações, bem como perturbações aleatórias.

O Coeficiente de Determinação tem o objetivo de determinar a qualidade do ajuste do modelo, ele tem o poder de explicação da regressão. Quanto mais próximo da unidade estiver seu valor melhor a qualidade do ajuste, isto é, mais variações do valor unitário Y são explicadas pela variável independente X.

CORRELAÇÃO DAS VARIÁVEIS

Este coeficiente permite analisar quão bem relacionadas entre si estão as variáveis. Quanto mais próximo de “1” (um), maior a correlação. Neste caso, o coeficiente foi de 0,9640, o que caracteriza uma correlação forte.

O coeficiente de correlação informa a dependência linear entre a variável dependente (R\$/m²) e a variável independente escolhida. Quando este resultado zera, diz-se que a correlação é nula, e quando o mesmo atinge 1, têm-se uma correlação perfeita, ou seja, as variáveis independentes estão explicando o valor, o que é ideal. No modelo de regressão adotado este coeficiente tem o valor de 0,9640, representando uma relação forte entre as variáveis independente e a variável dependente, conforme gráficos abaixo.

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Via	x1	0,00	-0,16	-0,51	0,30	0,15	0,41
Área total	x2	-0,16	0,00	0,23	-0,65	0,33	0,73
Distancia ao polo valorizante	x3	-0,51	0,23	0,00	-0,22	-0,06	-0,32
Testada	x4	0,30	-0,65	-0,22	0,00	-0,05	-0,46
Asfalto	x5	0,15	0,33	-0,06	-0,05	0,00	0,46
Valor total	y	0,41	0,73	-0,32	-0,46	0,46	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Via	x1	0,00	0,66	0,34	0,47	0,28	0,77
Área total	x2	0,66	0,00	0,69	0,12	0,23	0,88
Distancia ao polo valorizante	x3	0,34	0,69	0,00	0,30	0,28	0,72
Testada	x4	0,47	0,12	0,30	0,00	0,34	0,46
Asfalto	x5	0,28	0,23	0,28	0,34	0,00	0,45
Valor total	y	0,77	0,88	0,72	0,46	0,45	0,00

ANÁLISE DE VARIÂNCIA

Testada a hipótese nula de não representatividade do modelo para explicação do fenômeno, foi a mesma rejeitada ao nível de significância, igual a 1%, tendo em vista que a estatística F, com resultado de 50,00, é superior ao ponto crítico de distribuição F de Snedecor ao nível de confiança de 99%. Com a significância do modelo de 1% pode-se afirmar que a equação é representativa do mercado, obedecendo o critério Testes de significância, descrito da Norma Brasileira 14.653-2/2011.

TESTE DA HIPÓTESE NULA DOS REGRESSORES

A hipótese nula de inexistência de regressão, ou seja, a não importância das variáveis independentes na formação do valor de mercado do m² do imóvel avaliando, foi testada e a mesma rejeitada ao nível de significância de 0,00 %. Isto é, com 99% de certeza as variáveis **Área terreno, distância ao polo valorizante, Via, testada, asfalto** têm importância na formação do valor do imóvel avaliando, obedecendo o critério da Norma Brasileira 14.653-2 / 2011, com máxima de 10%, para Grau de Fundamentação III, demonstrando confiabilidade e segurança de que o modelo de regressão é representativo do mercado imobiliário

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)

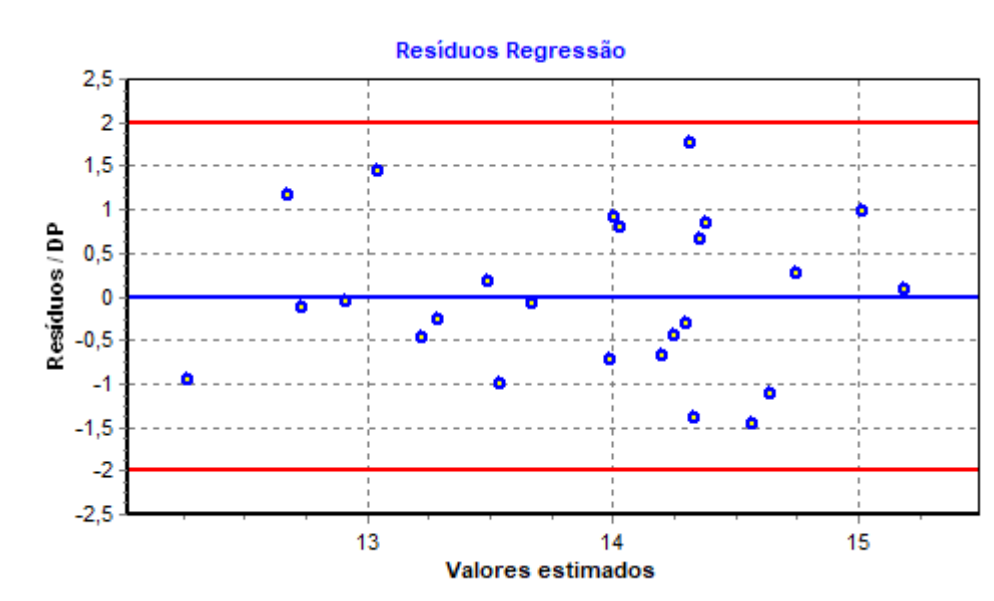


10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Via	ln(x)	5,27	0,00
Área total	ln(x)	7,95	0,00
Distancia ao polo valorizante	x	-4,49	0,02
Testada	1/x	-2,23	3,77
Asfalto	x	2,18	4,21
Valor total	ln(y)	14,51	0,00

ALEATORIEDADE DOS RESÍDUOS

Os resíduos do modelo apresentaram-se de forma aleatória quando lotados no gráfico "Resíduos versus Valores ajustados", o que leva a acreditar que não há violação dos pressupostos básicos no que diz respeito à homoscedasticidade, independência e não autocorrelação. Ou seja, as amostras não apresentam nenhum padrão definido, afirmando de que o modelo de regressão não é tendencioso, é consistente e eficiente.



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

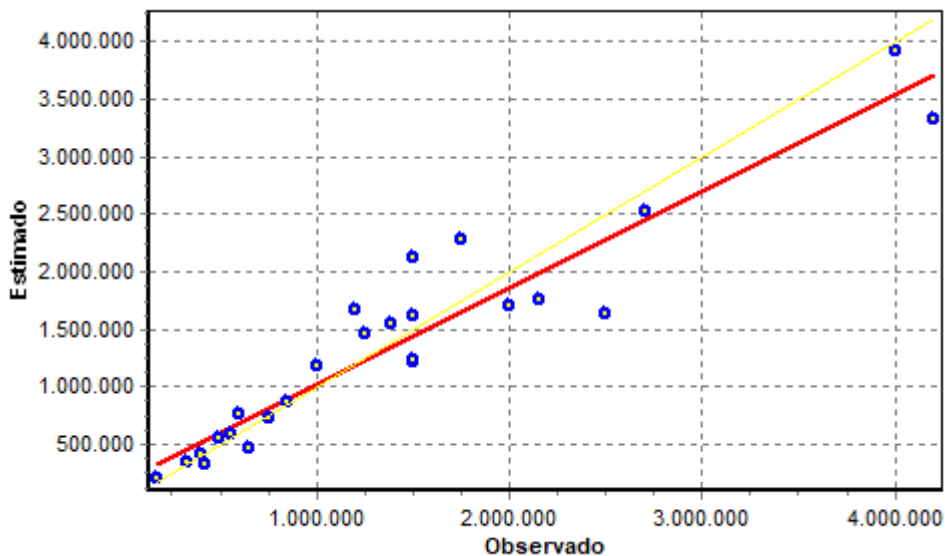
E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

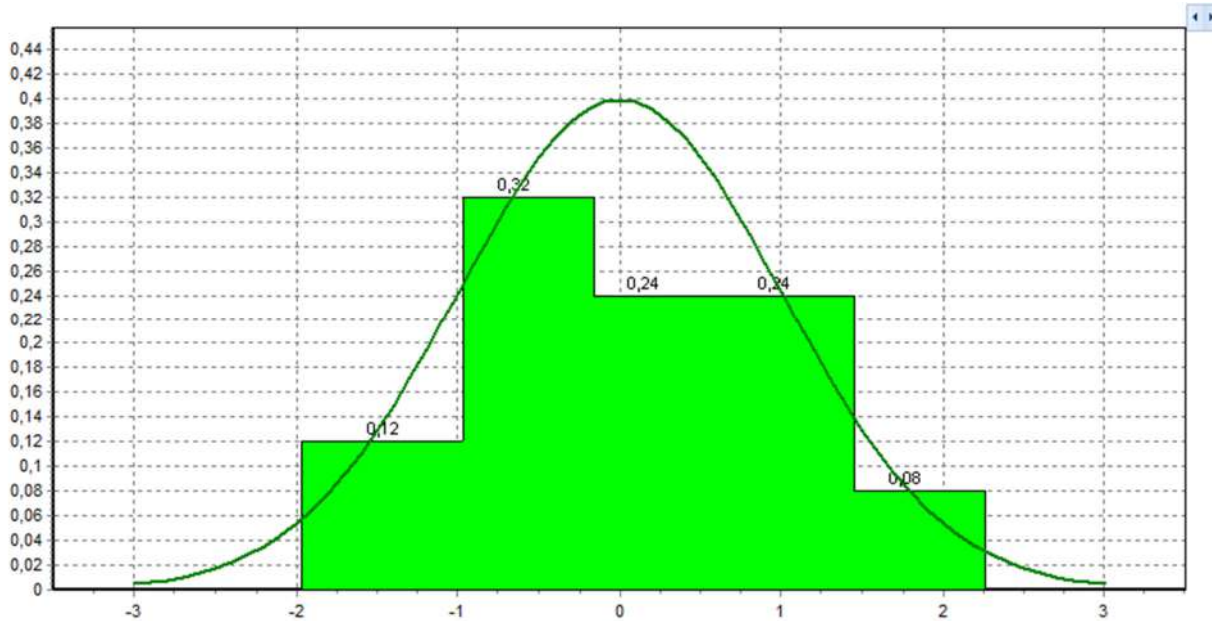
Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)





NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

Verificou-se que 76% dos resíduos padronizados encontram-se no intervalo $(-1, +1)$, 96% encontram-se no intervalo $(-1,64, +1,64)$ e 100% no intervalo $(-1,96, +1,96)$, o que aponta sinais a favor da distribuição normal para os erros aleatórios do modelo. Isto é, os dados encontram-se distribuídos dentro dos intervalos admissíveis da curva de distribuição Normal.



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)





10. VALOR DE MERCADO DO TERRENO

O valor de mercado do imóvel, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

VT = AT X VU, onde:

VT = valor total do terreno;

AT = Area de terreno;

VT = Valor total do terreno.

O valor total do imóvel, conforme descrito na metodologia, é determinado por pesquisa de mercado, sendo adotado o seguinte modelo de regressão da formação de valor no local:

$\ln(\text{Valor total}) = +9,442141436 + 0,7069402058 * \ln(\text{Via}) + 0,6728518274 * \ln(\text{Área total}) - 0,0004930819474 * \text{Distancia ao polo valorizante} - 6,031376305 / \text{Testada} + 0,2338201697 * \text{Asfalto}$

Para aplicação do modelo acima foram definidos os atributos para simulação do valor o terreno da seguinte forma:

- ÁREA TERRENO: 360,00
- VIA: 2,00
- DISTÂNCIA AO POLO VALORIZANTE: 200,00
- TESTADA: 12,00
- ASFALTO: 1,00

Valores da Média para 80 % de confiança

VALOR TOTAL Mínimo: 613.132,420

VALOR TOTAL Médio: 706.732,20

VALOR TOTAL Máximo: 814.620,79

Precisão: Grau III

Considerando como representativo do mercado o valor médio do intervalo de confiança com um fator de desconto de 10%, uma vez que o modelo é composto de ofertas sujeitas a barganhas, é possível a seguinte avaliação para o imóvel:

$VI = 706.732,20 \times 0,90 = \text{R\$ } 636.058,98$

VALOR DO TERRENO = ~R\$ 636.000,00

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



11. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Apesar de o imóvel avaliando encontrar-se inserido em um mercado ativo, as instituições de crédito geralmente trabalham com um valor de venda forçada inferior ao valor de mercado, em função da tipologia e do porte do bem, de modo a resguardar seus interesses nos casos de necessidade de alienação por inadimplência.

Para fins desta avaliação, foi adotado um fator redutor de 30% sobre o valor de mercado como forma de representar uma condição de maior liquidez e maior probabilidade de venda imediata, conforme práticas usuais em avaliações com essa finalidade.

$$VL = VV \times Fr$$

VL = Valor de liquidez

VV = Valor de venda

Fr = Fator redutor

$$VL = R\$ 636.000,00 \times 0,70 = R\$ 445.200,00$$

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA = ~ R\$ 445.000,00

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)

12. CONCLUSÃO

Considerando os resultados obtidos mediante tratamento estatístico aplicado sobre amostra representativa do mercado local, abrangendo o setor urbano contínuo Candeias/Barra de Jangada – Jaboatão dos Guararapes/PE, com grau II de fundamentação e grau III de precisão, conclui-se que o valor de mercado de compra e venda do imóvel na data-base novembro/2025, é de:

VALORES DE TENDÊNCIA DE MERCADO

VALOR DE MERCADO

R\$ 636.000,00

(Seiscentos e trinta e seis mil reais)

LIMITE INFERIOR (-13,30%)

R\$ 513.405,15

(Quinhentos e treze mil, quatrocentos cinco reais e quinze centavos)

LIMITE SUPERIOR (+15,34%)

R\$ 682.953,11

(Seiscentos e oitenta e dois mil, novecentos e cinquenta e tres reais e onze centavos)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 445.200,00

(Quatrocentos e quarenta e cinco mil e duzentos reais)

Observação: Todos os valores apresentados – limite inferior, valor médio (de mercado) e limite superior – são tecnicamente válidos e refletem diferentes condições possíveis de negociação. No entanto, considerando que a finalidade deste trabalho é a venda do imóvel, **adotou-se o valor central como representativo do valor de mercado**, por refletir a estimativa mais provável de negociação em condições normais, levando em conta as características do bem, o comportamento do mercado e o cenário de negociação vigente na data de referência.

Nota importante: Esta avaliação deve ser utilizada com prudência e ciência das circunstâncias ressalvadas no capítulo 7. Diagnóstico.

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)

13. TERMO DE ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

MATHEUS MEDEIROS DE
MACEDO:10293375437

Assinado de forma digital por
MATHEUS MEDEIROS DE
MACEDO:10293375437
Dados: 2025.11.25 13:59:13
-03'00'

**MATHEUS MEDEIROS DE MACEDO
ENGENHEIRO CIVIL
ESPECIALISTA AUDITORIA, AVALIAÇÕES E PERICIAS DE ENGENHARIA
CREA PE1816748803**

Data e Local: Recife, 25 de Novembro de 2025

*Vide certificação da assinatura digital na última página do documento. A validade da assinatura poderá ser verificada no protocolo de assinatura enviado juntamente com o presente laudo.

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)

14. ANEXOS

RELATORIOS FOTOGRÁFICOS



Logradouro e imóvel a direita



Logradouro e imóvel ao fundo



Frente do imóvel



Fachada do Imóvel

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



PESQUISA DE MERCADO

Da...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Endereço	Complemento	Bairro	Via	Área total	Informante	Distancia ao polo valorizante	Testada	Asfalto	Valor total
1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	AVENIDA BERNARDO VIEIRA DE MELO	5222	CANDEIAS	3	720.00	ALBERTO ASFORA - 81 3221-7088	100.00	12.0000	1.0000	1.200.000.00
2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RUA CAMPO GRANDE	306	CANDEIAS	1	720.00	PONNTIS - 81 9 9762-3444	800.00	24.0000	0.0000	495.000.00
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RUA CORONEL KLEBER DE ANDRADE	1009	CANDEIAS	1	630.00	SILVAS - 81 9 9708-8884	1.100.00	33.0000	0.0000	1.300.000.00
4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RUA ANTONIO FERREIRA CAMPOS	4536	CANDEIAS	1	500.00	MAIS IMOVEIS - 81 3314-4555	400.00	16.0000	1.0000	550.000.00
5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	AVENIDA ABDO CABUS	3446	CANDEIAS	1	450.00	ANTONIO FERREIRA - 81 9 9663-2501	480.00	15.0000	0.0000	400.000.00
6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RUA CORONEL KLEBER DE ANDRADE	1300	CANDEIAS	1	480.00	RICARDO - 81 9 8418-8765	1.800.00	16.0000	0.0000	100.000.00
7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RUA RIO BONITO	678	CANDEIAS	1	406.00	DAVID RICARDO - 81 9 8822-4461	1.850.00	20.0000	0.0000	170.000.00
8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	AVENIDA PRESIDENTE CASTELO BRANCO	2979	CANDEIAS	2	390.00	CLASSE A - (81) 98935-4149	180.00	10.0000	1.0000	750.000.00
9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RUA PADRE NERSTOR DE ALENCAR	161	CANDEIAS	1	810.00	CELJO - CHAT	370.00	27.0000	0.0000	600.000.00
10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RUA JORNALISTA HERCILIO CELSO	625	CANDEIAS	1	450.00	ETERNITY - 81 3072-5248	840.00	15.0000	0.0000	329.900.00
11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RUA DO JANGADEIRO	520	CANDEIAS	1	432.00	EXPEDITA - 81 3325-0599	695.00	16.0000	1.0000	650.000.00
12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	AV BERNARDO VIEIRA DE MELO	5084	CANDEIAS	3	933.00	DESCOMPLICA - 81 9 9674-6033	120.00	24.0000	1.0000	2.700.000.00
13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RUA DAS PERNAMBUCANAS	42	CANDEIAS	1	2.304.00	JR IMOVEIS - 81 3093-3883	800.00	12.0000	1.0000	1.000.000.00
14	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	AV BERNARDO VIEIRA DE MELO	7658	CANDEIAS	3	840.00	DESCOMPLICA - 81 9 9674-6033	50.00	25.0000	1.0000	1.300.000.00
15	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	AV MANOLO CORTIZO	869	CANDEIAS	1	1.800.00	CARLOS ALBERTO - CHAT	420.00	30.0000	1.0000	2.500.000.00
16	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	BEIRA MAR	60	CANDEIAS	3	765.00	DESCOMPLICA - 81 9 9674-6033	10.00	20.0000	0.0000	2.150.000.00
17	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RUA ALTO ARAGUAIA	S/N	CANDEIAS	1	820.00	DESCOMPLICA - 81 9 9674-6033	1.200.00	25.0000	1.0000	1.600.000.00
18	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RUA PADRE NERSTOR DE ALENCAR	6480	CANDEIAS	1	1.790.00	PERNAMBUCO IMOVEIS - 81 9 9724-5907	400.00	36.0000	1.0000	2.000.000.00
19	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	AV ULISSES MONTARROYOS	5980	CANDEIAS	2	1.173.00	RIVOLI - 81 9 8666-3389	650.00	15.0000	1.0000	1.250.000.00
20	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	AV BERNARDO VIEIRA DE MELO	7658	CANDEIAS	3	1.680.00	DESCOMPLICA - 81 9 9674-6033	50.00	25.0000	1.0000	4.000.000.00
21	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RUA GRAMADO	535	CANDEIAS	1	3.150.00	TRUE DESENVOLVIMENTO - 81 3227-6633	180.00	45.0000	0.0000	1.750.000.00
22	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RUA CAPITÃO MED OSIAS RIBEIRO	976	CANDEIAS	1	1.156.00	RAPHA - CHAT OLX	100.00	50.0000	1.0000	1.390.000.00
23	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RUA PLANALTINA	206	CANDEIAS	1	9.000.00	JOSEPH CASTRO - 81 9 8140-1975	1.320.00	45.0000	1.0000	4.200.000.00
24	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RUA DAS CAROLINAS	QUADRA A	CANDEIAS	1	2.470.00	CARVALHO - CHAT OLX	1.100.00	40.0000	0.0000	1.500.000.00
25	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	AV PRESIDENTE KENNEDY	S/N	CANDEIAS	2	720.00	ANTONIO CARLOS - CHAT OLX	160.00	24.0000	0.0000	1.500.000.00
26	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	AV BERNARDO VIEIRA DE MELO	5839	CANDEIAS	3	750.00	RF IMOVEIS - 81 9 9997-0007	120.00	15.0000	1.0000	1.100.000.00
27	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RUA VITORIA REGIA	505	CANDEIAS	1	325.00	MARCELO M - CHAT	350.00	25.0000	0.0000	210.000.00
28	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ESTRADA DE CURCURANA	115	BARRA DE JANGADA	1	3.943.00	JR IMOVEIS LTDA - (81)3093-3883	1.800.00	95.0000	1.0000	1.500.000.00
29	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RUA PORTO ALEGRE	584	BARRA DE JANGADA	1	1.846.50	JR IMOVEIS LTDA - (81)3093-3883	150.00	65.0000	1.0000	1.500.000.00
30	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RUA PADRE NERSTOR DE ALENCAR	S/N PROX RUA...	BARRA DE JANGADA	1	1.080.00	JR IMOVEIS LTDA - (81)3093-3883	1.200.00	55.0000	1.0000	850.000.00
31	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RUA BARECHA JOSE MARIO DE OLIVEIRA	6553	CANDEIAS	1	360.00	JR IMOVEIS LTDA - (81)3093-3883	460.00	12.0000	0.0000	420.000.00

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: (81) 9 9715-4915

Instagram: @recife.eng



RELATÓRIO ESTATÍSTICO



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Matheus
Modelo:	Terreno
Data do modelo:	11 de novembro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	31
Dados utilizados no modelo:	25

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Via	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Via – 1: Local; 2: Av. Secundária; 3: Av. Bernardo Vieira de Melo e Beira Mar.	Sim
Área total	Numérica	Dependente	Área total do imóvel medida em m ²	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo, nesse caso a praia	Sim
Testada	Numérica	Quantitativa	Medida da frente do terreno em m;	Sim
Esquina	Numérica	Dicotômica	1: Esquina; 0: Não Esquina;	Não
Asfalto	Numérica	Dicotômica	1: Rua Asfaltada; 0: Rua não asfaltada	Sim
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Renda média IBGE 2010	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total dividido pela Área total (m ²)	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Via	1,00	3,00	2,00	1,44
Área total	360,00	9.000,00	8.640,00	1.561,94
Distancia ao polo valorizante	10,00	1.850,00	1.840,00	585,40
Testada	10,00	95,00	85,00	29,92
Asfalto	0,00	1,00	1,00	0,60
Valor total	170.000,00	4.200.000,00	4.030.000,00	1.414.196,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: (81) 9 9715-4915

Instagram: @recife.eng





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9640386 / 0,9421953
Coefficiente de determinação:	0,9293704
Fisher - Snedecor:	50,00
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	76%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	96%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	14,204	5	2,841	50,002
Não Explicada	1,079	19	0,057	
Total	15,283	24		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor total}) = +9,442141436 + 0,7069402058 * \ln(\text{Via}) + 0,6728518274 * \ln(\text{Área total}) - 0,0004930819474 * \text{Distancia ao polo valorizante} - 6,031376305 / \text{Testada} + 0,2338201697 * \text{Asfalto}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor total} = +11912,32116 * e^{(+0,7069402058 * \ln(\text{Via}) + 0,6728518274 * \ln(\text{Área total}) - 0,0004930819474 * \text{Distancia ao polo valorizante} - 6,031376305 / \text{Testada} + 0,2338201697 * \text{Asfalto})}$

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor total = +12608,68872 * e^(+0,7069402058 * ln (Via) * e^(+0,6728518274 * ln (Área total) * e^(-0,0004930819474 * Distancia ao polo valorizante) * e^(-6,031376305 / Testada) * e^(+0,2338201697 * Asfalto)

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor total = +12971,99246 * e^(+0,7069402058 * ln (Via) * e^(+0,6728518274 * ln (Área total) * e^(-0,0004930819474 * Distancia ao polo valorizante) * e^(-6,031376305 / Testada) * e^(+0,2338201697 * Asfalto)

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Via	ln(x)	5,27	0,00
Área total	ln(x)	7,95	0,00
Distancia ao polo valorizante	x	-4,49	0,02
Testada	1/x	-2,23	3,77
Asfalto	x	2,18	4,21
Valor total	ln(y)	14,51	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Via	x1	0,00	-0,16	-0,51	0,30	0,15	0,41
Área total	x2	-0,16	0,00	0,23	-0,65	0,33	0,73
Distancia ao polo valorizante	x3	-0,51	0,23	0,00	-0,22	-0,06	-0,32
Testada	x4	0,30	-0,65	-0,22	0,00	-0,05	-0,46
Asfalto	x5	0,15	0,33	-0,06	-0,05	0,00	0,46
Valor total	y	0,41	0,73	-0,32	-0,46	0,46	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Via	x1	0,00	0,66	0,34	0,47	0,28	0,77
Área total	x2	0,66	0,00	0,69	0,12	0,23	0,88
Distancia ao polo valorizante	x3	0,34	0,69	0,00	0,30	0,28	0,72
Testada	x4	0,47	0,12	0,30	0,00	0,34	0,46
Asfalto	x5	0,28	0,23	0,28	0,34	0,00	0,45
Valor total	y	0,77	0,88	0,72	0,46	0,45	0,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



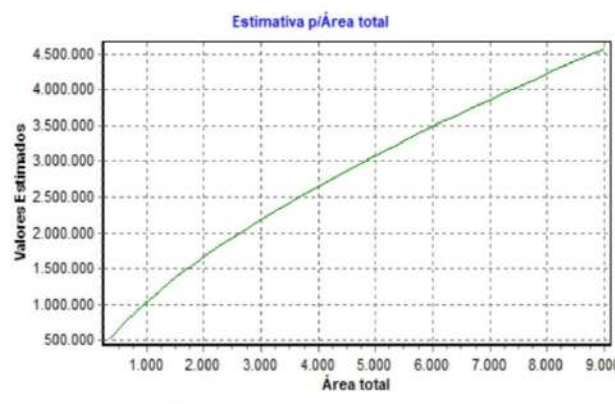
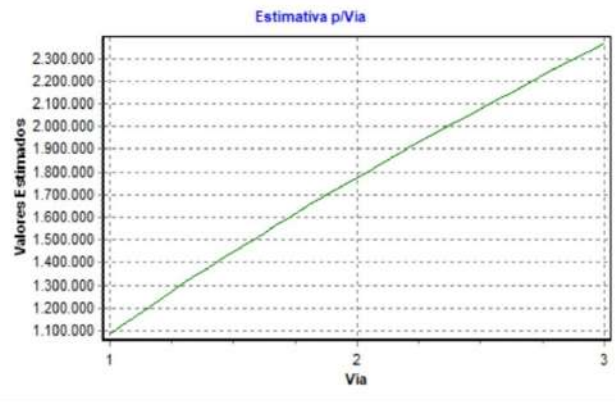
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Residuo	Residuo (%)	Residuo / DP	DCook
1	14,00	14,33	-0,33	-2,3553%	-1,383322	0,14282700
2	13,11	13,22	-0,11	-0,8459%	-0,465343	0,00532200
4	13,22	13,28	-0,07	-0,4963%	-0,275240	0,00352900
5	12,90	12,91	-0,01	-0,1145%	-0,061962	0,00013600
7	12,04	12,27	-0,23	-1,8782%	-0,949019	0,24138800
8	13,53	13,49	0,04	0,2913%	0,165354	0,00229000
9	13,30	13,54	-0,24	-1,7869%	-0,997437	0,03232500
10	12,71	12,74	-0,03	-0,2356%	-0,125588	0,00054700
11	13,38	13,04	0,35	2,5796%	1,448547	0,11049200
12	14,81	14,74	0,07	0,4416%	0,274345	0,00561100
13	13,82	13,99	-0,17	-1,2512%	-0,725223	0,12525700
15	14,73	14,31	0,42	2,8550%	1,764560	0,07845100
16	14,58	14,38	0,20	1,3787%	0,843411	0,07548100
18	14,51	14,35	0,16	1,0878%	0,662150	0,01235700
19	14,04	14,20	-0,16	-1,1396%	-0,671207	0,01508700
20	15,20	15,18	0,02	0,1193%	0,076072	0,00039300
21	14,38	14,64	-0,26	-1,8376%	-1,108254	0,16260000
22	14,14	14,25	-0,11	-0,7540%	-0,447434	0,01491900
23	15,25	15,02	0,23	1,5293%	0,978500	0,16116200
24	14,22	14,01	0,22	1,5168%	0,904989	0,04433800
25	14,22	14,03	0,19	1,3512%	0,806193	0,03068000
28	14,22	14,30	-0,07	-0,5271%	-0,314488	0,01466600
29	14,22	14,57	-0,35	-2,4526%	-1,463297	0,13195200
30	13,65	13,67	-0,02	-0,1559%	-0,089318	0,00062500
31	12,95	12,67	0,27	2,1225%	1,153010	0,08277100

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

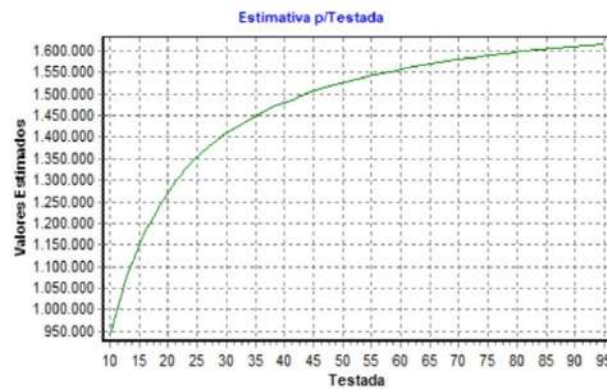
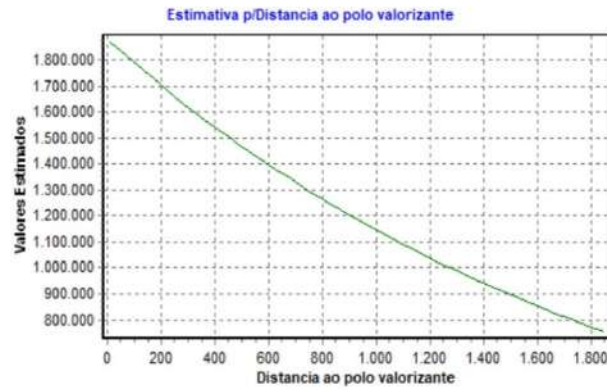
AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

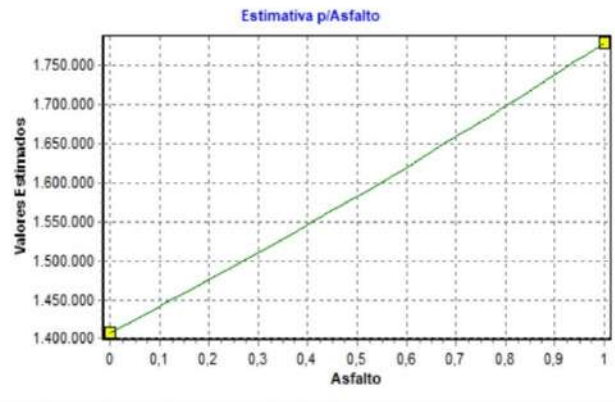
E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: (81) 9 9715-4915

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)





**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	613.132,40	648.974,75	667.674,15	13,24%	
Valor Médio	706.732,20	748.046,18	769.600,20	-	III
Valor Máximo	814.620,79	862.241,69	887.086,12	15,27%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	AVENIDA BERNARDO VIEIRA DE MELO	-
Complemento	S/N	-
Bairro	CANDEIAS	-
Via	2,00	Não
Área total	360,00	Não
Informante		-
Distancia ao polo valorizante	200,00	Não
Testada	12,00	Não
Asfalto	1,00	Não

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

29

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.brFone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)

**ENQUADRAMENTO - FUNDAMENTAÇÃO**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per se e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do	1%	2%	5%	3

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.brFone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)





	modelo através do teste F de Snedecor				
--	---------------------------------------	--	--	--	--

GRAU DE PRECISÃO:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<30%	<40%	<50%

Grau de precisão no caso de utilização de tratamento científico (inferência estatística)

Desta maneira, o presente laudo atingiu **Grau II de fundamentação e Grau III de precisão.**

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)





ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº PE20251443720

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco

INICIAL

1. Responsável Técnico

MATHEUS MEDEIROS DE MACEDO

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL, ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

RNP: 1816748803

Registro: 1816748803PE

Empresa contratada: RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

Registro : 0000652393-PE

2. Dados do Contrato

Contratante: VEMA CONSTRUÇÕES LTDA - EPP

CPF/CNPJ: 11.570.348/0001-30

RUA POMBOS

Nº: 200

Complemento:

Bairro: CANDEIAS

Cidade: JABOATÃO DOS GUARARAPES

UF: PE

CEP: 54440360

Contrato: Não especificado

Celebrado em:

Valor: R\$ 5.000,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação Institucional: Outros

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA GENERAL CASTELO BRANCO

Nº: 7770

Complemento:

Bairro: BARRA DE JANGADA

Cidade: JABOATÃO DOS GUARARAPES

UF: PE

CEP: 54460025

Data de início: 04/11/2025

Previsão de término: 30/11/2025

Coordenadas Geográficas: -8.215061, -34.922228

Finalidade: SEM DEFINIÇÃO

Código: Não Especificado

Proprietário: VEMA CONSTRUÇÕES LTDA - EPP

CPF/CNPJ: 11.570.348/0001-30

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
14 - Elaboração		
11 - Coleta de dados > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	1,00	un
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	1,00	un
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	1,00	un

5. Observações

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

Laudo de avaliação para identificar o valor mais provável de "compra e venda" de um terreno urbano localizado na avenida general castelo branco, nº 7770 - Barra de Jangada- Jaboatão dos Guararapes/PE, coordenadas: 8° 13' 2.40" S 34° 55' 23.45" W, utilizando modelo de inferência estatística, método comparativo direto de mercado em conformidade com a ABNT 14653-2. A

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-PE, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar

7. Entidade de Classe

NÃO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ de _____
Local _____ data _____



Documento assinado eletronicamente
com credenciais de login e senha
MATHEUS MEDEIROS DE MACEDO
RNP: 1816748803
Data: 25/11/2025 13:44:22

MATHEUS MEDEIROS DE MACEDO - CPF: 102.933.754-37

VEMA CONSTRUÇÕES LTDA - EPP - CNPJ: 11.570.348/0001-30

9. Informações

* Conforme Art. 4º da Resolução 1025/2009: O registro da ART efetiva-se após o seu cadastro no sistema eletrônico do CREA e o recolhimento do valor correspondente

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-pe.sitac.com.br/publico>, com a chave: D0B2b
Impresso em: 25/11/2025 às 13:44:22 por: , ip: 191.167.132.17

www.creape.org.br
Tel: (81) 3423-4383

creape@creape.org.br
Fax: (81) 3423-4383



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: (81) 9 9715-4915

Instagram: @recife.eng



DOCUMENTAÇÃO

República Federativa do Brasil

Página: 01

1º SERVIÇO REGISTRAL - JABOATÃO DOS GUARARAPES / PE
Cartório Eduardo Malta
Bel. José Eduardo Loyo Malta - Titular
Rua Aarão Lins de Andrade, 513 - Piedade - Jaboatão dos Guararapes-PE
Fones: (81) 3035.9300/ WhatsApp (81) 98761.1522
www.cartorioeduardomalta.com.br

- CERTIDÃO INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que conforme protocolo n° 71545, que após procedida as competentes buscas nos livros e fichas de registro de imóveis, deste Serviço Registral, verifiquei constar a **Matrícula 10489**, com seguinte teor:

Dados do Imóvel: Lote de terreno próprio sob nº 10, da quadra 1-E, do loteamento Praia da Candelária, medindo 12,00m de frente e fundos por 30,00m de cada lado, limitando-se na frente com Rua Projetada, lado direito com o lote 11, da mesma quadra e loteamento, em nome de Jonas José da Silva, lado esquerdo com o lote 09, da mesma quadra e loteamento em nome de Elba Ferreira Pinto, fundo com partes dos lotes 08 e 06, da mesma quadra e loteamento, pertencentes a Jaime Orimá Carneiro de Albuquerque, e Cleonildo Correia de Arruda, distando 15,00m da esquina mais próxima.

Dados do Proprietário: David Esteves de Arruda, casado, CPF 127.712.604/68, e Domingos Esteves de Arruda, solteiro, CPF 000.760.404/10, brasileiros, residentes e domiciliados em Recife.

Registro Anterior: 2089, fls. 7, livro 3-F, e 3019, fls. 140, livro 3-H, deste Cartório. O referido é verdade; dou fé. Jaboatão, 11 de setembro de 1979. O Oficial: José Eduardo Loyo Malta.

R-1 - 10489 - Nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada nas notas do cartório Gonzaga Macêdo, no livro 178, fls. 191v, em 10 de junho de 1958, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido pelo Sr. LEONARDO MARQUES DE ALBUQUERQUE CAVALCANTI, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado em Recife, CPF 090.918.311-28, por compra feita a DAVID ESTEVES DE ARRUDA, advogado, e sua mulher, SEVERINA ESTEVES DE ARRUDA, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados em Recife, CPF 127.712.604/68, e DOMINGOS ESTEVES DE ARRUDA, brasileiro, solteiro, CPF 000.760.404-10, residente e domiciliado em Recife, pelo preço de Cr\$ 31.000,00 da época. O referido é verdade; dou fé. Jaboatão, 11 de setembro de 1979. O Oficial: José Eduardo Loyo Malta.

R-2 - 10489 - Nos termos da escritura pública de doação gratuita e sem encargos de quaisquer natureza, lavrada nas notas do Cartório Reinaldo Carneiro, no livro B-24, fls. 81, em 25 de setembro de 1985, o imóvel constante da presente matrícula foi doado para a Sra. MARIA REGINA CARNEIRO DE NOVAES, brasileira, empresária, separada judicialmente, CPF Nº 220.057.577-72, residente em Recife, doação esta feita por LEONARDO MARQUES DE ALBUQUERQUE CAVALCANTI, brasileiro, diplomata, CPF 090.918.311-20, separado judicialmente conforme certidão da homologação da sentença, às fls. 2/10, dos autos de desquite amigável retificado, às fls. 12 do mesmo processo, residente e domiciliado no Distrito Federal. O referido é verdade; dou fé. Jaboatão, 13 de novembro de 1985. O Oficial: José Eduardo Loyo Malta.

R-3 - 10489 - Nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada nas notas do 1º Ofício da cidade do Recife, Tabelião Erasmo Falcão (Ex - Cartório Pragana), no livro 1327 - Série B-29, fls. 19v a 21, em 20 de agosto de 1986, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido pela FIRMA CERÂMICA LUNAR LTDA, inscrita no C. G. C. MF sob nº 10.681.229/0001-92, com sede em Candeias, deste município, neste ato representada por seus sócios Zacharoula Maniatakou Pashalidis, CPF Nº 082.374.628-31 e Leonidas Maniatakou, CPF Nº 440.270.604-15, ambos gregos, casados, comerciantes, residentes e domiciliados neste município, por compra feita a MARIA REGINA CARNEIRO NOVAES, brasileira, empresária, separada judicialmente, CPF nº 220.057.577-72, residente e domiciliada na cidade do Recife, pelo preço de Cz\$ 50.000,00. O referido é verdade; dou fé. Jaboatão, 21 de agosto de 1986. O Oficial: José Eduardo Loyo Malta.

Estado de Pernambuco

33

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: (81) 9 9715-4915

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)

R-4 - 10489 - Nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada nas notas deste Cartório, no livro nº 337, às fls. 8v/11, em 05 de agosto de 1987, o imóvel retro descrito foi adquirido pela FIRMA BRAGANÇA PESCA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, com sede neste município, C. G. C. Nº 11.968.450/0001-99, neste ato por Maria de Fátima Carneiro da Cunha Lima, brasileira, casada, veterinária, residente neste município, por compra feita a CERÂMICA LUNAR LTDA, com sede neste município, C. G. C. Nº 10.681.229/0001-92, neste ato por seus sócios Zacharoula Maniatakou Pashalidis, e Leonidas Maniatakou, ambos gregos, casados, comerciantes, residentes neste município, pelo valor de Cz\$ 800.000,00. O referido é verdade; dou fé. Jaboatão, 05 de agosto de 1987. O Oficial: José Eduardo Loyo Malta.

AV-5 - 10489 - Certifico a requerimento da CERÂMICA LUNAR LTDA, de 05/08/87 a averbação da construção de um galpão, sito na Av. General Castelo Branco, nº 7.700, em Candeias, edificado no lote nº 10, da quadra 1-E, do loteamento Praia da Candelária, tendo dito galpão, uma área total de construção de 211,50m², pertencente a requerente, conforme habite-se da prefeitura local, datada de 13/02/87. Dou fé. Jaboatão, 05 de agosto de 1987. O Oficial: José Eduardo Loyo Malta.

OBS: Foi apresentado e aqui fica arquivado o certificado do CND Nº 239098, datada de 05/08/87, fornecido pelo IAPAS-Jaboatão. Dou fé. O Oficial: José Eduardo Loyo Malta.

R-6 - 10489 - Nos termos da cédula de crédito industrial nº 87/00509-3, datada de 28 de agosto de 1987, emitida por Bragança Pesca Indústria e Comércio LTDA, com sede em Candeias, deste município, inscrita no C. G. C. MF sob nº 11.968.450/0001-99, como Credor, o BANCO DO BRASIL S.A. inscrita no C. G. C. MF sob nº 00.000.000/0007-87, por sua agência centro em Recife, por este instrumento o Banco credor concede a ela emitente um crédito no valor de Cz\$ 1.750.000,00, com vencimento para o dia 06 de novembro de 1987, com juros devidos a taxa de 2,5% por mês, calculados pelo método hamburguês e debitados e exigidos no último dia de cada mês, no vencimento e na liquidação. Para garantia de quantia ora concedida e emitente dá ao Bando credor, o imóvel constante da presente matrícula em hipoteca censual de 1º grau e sem concorrência de terceiros. O referido é verdade; dou fé. Jaboatão, 31 de agosto de 1987. O Oficial: José Eduardo Loyo Malta.

R-7 - 10489 - Nos termos da cédula de crédito industrial nº 87/00652-9, datada de 20 de novembro de 1987, emitida por Bragança Pesca Indústria e Comércio LTDA, com sede em Candeias, deste município, inscrita no C. G. C. MF sob nº 11.968.450/0001-99, como credor o BANCO DO BRASIL S.A. inscrita no C. G. C. MF sob nº 00.000.000/0007-87, por sua agência centro em Recife, Estado de Pernambuco; por este instrumento o Banco credor, concede a ela emitente um crédito no valor de Cz\$ 3.300.000,00, com vencimento para o dia 20 de janeiro de 1988, com juros devidos a taxa de 2,0% por mês comercial e os encargos financeiros serão calculados pelo método hamburguês e debitados e exigidos no último dia de cada mês no vencimento e na liquidação. Para garantia da quantia ora concedida a emitente dá ao Banco Credor, o imóvel constante da presente matrícula em hipoteca censual de 2º grau e sem concorrência de terceiros. O referido é verdade; dou fé. Jaboatão, 26 de novembro de 1987. O Oficial: José Eduardo Loyo Malta.

R-8 - 10489 - Nos termos da cédula de crédito industrial nº 88/00100-8, datada de 16 de março de 1988, emitida por Bragança Pesca Indústria e Comércio LTDA, com sede em Candeias, deste município, inscrita no C. G. C. MF sob nº 11.968.450/0001-99, como credor o BANCO DO BRASIL S.A. inscrita no C. G. C. MG sob nº 00.000.000/0007-87, por sua agência centro em Recife, Estado de Pernambuco; por este instrumento o Banco credor concede a ela emitente um crédito no valor de Cz\$ 6.000.000,00, com vencimento para o dia 12 de setembro de 1988, a média mensal dos saldos devedores diários corrigida incidirão juros a taxa unificada obtida através da seguinte fórmula: $I=(1+a/100)^{(1+s/100)-1} \times 100$, os encargos financeiros e os juros ora pactuados serão calculados pelo método hamburguês e debitados e exigidos no último dia de cada mês no vencimento e na liquidação. Para garantia da quantia ora concedida a emitente dá ao Banco credor o imóvel constante da presente matrícula em hipoteca censual de 3º grau e sem concorrência de terceiros. O referido é verdade; dou fé. Jaboatão, 22 de março de 1988. O Oficial Substituto: José Almiro da Silva.

AV-9 - 10489 - Certifico o cancelamento da inscrição hipotecária sob o nº R-6, em virtude da autorização de cancelamento fornecido pelo credor, BANCO DO BRASIL S/A, agência Recife, datada de 05 de dezembro de 1989. O referido é verdade; dou fé. Jaboatão, 12 de dezembro de 1989. O Oficial Substituto: José Almiro da Silva.

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: (81) 9 9715-4915

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



República Federativa do Brasil

Página: 03


AV-10 - 10489 - Certifico o cancelamento das inscrições hipotecárias sob nºs R-7 e R-8, as fls. 90, em virtude da autorização de cancelamento fornecido pelo credor, BANCO DO BRASIL S/A, através do RECRE/CRCGE, Recife, 05 de dezembro de 1989. O referido é verdade; dou fé. Jaboatão, 12 de dezembro de 1989. O Oficial Substituto: José Almiro da Silva.


R-11 - 10489 - Nos termos da escritura pública definitiva de compra e venda, lavrada nas notas deste cartório, no livro nº 349, as fls. 188v/190, em 07 de dezembro de 1989, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido pela VEMA CONSTRUÇÕES LTDA, com sede neste município, inscrita no CGC/MF sob nº 11.570.348/0001-30, representado por Raimundo Soares de Souza Filho, brasileiro, casado, incorporador, CPF/MF sob nº 003.936.064-49, residente e domiciliado neste município, por compra feita a BRAGANÇA PESCA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, com sede neste município, inscrita no CGC/MF sob nº 11.968.450/0001-99, neste ato representada pelos seus sócios: Antônio Roberto Andrade Lima, comerciante, CPF/MF nº 063.485.214-00, e, Maria de Fátima Carneiro da Cunha Lima, veterinária, CPF/MF sob nº 172.204.594-91, brasileiros, casados, residentes neste município; neste ato são representados por seu bastante procurador. Raimundo Soares de Souza Filho, acima qualificado, conforme procuração passada nestas notas, no livro nº 145, as fls. 199, em 05/12/89, pelo preço de NCz\$ 70.000,00. O referido é verdade; dou fé. Jaboatão, 12 de dezembro de 1989. O Oficial Substituto: José Almiro da Silva.

R-12 - 10489 - Certifico em cumprimento do ofício extraído do auto de penhora, processo nº 063/91, de 23/11/1994, extraída à vista dos autos da ação de execução promovida pelo Banco do Brasil S/A, contra Bragança Pesca Ind. e com. LTDA, e outros, pelo escrivão do cartório da 4ª Vara Cível desta comarca. Fica o imóvel da presente matrícula penhorado para garantia ajuizada e demais denominações legais. O referido é verdade; dou fé. Jaboatão, 13 de dezembro de 1994. O Oficial Substituto: Amaro Maria do Nascimento.

CERTIFICO que a certidão foi expedida a requerimento da parte interessada e extraída nos termos do art. 17 e art. 19, §§ 1º, 7º e 11º da Lei nº 6.015/73, incluídos pela Lei nº 14.382/2022. A presente certidão de inteiro teor é extraída por meio reprográfico ou eletrônico, tem validade e fé pública, contém a reprodução de todo seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. Nada mais constando com relação ao imóvel da matrícula certificada até o último dia útil anterior a presente data. **PARA EFEITO DE ALIENAÇÃO, A PRESENTE CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 (TRINTA) DIAS, CONFORME O DECRETO Nº 93.240/86 E CONFORME RESOLUÇÃO 131/99, DO TJ/PE.** O referido é verdade, dou fé. SICASE nº **22215779** - Emolumentos: **R\$ 93,50**, TSNR: **R\$ 18,70**, FERM: **R\$ 0,94**, FUNSEG: **R\$ 1,87**, FERC: **R\$ 9,35** e ISS: **R\$ 4,68**, arrecadação extraída conforme as Leis nº 16.521, nº 12.978/05, nº 11.404/96 e Ato 894/2010 - SEJU. Selo: **0074849.HZK03202503.01040**. Consulte a Autenticidade do Selo Digital em www.tjpe.jus.br/selodigital. EU, **CASSIANO RICARDO SILVA SANTANA**, escrevente a elaborei. DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE (MP 2.200-2/20001 E Art. 129, §4º, do CNSNR-PE).

Jaboatão dos Guararapes/PE, 15 de abril de 2025


GIAN FLAVIO ALCANTARA FARIAS
ESCREVENTE AUTORIZADO

Selo Digital de Fiscalização Tribunal de Justiça de Pernambuco Selo: 0074849.HZK03202503.01040 Data: 15/04/2025 08:44:35 Consulte autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital	
--	--

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

Estado de Pernambuco

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)





representada pelo seu diretor o Sr. RAIMUNDO SOARES DE SOUZA FILHO, brasileiro, casado, construtor, com CPF/MF sob o nº003.936.064-49, residente e domiciliado neste município; pessoas de mim, Tabelião - conhecidos e das duas já aludidas testemunhas; do que dou fé. Pela outorgante vendedora me foi dito pelo seu bastante procurador anteriormente referido que a justo título conforme registro sob o nº de ordem R-4-10.489, no livro 2-B-E-1 às fls. 90 em 05 de agosto de 1987, neste Cartório de R.G.I., é senhora e legítima possuidora livre de ônus ou impostos de quaisquer natureza do Galpão sob o nº 7.700 (sete mil e setecentos), sito na Rua General Castelo Branco, edificado no Lote de terreno próprio sob o nº 10 (dez), da quadra 1-E, do loteamento Praia da Candelária, em Candeias, deste município, medindo 12,00m de frente e fundos por 30,00m de comprimento de cada lado e área de 360,00m², tendo o citado Galpão uma área total de 211,50m², com seus limites e confrontações constantes da matrícula antes mencionada; que pela presente e pelo preço certo e ajustado de NCZ\$ 70.000,00 (setenta mil cruzados novos), em moeda legal e corrente do País, já recebida das mãos da outorgada compradora de cuja quantia dá plena, geral e irrevogável quitação, vendia como de fato ora tem vendido a mesma outorgada compradora o imóvel supra - descrito, transmitindo a pessoa da mesma desde já todo direito, domínio, ação e posse, podendo dele usar, gozar e livremente dispor - como seu que é e fica sendo de hoje em diante por força desta escritura e da cláusula "Constituti", obrigando-se a outorgante vendedora a responder pela evicção de direitos quer por si, seus herdeiros ou sucessores, pondo a outorgada compradora a paz e a salvo de quaisquer contestações futuras, do que tudo eu Tabelião; dou fé. Pela outorgada compradora por seu representante legal me foi dito ante as mesmas testemunhas que aceita a presente em seus expressos termos. Assim convencionados me pediram que lhes lavrasse esta escritura a qual depois de concluída e lida em voz alta por mim Tabelião, aceitaram, outorgam e assinam com as testemunhas a tudo presente: CAIO LASSA DE PIRES ROCHA e AIFERES PEREIRA BARBOSA, brasileiros, capazes, - meus conhecidos desta cidade; dou fé. DOCUMENTOS - IMPOSTO DE TRANSMISSÃO - Processo nº 8051/89, paga no valor de NCZ\$ 4.474,80 em 07/12/89, referente avaliação de NCZ\$ 223.522,77. CERTIDÃO NEGATIVA DE

37

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 - SALA 1002 - PINA - RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: (81) 9 9715-4915

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 - emitido em (25/11/2025)





CARTÓRIO EDUARDO MALTA

Bel. JOSÉ EDUARDO LOYO MALTA

- TITULAR -

AMARO M. NASCIMENTO - EULINA N. S. ARAÚJO - BEL. PEDRO MALTA FILHO - BEL. JOSÉ ALMIRO DA SILVA
- SUBSTITUTOS -

Rua Visconde do Rio Branco, 210 - 1º Andar - Fones: 541-0242 - 541-0296
Jaboatão - Pernambuco

- 1º OFÍCIO -

DE DÉBITOS DO IAPAS - nº 907814, Série "A" PCND nº 0215, em 01 de dezembro de 1989; As certidões fiscais, ônus e propriedade de que trata o paragrafo 1º, 2º da Lei 7.433 e, 18/12/85 e seu regulamento - Lei 93.240 em 09/09/86 me foram exibidas e ficam arquivadas nestas notas; dou fé. Eu, MARIA DE FÁTIMA SILVA SANTANA, escrevente autorizada o escrevi. Subcrevo e Assino. Data Supra. Em testº (SINAL) da verdade. O Tab. Pcc. 1º Substituto, no impedimento ocasional do Titular, (aa) AMARO MARIA DO NASCIMENTO, (pp) RAIMUNDO SOARES DE SOUZA FILHO, RAIMUNDO SOARES DE SOUZA FILHO, CAIO LASSALE PIRES ROCHA, ALFERES - FERREIRA BARBOSA. Confere com o original; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 07 de dezembro de 1989. **SUBSCREVO E ASSINO**

Jaboatão, 07 de dezembro de 1989
Em Testemunho _____ da verdade:

Tabelião Público
Amaro M. do Nascimento
1º Substituto

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE JABOATÃO - PE	
Protocolado Sob o N.º <u>74877</u> às fls. <u>804</u>	
do Livro <u>A-AF</u> é Registrado no Livro	
N.º <u>2-B-E-1</u> às fls. <u>90</u> sob	
o N.º <u>R-11-10.489</u> Referente a Matricula	
N.º <u>10.489</u>	
Jaboatão, <u>12</u> de <u>dezembro</u> de <u>1989</u>	
O Oficial <u>[assinatura]</u>	

Amaro M. do Nascimento
1º Substituto

Cartório Eduardo Malta
<i>Bel. José Eduardo Loyo Malta</i>
TITULAR
Amaro M. Nascimento - Eulina N. S. Araujo
e Bel. José Almiro da Silva
Substitutos
Jaboatão - Pernambuco

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 - SALA 1002 - PINA - RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 - emitido em (25/11/2025)



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMOBILIZADO

1. OBJETIVO	2
2. PREMISSAS E FATORES LIMITANTES.....	2
3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	3
4. VISTORIA	4
5. PESQUISA DE MERCADO	9
6. METODOLOGIA	9
7. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	15
8. CONCLUSÃO	17
9. RESPONSABILIDADE TÉCNICA	17
10. ANEXOS.....	18

SOLICITANTE: VEMA CONSTRUÇÕES LTDA

FINALIDADE: AVALIAÇÃO ECONÔMICA

LOCALIZAÇÃO DOS BENS: BARRA DE JANGADA-JABOATÃO DOS GUARARAPES/PE

VALOR DE MERCADO

R\$ 56.900,00

(Cinquenta e seis mil e novecentos reais)

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



1. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor atual de mercado dos bens integrantes do ativo imobilizado da empresa, por meio do Método de Custo de Reposição Depreciado, considerando a vida útil remanescente e o desgaste físico e funcional dos itens avaliados. Nos casos em que o modelo exato não possuía mais oferta no mercado, adotaram-se bens *similares equivalentes*, de características e capacidade compatíveis, conforme permitido pelas normas técnicas aplicáveis.

2. PREMISSAS E FATORES LIMITANTES

Para atendimento ao objetivo deste trabalho, este laudo expressa o valor de reposição depreciado dos bens avaliados, adotando-se os seguintes pressupostos e premissas:

Pressupostos Gerais

- **O valor expresso representa o montante necessário para reposição dos bens por itens novos ou equivalentes**, considerando características técnicas semelhantes às observadas in loco.
- **Os elementos informativos fornecidos pela empresa contratante foram considerados verdadeiros e completos**, sendo adotados de boa-fé, por se tratar de inventário previamente estruturado pelo interessado.
- **Não foram realizadas verificações de propriedade, titularidade ou existência de ônus**, tampouco auditoria contábil para confronto entre o inventário físico e os registros financeiros da empresa.
- **Não se procedeu a qualquer análise jurídica, fiscal, contábil ou ambiental** relacionada aos bens avaliados ou aos ambientes onde se encontram instalados.
- **Para individualização e quantificação dos itens**, foram considerados os seguintes elementos:
 - Relação de bens fornecida pela empresa (VEMA);
 - Fotografias encaminhadas pela equipe do cliente e registros complementares da vistoria;
 - Especificações técnicas disponíveis e informações declaradas pelo usuário responsável pelos setores;
 - Normas Técnicas aplicáveis, em especial ABNT NBR 14.653 e Manual de Avaliações IBAPE.

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)

Premissas Importantes

- **Não houve conciliação contábil** entre o inventário físico e os registros patrimoniais da empresa.
As descrições, quantidades e localização dos bens foram adotadas conforme listagem oficial enviada pela VEMA.
- **Não houve avaliação de estado de conservação minuciosa**, limitando-se à análise visual e aparente.
- **As análises e valores obtidos refletem exclusiva opinião técnica**, sem qualquer influência direta ou indireta por parte da Recife Engenharia ou de seus colaboradores.
- Este laudo **não constitui garantia de valor futuro**, tampouco assegura desempenho econômico, vida útil remanescente exata ou interesse comercial nas condições reais de negociação.
- Alguns itens avaliados apresentavam ausência de placa de identificação, número de série ou documentação complementar, situação comum em ambientes operacionais. Para estes casos, a identificação foi realizada por análise física direta e correlação com o uso e características técnicas aparentes
- Quando inexistentes bens novos idênticos ao modelo avaliado, adotou-se como referência bens similares ou equivalentes, selecionados de acordo com características de capacidade, finalidade e especificações técnicas compatíveis. Essa prática está alinhada às diretrizes da NBR 14.653 e às orientações do IBAPE para avaliações de ativos sem oferta direta no mercado.

3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme o item 9 da ABNT NBR 14.653-2, toda avaliação deve receber uma classificação quanto à **metodologia, grau de fundamentação e grau de precisão.**

- **Metodologia empregada:** Custo de Reposição
- **Grau de Fundamentação:** **Grau II** (pesquisa direta de mercado, informações consistentes, inspeção in loco)
- **Grau de Precisão:** Não aplicável

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)

4. VISTORIA

A vistoria consistiu na conferência física de cada item do imobilizado, identificando:

- características construtivas e funcionais;
- identificação aparente (fabricante, modelo, série — quando disponível);
- condições de uso observadas;
- regime de trabalho adotado (leve, normal, pesado ou extremo);
- manutenção praticada pelo usuário (inexistente, sofrível, normal, rigorosa ou perfeita).

Essas informações foram registradas para alimentar os coeficientes μ (manutenção) e τ (trabalho) utilizados no modelo de depreciação de Hélio de Caires.

Não foi empregado o critério tradicional de **estado de conservação**, pois o tratamento matemático adotado já incorpora o desgaste de forma objetiva pelos coeficientes citados.

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)

Segue a relação de bens inventariados e avaliados.

ITEM	GRUPO DE BENS	AMBIENTE	DESCRIÇÃO	UNID.	TRAB. (T)	MANUT (M)	VIDA ÚTIL	IDADE APARENTE	ALIQ. RESIDUAL
1	EQUIPAMENTOS	GALPÃO	ELEVADOR DE CREMALHEIRA - CABINE FECHADA 1300KGS	2	20	5	20	20	3%
2	EQUIPAMENTOS	GALPÃO	BETONEIRA 400 LITROS	3	20	5	20	20	10%
3	EQUIPAMENTOS	GALPÃO	BETONEIRA 600 LITROS	1	20	5	20	20	3%
4	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DIRETORIA	CADEIRA PRESIDENTE	1	10	10	10	5	10%
5	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DIRETORIA	COMODA COLONIAL 4 GAVETAS SIMILAR	1	10	10	10	8	10%
6	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DIRETORIA	ARQUIVO ORGANIZADOR DE MESA 5 GAVETAS	1	10	10	10	8	10%
7	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DIRETORIA	COFRE SENTRYSAFE 1610 - SIMILAR	1	10	10	10	7	10%
8	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DIRETORIA	GAVETEIRO VERTICAL	1	10	10	10	8	10%
9	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DIRETORIA	MESA ESCRITORIO RETA COM 2 GAVETAS	1	10	10	10	8	10%
10	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DIRETORIA	CADEIRA TRAMONTINA OU SIMILAR	1	10	10	10	8	10%
11	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DIRETORIA	PRATELEIRA AÇO 6 BANDEJAS	1	10	10	10	8	10%
12	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DIRETORIA	SPLIT COMFEE 9.000 BTUS	1	10	10	20	20	3%

5

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: (81) 9 9715-4915

Instagram: @recife.eng





RECIFE ENGENHARIA

ITEM	GRUPO DE BENS	AMBIENTE	DESCRIÇÃO	UNID.	TRAB. (T)	MANUT (M)	VIDA ÚTIL	IDADE APARENTE	ALIQ. RESIDUAL
13	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	RECEPÇÃO	SPLIT COMFEE 24.000 BTUS	1	10	10	10	7	10%
14	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	RECEPÇÃO	MESA RECEPÇÃO - ESCRIVANINHA	1	10	10	10	7	10%
15	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	RECEPÇÃO	IMPRESSORA EPSON L395 OU SIMILAR	1	10	10	10	8	10%
16	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	RECEPÇÃO	CADEIRA INDIVIDUAL TIPO MESH	1	10	10	5	3	10%
17	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	RECEPÇÃO	MONITOR PHILIPS	1	10	10	10	5	10%
18	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	RECEPÇÃO	CPU INTEL I7	1	10	10	5	3	10%
19	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	FINANCEIRO	ARMARIO AÇO COM 4 GAVETAS	2	10	10	5	3	10%
20	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	FINANCEIRO	MONITOR AOC 15"	1	10	10	10	8	10%
21	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	FINANCEIRO	CPU INTEL I7	1	10	10	5	3	10%
22	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	FINANCEIRO	ARMARIO AÇO VERTICAL 2 PORTAS	1	10	10	5	3	10%
23	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	FINANCEIRO	EPSON LX+300 II	1	10	10	10	8	10%
24	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA REUNIAO	CADEIRA DE PALHA	5	10	10	5	3	10%

6

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: (81) 9 9715-4915

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



RECIFE ENGENHARIA





RECIFE ENGENHARIA

ITEM	GRUPO DE BENS	AMBIENTE	DESCRIÇÃO	UNID.	TRAB. (T)	MANUT (M)	VIDA ÚTIL	IDADE APARENTE	ALIQ. RESIDUAL
25	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA REUNIAO	ESCRIVANINHA	1	10	10	10	8	10%
26	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA REUNIAO	CADEIRA ERGONOMICA	1	10	10	10	8	10%
27	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA REUNIAO	SPLIT PHILCO 9.000 BTUS	1	10	10	10	8	10%
28	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DEPARTAMENTOS DIVERSOS	MONITOR	6	10	10	10	8	10%
29	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DEPARTAMENTOS DIVERSOS	PC GABINETE	6	10	10	5	3	10%
30	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DEPARTAMENTOS DIVERSOS	SCANNER EPSON WORJFORCE E-500W	1	10	10	5	3	10%
31	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DEPARTAMENTOS DIVERSOS	IMPRESSORA EPSON L395 OU SIMILAR	1	10	10	5	3	10%
32	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DEPARTAMENTOS DIVERSOS	SPLIT PHILCO 9.000 BTUS	1	10	10	10	8	10%
33	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DEPARTAMENTOS DIVERSOS	CADEIRA ESCRITORIO	3	10	10	10	5	10%
34	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DEPARTAMENTOS DIVERSOS	CADEIRA COSTUREIRA UNIVERSAL CINZA	1	10	10	10	5	10%
35	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DEPARTAMENTOS DIVERSOS	MESA RECEPÇÃO - ESCRIVANINHA	6	10	10	10	5	10%
36	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SERVIDOR	DELL POWER EDGE T130 SIMILAR	1	10	10	10	5	10%

7

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: (81) 9 9715-4915

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



RECIFE ENGENHARIA





RECIFE ENGENHARIA

ITEM	GRUPO DE BENS	AMBIENTE	DESCRIÇÃO	UNID.	TRAB. (T)	MANUT (M)	VIDA ÚTIL	IDADE APARENTE	ALIQ. RESIDUAL
37	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	COPA	GELADEIRA CONSUL	1	10	10	5	3	10%
38	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	EXTERNA	FIAT ESTRADA FIRE 2011/2012	1	15	10	5	5	10%
39	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DEPARTAMENTOS DIVERSOS	CADEIRA TODESCHINI SIMILAR	1	10	0	10	10	10%

8

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: (81) 9 9715-4915

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



RECIFE ENGENHARIA



5. PESQUISA DE MERCADO

Os valores nominais de referência para bens novos foram obtidos por pesquisa de mercado, bases públicas e cotações de fornecedores, considerando modelos equivalentes quando o item não possuía referência exata

6. METODOLOGIA

Para determinação do valor atual dos bens móveis e equipamentos avaliados, adotou-se o **Método do Custo de Reposição Depreciado (MCRD)**, fundamentado na **ABNT NBR 14.653 – Parte 4** (avaliações de bens móveis) e no método clássico desenvolvido pelo **Eng. Hélio de Caires**, amplamente empregado em avaliações de máquinas e equipamentos.

Este método estima o valor atual dos bens a partir do **custo de reposição em novo (Vo)**, deduzindo-se o desgaste físico e funcional por meio de tratamento matemático específico, considerando a **idade**, o **regime de manutenção** e o **regime de trabalho** de cada item.

6.1 Premissas Técnicas Aplicadas

- **Valores de reposição (Vo)** obtidos a partir de consultas a fabricantes, fornecedores, catálogos técnicos, lojas especializadas e bases públicas atualizadas.
- **Vida útil dos bens (Vu)** definida conforme tipologia e literatura técnica, considerando vida útil média praticada no mercado.
- **Valor residual (R)** adotado conforme características do bem, de acordo com as diretrizes de Hélio de Caires.
- **Depreciação técnica** apurada pelos coeficientes de manutenção (E), trabalho (F) e percentual de vida (Φ), calculados pelas Tabelas I, II e III de Hélio de Caires.
- **Inspeção in loco** realizada para identificação, classificação e registro fotográfico dos bens.
- **Amostra individualizada:** cada item foi avaliado isoladamente conforme quantidade, tipologia e condição apresentada.

6.2 Método Matemático Aplicado (Hélio de Caires)

A determinação do valor atual dos equipamentos segue o modelo clássico, onde:

Fórmula geral do valor depreciado:

$$V = Vo \times [d(1-R) + R] \quad V = Vo \times [d(1 - R) + R] \quad V = Vo \times [d(1-R) + R]$$

Onde:

- **V** = valor atual do bem
- **Vo** = valor de reposição do bem novo
- **R** = valor residual (percentual não depreciável)

- **d** = depreciação do bem (coeficiente final)

6.3. Determinação da Depreciação (d)

A depreciação resulta da combinação dos seguintes componentes:

a) Idade aparente do bem:

ia=idade aparente observada in loco

b) Vida útil estimada:

Vu=vida útil média do bem

c) Regime de manutenção

- Inexistente → 0
- Sofrível → 5
- Normal → 10
- Rigorosa → 15
- Perfeita → 20

d) Regime de trabalho

- Nulo → 0
- Leve → 5
- Normal → 10
- Pesado → 15
- Extremo → 20

e) Determinação do coeficiente Φ (percentual de vida remanescente)

Obtido pela **Tabela I**, resultante da combinação entre **E** (manutenção) e **F** (trabalho).

Fator de Manutenção (E)	Fator de Serviço (F)	Φ (X,Y)
0	0	0,850
	5	1,190
	10	1,670
	15	2,340
	20	3,280
5	0	0,690

10

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



Fator de Manutenção (E)	Fator de Serviço (F)	$\Phi (X,Y)$
	5	0,950
	10	1,290
	15	1,760
	20	2,400
10	0	0,560
	5	0,750
	10	1,020
	15	1,320
	20	1,760
15	0	0,460
	5	0,590
	10	0,770
	15	1,290
	20	1,290
20	0	0,370
	5	0,470
	10	0,590
	15	0,750
	20	0,950

f) Cálculo da razão de idade:

$$x = \frac{ia}{Vu}$$

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



g) Determinação da depreciação d

Para a determinação da depreciação técnica dos bens avaliados, adotou-se o **método matemático desenvolvido pelo Eng. Hélio de Caires**, amplamente utilizado em avaliações patrimoniais, especialmente para equipamentos e máquinas.

Esse método considera não apenas a idade cronológica do bem (t), mas também o **perfil de manutenção** e a **intensidade de uso**, representando de forma mais fiel o desgaste físico e funcional ao longo da vida útil.

O modelo baseia-se na função:

$$D(t, \mu, \tau, \eta) = \frac{A}{\phi(\mu, \tau) \cdot C \cdot \left(\frac{t}{\eta}\right)^e + B e}$$

Onde:

- **$D(t, \mu, \tau, \eta)$** = depreciação técnica acumulada do bem;
- **t** = idade real do equipamento;
- **μ** = coeficiente de manutenção, conforme tabela específica;
- **τ** = coeficiente de intensidade de trabalho (carga de serviço);
- **η** = vida útil média adotada para o tipo de bem (anos).

Parâmetros fixos do modelo

Os parâmetros abaixo são constantes definidos por Hélio de Caires, resultantes de regressões estatísticas aplicadas a curvas típicas de desgaste de máquinas:

- **$A = 1,34796$**
- **$B = 0,34796$**
- **$C = 3,57976$**
- **$e = 2,7182$**

Esses coeficientes padronizam a curva de depreciação, permitindo que o modelo represente matematicamente a perda de desempenho ao longo do tempo.

Função $\phi(\mu, \tau)$ – interação manutenção x trabalho

A função auxilia na ponderação do desgaste real, resultante da combinação entre:

- o padrão de **manutenção** (inexistente, sofrível, normal, rigorosa ou perfeita);
- e o nível de **trabalho** (nulo, leve, normal, pesado ou extremo).

12

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



Essa ponderação é obtida por meio da **Tabela II e III do método**, que relacionam manutenção e esforço ao coeficiente único $\varphi(\mu, \tau)$, utilizado diretamente na fórmula acima.

Aplicação prática no laudo

Para cada item do imobilizado, foram identificados:

- idade (t),
- vida útil (η),
- tipo de manutenção,
- tipo de trabalho,
- e o valor de reposição em novo.

A partir desses dados, calculou-se a depreciação técnica D , permitindo determinar o **valor depreciado** do bem conforme sua condição física e funcional.

6.4. Valor Final Apurado

O valor apurado para cada item do imobilizado resulta da aplicação da **depreciação técnica calculada** pelo método de Hélio de Caires sobre o **valor de reposição em novo** (VRN). O processo segue a lógica econômica de que o bem perde desempenho, eficiência e capacidade de geração de utilidade ao longo do tempo, conforme sua idade, manutenção e intensidade de uso.

Por fim, o **valor final do bem**, utilizado na avaliação patrimonial, é dado por:

$$V = VRN \cdot (1 - D) + VRN \cdot R$$

Ou de forma equivalente:

$$V = VRN \cdot [D(t, \mu, \tau, \eta) + R]$$

onde:

- D representa a parcela efetivamente depreciada;
- R garante a permanência do valor residual;
- a soma $D + R$ define o percentual total aplicado sobre o valor de reposição.

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



Interpretação prática

O valor apurado representa:

- quanto o bem vale **hoje**, considerando seu desgaste real;
- a parte economicamente recuperável ao mercado;
- sua condição de uso, manutenção e esforço de trabalho.

Este é o valor que expressa a **capacidade remanescente de utilidade** do equipamento, coerente com a metodologia patrimonial prevista na ABNT NBR 14.653.

6.5. Enquadramento Técnico da Avaliação

- **Metodologia:** Custo de Reposição Depreciado
- **Grau de Fundamentação:** II (moderado)
- **Grau de Precisão:** Não aplicável (não há tratamento estatístico)
- **Grau do Laudo:** Grau II

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)

7. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Para cada item do imobilizado, determinou-se o valor de reposição novo (VN), o valor depreciável ($VD = VN - VR$) e o coeficiente de desgaste ϕ obtido pela matriz manutenção \times trabalho.

Com esses parâmetros, aplicou-se a função de depreciação $D(t, \mu, \tau, \eta)$ para encontrar a parcela depreciada do bem, resultando no **valor atual (VA)**.

A seguir, apresenta-se o demonstrativo individual dos cálculos.

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

PATRIMONIO	AMBIENTE	DESCRIÇÃO	QUANT.	(n) VIDA ÚTIL	ID.APAR.	VR	VALOR NOVO	VD	Ø	D	VALOR DEP. (\$)
						RESIDUAL	VN	V DEPRECIÁVEL	F DESGASTE	DEPREC.	
1	GALPÃO	ELEVADOR CREMALHEIRA FECHADA 1300KGS	2	20	20	R\$ 11.625,66	R\$ 387.521,84	R\$ 375.896,18	2,40	0,00	R\$ 23.783,09
2	GALPÃO	BETONEIRA 400 LITROS	3	20	20	R\$ 766,77	R\$ 7.667,65	R\$ 6.900,89	2,40	0,00	R\$ 2.314,94
3	GALPÃO	BETONEIRA 600 LITROS	1	20	20	R\$ 881,35	R\$ 29.378,30	R\$ 28.496,95	2,40	0,00	R\$ 901,51
4	SALA DIRETORIA	CADEIRA PRESIDENTE	1	10	5	R\$ 70,85	R\$ 708,50	R\$ 637,65	1,00	0,44	R\$ 351,09
5	SALA DIRETORIA	COMODA COLONIAL 4 GAVETAS SIMILAR	1	10	8	R\$ 83,96	R\$ 839,63	R\$ 755,67	1,00	0,19	R\$ 229,05
6	SALA DIRETORIA	ARQUIVO ORGANIZADOR DE MESA 5 GAVETAS	1	10	8	R\$ 17,42	R\$ 174,16	R\$ 156,74	1,00	0,19	R\$ 47,51
7	SALA DIRETORIA	COFRE SENTRYSAFE 1610 - SIMILAR	1	10	7	R\$ 261,99	R\$ 2.619,92	R\$ 2.357,93	1,00	0,26	R\$ 871,36
8	SALA DIRETORIA	APOIO VERTICAL - 3 GAVETAS	1	10	8	R\$ 35,91	R\$ 359,10	R\$ 323,19	1,00	0,19	R\$ 97,96
9	SALA DIRETORIA	MESA ESCRITORIO RETA COM 2 GAVETAS	1	10	8	R\$ 51,86	R\$ 518,63	R\$ 466,77	1,00	0,19	R\$ 141,48
10	SALA DIRETORIA	CADEIRA TRAMONTINA OU SIMILAR	1	10	8	R\$ 23,19	R\$ 231,93	R\$ 208,74	1,00	0,19	R\$ 63,27
11	SALA DIRETORIA	PRATELEIRA AÇO 6 BANDEJAS	1	10	8	R\$ 26,30	R\$ 262,97	R\$ 236,67	1,00	0,19	R\$ 71,74
12	SALA DIRETORIA	SPLIT COMFEE 9.000 BTUS	1	10	7	R\$ 196,66	R\$ 1.966,64	R\$ 1.769,98	1,00	0,26	R\$ 654,08
13	RECEPÇÃO	SPLIT COMFEE 24.000 BTUS	1	10	7	R\$ 423,04	R\$ 4.230,36	R\$ 3.807,32	1,00	0,26	R\$ 1.406,97
14	RECEPÇÃO	MESA RECEPÇÃO - ESCRIVANINHA	1	10	8	R\$ 51,86	R\$ 518,63	R\$ 466,77	1,00	0,19	R\$ 141,48
15	RECEPÇÃO	IMPRESSORA EPSON L395 OU SIMILAR	1	5	3	R\$ 102,07	R\$ 1.020,67	R\$ 918,60	1,00	0,34	R\$ 415,38
16	RECEPÇÃO	CADEIRA INDIVIDUAL TIPO MESH	1	10	5	R\$ 17,51	R\$ 175,10	R\$ 157,59	1,00	0,44	R\$ 86,77
17	RECEPÇÃO	MONITOR PHILIPS	1	5	3	R\$ 46,55	R\$ 465,53	R\$ 418,98	1,00	0,34	R\$ 189,46
18	RECEPÇÃO	CPU INTEL I7	1	5	3	R\$ 98,86	R\$ 988,61	R\$ 889,75	1,00	0,34	R\$ 402,33
19	FINANCEIRO	ARMARIO AÇO COM 4 GAVETAS	2	10	8	R\$ 98,02	R\$ 980,24	R\$ 882,22	1,00	0,19	R\$ 534,81
20	FINANCEIRO	MONITOR AOC 15"	1	5	3	R\$ 22,29	R\$ 222,89	R\$ 200,60	1,00	0,34	R\$ 90,71
21	FINANCEIRO	CPU INTEL I7	1	5	3	R\$ 98,86	R\$ 988,61	R\$ 889,75	1,00	0,34	R\$ 402,33
22	FINANCEIRO	ARMARIO AÇO VERTICAL 2 PORTAS	1	10	8	R\$ 56,68	R\$ 566,81	R\$ 510,13	1,00	0,19	R\$ 154,62
23	FINANCEIRO	EPSON LX+300 II	1	5	3	R\$ 190,68	R\$ 1.906,76	R\$ 1.716,08	1,00	0,34	R\$ 775,99
24	SALA REUNIAO	CADEIRA DE PALHA	5	10	8	R\$ 86,00	R\$ 860,04	R\$ 774,04	1,00	0,19	R\$ 1.173,07
25	SALA REUNIAO	ESCRIVANINHA	1	10	8	R\$ 47,09	R\$ 470,85	R\$ 423,77	1,00	0,19	R\$ 128,45
26	SALA REUNIAO	CADEIRA ERGONOMICA	1	10	8	R\$ 70,85	R\$ 708,50	R\$ 637,65	1,00	0,19	R\$ 193,28
27	SALA REUNIAO	SPLIT PHILCO 9.000 BTUS	1	10	8	R\$ 171,57	R\$ 1.715,70	R\$ 1.544,13	1,00	0,19	R\$ 468,03
28	DEPARTAMENTO ENG.	MONITOR	6	5	3	R\$ 46,55	R\$ 465,53	R\$ 418,98	1,00	0,34	R\$ 1.136,74
29	DEPARTAMENTO ENG.	PC GABINETE	6	5	3	R\$ 98,86	R\$ 988,61	R\$ 889,75	1,00	0,34	R\$ 2.414,01
30	DEPARTAMENTO ENG.	SCANNER EPSON WORFORCE E-500W	1	5	3	R\$ 389,33	R\$ 3.893,30	R\$ 3.503,97	1,00	0,34	R\$ 1.584,46
31	DEPARTAMENTO ENG.	IMPRESSORA EPSON L395 OU SIMILAR	1	5	3	R\$ 102,07	R\$ 1.020,67	R\$ 918,60	1,00	0,34	R\$ 415,38
32	DEPARTAMENTO ENG.	SPLIT 9.000 BTUS	1	10	8	R\$ 171,57	R\$ 1.715,70	R\$ 1.544,13	1,00	0,19	R\$ 468,03
33	DEPARTAMENTO ENG.	CADEIRA ESCRITORIO	3	10	5	R\$ 52,87	R\$ 528,71	R\$ 475,84	1,00	0,44	R\$ 785,99
34	DEPARTAMENTO ENG.	CADEIRA COSTUREIRA UNIVERSAL CINZA	1	10	5	R\$ 20,71	R\$ 207,13	R\$ 186,42	1,00	0,44	R\$ 102,64
35	DEPARTAMENTO ENG.	MESA RECEPÇÃO - ESCRIVANINHA	6	10	5	R\$ 51,86	R\$ 518,63	R\$ 466,77	1,00	0,44	R\$ 1.542,02
36	SERVIDOR	DELL POWER EDGE T130 SIMILAR	1	5	3	R\$ 729,90	R\$ 7.299,00	R\$ 6.569,10	1,00	0,34	R\$ 2.970,48
37	COPA	GELADEIRA CONSUL	1	5	5	R\$ 187,80	R\$ 1.878,02	R\$ 1.690,22	1,00	0,10	R\$ 359,37
38	EXTERNA	FIAT ESTRADA FIRE 2011/2012	1	10	10	R\$ 8.790,00	R\$ 87.900,00	R\$ 79.110,00	2,34	0,00	R\$ 8.859,82
39	SALA DEP. DIVERSOS	CADEIRA TODESCHINI SIMILAR	1	10	10	R\$ 90,24	R\$ 902,37	R\$ 812,13	1,00	0,10	R\$ 172,67
VALOR TOTAL											R\$ 56.902,38

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: (81) 9 9715-4915

Instagram: @recife.eng





A partir da aplicação do **Método do Custo de Reposição Depreciado**, com uso da **depreciação técnica calculada pelo Modelo de Hélio de Caires** e considerando as características individuais de cada bem (vida útil, índice de aparência, valor residual, coeficientes de manutenção e trabalho), obtiveram-se os respectivos valores depreciados apresentados na tabela anterior.

Assim, o **valor total atualizado do conjunto de bens avaliados corresponde a:**

→ **R\$ 56.902,38 (cinquenta e seis mil, novecentos e dois reais e trinta e oito centavos)**

Esse montante representa o **valor patrimonial estimado** dos itens na data-base da avaliação, já incorporadas as perdas funcionais e físicas específicas de cada equipamento.

8. CONCLUSÃO

Considerando o levantamento físico realizado, a análise documental apresentada, as condições observadas durante a vistoria e a aplicação dos métodos técnicos de avaliação de bens móveis, conclui-se que o valor dos itens componentes do imobilizado operacional da empresa, na data-base novembro/2025, totaliza aproximadamente:

R\$ 56.900,00 (valor total do imobilizado)

Os valores individuais encontram-se detalhados na planilha que acompanha este laudo. Eventuais bens em estado de abandono, obsolescência ou inutilização tiveram valor residual ajustado conforme metodologia.

Ressalta-se que esta avaliação reflete as condições dos bens na data da vistoria, podendo sofrer alterações caso haja mudanças em seu estado de conservação, uso, funcionalidade ou condições de mercado.

9. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Este laudo foi elaborado de forma independente, com base nas informações levantadas in loco, nos parâmetros técnicos vigentes e nas boas práticas de avaliação de bens.

LUIZ JOSE DE
MACEDO:37731
394468

Assinado de forma digital
por LUIZ JOSE DE
MACEDO:37731394468
Dados: 2025.11.25 14:30:28
-03'00'

RECIFE, 25 de NOVEMBRO de 2025.

LUIZ JOSE DE MACÊDO
ENGENHEIRO MECÂNICO
CREA PE181900458-9

17

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



10. ANEXOS

RELATORIOS FOTOGRÁFICOS



Cremalheira 1



Betoneira(Sucata)



Betoneira de 600 litros



Betoneira de 400 litros



Cremalheira 2



Betoneira(Sucata)

MÓVEIS E UTENSÍLIOS

		
Cadeira presidente - Diretoria		Comoda Colonial- Diretoria
		
Arquivo organizador de mesa - Diretoria		Cofre Sentriesafe - Diretoria
		
Apoio vertical com 3 gavetas - Diretoria		Mesa Escritório reta com 2 gavetas - Diretoria

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng





Cadeira tramontina - Diretoria



Prateleira Aço 6 bandejas - Diretoria



Split Comfee 9.000 Btus - Diretoria



Split Comfee 24.000 Btus - Recepção



Mesa Escritório reta com 2 gavetas - Recepção



IMPRESSORA EPSON L395 OU SIMILAR- Recepção

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)





Cadeira Mesch - Recepção



Monitor - Recepção



CPU - Recepção



Armario de Aço - Financeiro



Monitor - Financeiro



CPU - Financeiro

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)





	
Armario Aço 2 portas - Financeiro	Impressora Epson - Reunião
	
Cadeira de palha - Reunião	Apoio Reto - Reunião
	
Cadeira Presidente - Reunião	Split - Reunião

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)





Monitores – Departamentos



Monitores – Departamentos



Scanner – Departamentos



Impressora Epson - Departamentos



Split - Departamento



Cadeira - Departamentos

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br




Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)





	
Cadeira Costureira – Departamento	Escrivaninha - Departamento
	
Cadeira – Departamento	Impressora Epson - Departamentos
	
CPU – Servidor	Fiat Estrada

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)





ORÇAMENTO SINTÉTICO – REEDIÇÃO DOS EQUIPAMENTOS DE CONSTRUÇÃO

Item	Tipo	Banco	Código	Ação	Descrição	Unidade	Qtd	Preço Unit	Preço c/ BDI	Total
1					EQUIPAMENTOS					R\$865.616,69
1.1					CABINE CREMALHEIRA					R\$775.043,68
1.1.1	I	SINAPI	37777		ELEVADOR DE CREMALHEIRA CABINE FECHADA 1,5 X 2,5 X 2,35 M (LIMA POR TORRE). CAPACIDADE DE CARGA 1200 KG (15 PESSOAS), TORRE 24 M (16 MÓDULOS), FREIO DE SEGURANÇA, LIMITADOR DE CARGA	UN	1,0000	R\$339.911,48	R\$390.898,20	R\$390.898,20
1.1.2	I	CAESB-DF	22010050015CE9031		Elevador de cremalheira com cabine simples, com capacidade de 1.500 kg e altura de até 100 m - 15 kW	un	1,0000	R\$334.039,55	R\$384.145,48	R\$384.145,48
1.2					BETONEIRAS					R\$14.803,65
1.2.6	I	SINAPI	10535		BETONEIRA CAPACIDADE NOMINAL 400 L, CAPACIDADE DE MISTURA 280 L, MOTOR ELÉTRICO TRIFÁSICO 220/380 V POTÊNCIA 2 CV, SEM CARREGADOR	UN	1,0000	R\$5.099,50	R\$5.864,42	R\$5.864,42
1.2.7	I	ORSE	10537/SINAPI		Betoneira capacidade nominal 400 l, capacidade de mistura 310 l, motor a diesel potência 5 cv, sem carregador	un	1,0000	R\$7.773,25	R\$8.939,23	R\$8.939,23
1.3	I	ORSE	13891/SINAPI		Betoneira capacidade nominal 400 l, capacidade de mistura 310 l, motor a gasolina potência 5,5 cv, sem carregador	un	1,0000	R\$7.129,63	R\$8.199,30	R\$8.199,30
1.4	I	SINAPI	44492		BETONEIRA CAPACIDADE NOMINAL 600 L, CAPACIDADE DE MISTURA 440 L, MOTOR A GASOLINA POTÊNCIA 10 HP, COM CARREGADOR	UN	1,0000	R\$27.744,73	R\$31.906,43	R\$31.906,43
1.5	I	ORSE	44492/SINAPI		Betoneira capacidade nominal 600 l, capacidade de mistura 440 l, motor a gasolina potência 10 hp, com carregador	un	1,0000	R\$31.011,86	R\$35.663,63	R\$35.663,63

Observação:

Para determinação do valor de referência dos equipamentos, foram adotados **valores de mercado e composições do SINAPI vigentes (09/2025)**, com **aplicação de BDI de 15%**. No caso do **elevador de cremalheira**, o valor de referência corresponde à **média entre as composições de cabine simples e cabine fechada**, conforme ilustrado na planilha acima. Tal procedimento visa refletir um valor técnico médio compatível com o porte e características dos equipamentos avaliados.

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)





ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº PE20251443779

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco

INICIAL

1. Responsável Técnico

LUIZ JOSE DE MACEDO

Título profissional: ENGENHEIRO MECÂNICO

RNP: 1819004589

Registro: 1819004589PE

2. Dados do Contrato

Contratante: VEMA COSNTRUÇÕES LTDA

CPF/CNPJ: 11.570.348/0001-30

RUA POMBOS

Nº: 200

Complemento: SALA 301/302/303

Bairro: CANDEIAS

Cidade: JABOATÃO DOS GUARARAPES

UF: PE

CEP: 54440360

Contrato: Não especificado

Celebrado em:

Valor: R\$ 0,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação Institucional: Outros

3. Dados da Obra/Serviço

RUA POMBOS

Nº: 200

Complemento: SALA 301/302/303

Bairro: CANDEIAS

Cidade: JABOATÃO DOS GUARARAPES

UF: PE

CEP: 54440360

Data de Início: 04/11/2025

Previsão de término: 30/11/2025

Coordenadas Geográficas: -8.205011, -34.918352

Finalidade: SEM DEFINIÇÃO

Código: Não Especificado

Proprietário: VEMA COSNTRUÇÕES LTDA

CPF/CNPJ: 11.570.348/0001-30

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

66 - Laudo > MECÂNICA > VEÍCULOS AUTOMOTORES > DE VEÍCULOS AUTOMOTORES >

Quantidade

Unidade

#16.5.5.3 - AUTOMÓVEIS

1,00

un

9 - Avaliação > MECÂNICA > VEÍCULOS AUTOMOTORES > DE VEÍCULOS AUTOMOTORES >

1,00

un

#16.5.5.3 - AUTOMÓVEIS

66 - Laudo > MECÂNICA > PROCESSOS MECÂNICOS (FABRICAÇÃO E MATERIAIS) > DE

1,00

un

PROCESSOS MECÂNICOS DE FABRICAÇÃO > #16.1.1.8 - DE PEÇAS, COMPONENTES,

ARTEFATOS NÃO METÁLICOS

16 - Execução

Quantidade

Unidade

85 - Vistoria > MECÂNICA > VEÍCULOS AUTOMOTORES > DE VEÍCULOS AUTOMOTORES >

1,00

un

#16.5.5.3 - AUTOMÓVEIS

9 - Avaliação > MECÂNICA > PROCESSOS MECÂNICOS (FABRICAÇÃO E MATERIAIS) > DE

1,00

un

PROCESSOS MECÂNICOS DE FABRICAÇÃO > #16.1.1.8 - DE PEÇAS, COMPONENTES,

ARTEFATOS NÃO METÁLICOS

85 - Vistoria > MECÂNICA > PROCESSOS MECÂNICOS (FABRICAÇÃO E MATERIAIS) > DE

1,00

un

PROCESSOS MECÂNICOS DE FABRICAÇÃO > #16.1.1.8 - DE PEÇAS, COMPONENTES,

ARTEFATOS NÃO METÁLICOS

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Elaboração de laudo técnico de avaliação dos bens do imobilizado, com base em lista fornecida pela contratante: Vema Construções sendo a contratada a empresa Recife Engenharia de Avaliações e Pericias Ltda. Laudo executado em conformidade com a NBR 14653-5.

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5286/2004.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-PE, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar

7. Entidade de Classe

NÃO OPTANTE

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: http://crea-pe.sitac.com.br/publico, com a chave: w30z5
Impresso em: 25/11/2025 às 14:23:48 por: ip: 191.187.132.17



www.crea-pe.org.br crea-pe@crea-pe.org.br
Tel: (81) 3423-4383 Fax: (81) 3423-4383



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: (81) 9 9715-4915

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)





DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA PELO CLIENTE

DECLARAÇÃO DE FORNECIMENTO DE INFORMAÇÕES

Pelo presente termo, a empresa **VEMA CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ nº 11.570.348/0001-30, estabelecida à Rua Pombos, 200, salas 301/302/303, Candeias, Jaboatão dos Guararapes/PE, representada neste ato por RAIMUNDO SOARES DE SOUZA FILHO, CPF nº 003.936.064-49, declara para os devidos fins que:

1. **Forneceu à empresa RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA**, CNPJ 35.318.2650/0001-17, a **lista completa dos bens do imobilizado**, contendo quantidades, descrições, localizações e demais informações disponíveis, conforme planilha encaminhada em Novembro/2025.
2. Reconhece que **todas as informações prestadas são de sua inteira responsabilidade**, incluindo dados omitidos, incorretos, incompletos ou desatualizados, e que a Recife Engenharia utilizará exatamente os dados fornecidos **exclusivamente para fins de avaliação técnica**.
3. Declara-se ciente de que a Recife Engenharia **não realizou contagem física integral dos bens**, salvo quando especificado no laudo, e que a avaliação será baseada na **documentação e informações fornecidas pela Vema**, somadas às evidências observadas durante a vistoria.
4. A Vema declara que, no caso de itens não informados, omissos ou posteriormente identificados, **assume integral responsabilidade**, isentando a Recife Engenharia de qualquer ônus quanto a divergências futuras.
5. A presente declaração é firmada para fins de transparência, rastreabilidade e integração ao **Laudo de Avaliação do Imobilizado** elaborado pela Recife Engenharia.

JABOATÃO/PE, 25 DE NOVEMBRO DE 2025.

RESPONSÁVEL: RAIMUNDO SOARES DE SOUZA FILHO

CARGO: SOCIO ADMINISTRADOR

CPF: 003.936.064-49



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



LISTA DE IMOBILIZADO - VEMA

ITEM	GRUPO	AMBIENTE	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE
1	EQUIPAMENTOS	GALPÃO	ELEVADOR DE CREMALHEIRA - CABINE FECHADA 1300KGS	2
2	EQUIPAMENTOS	GALPÃO	BETONEIRA 400 LITROS	3
3	EQUIPAMENTOS	GALPÃO	BETONEIRA 600 LITROS	1
4	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DIRETORIA	CADEIRA PRESIDENTE	1
5	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DIRETORIA	COMODA COLONIAL 4 GAVETAS SIMILAR	1
6	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DIRETORIA	ARQUIVO ORGANIZADOR DE MESA 5 GAVETAS	1
7	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DIRETORIA	COFRE SENTRYSAFE 1610 - SIMILAR	1
8	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DIRETORIA	GAVETEIRO VERTICAL	1
9	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DIRETORIA	MESA ESCRITÓRIO RETA COM 2 GAVETAS	1
10	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DIRETORIA	CADEIRA TRAMONTINA OU SIMILAR	1
11	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DIRETORIA	PRATELEIRA AÇO 6 BANDEJAS	1
12	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DIRETORIA	SPLIT COMFEE 9.000 BTUS	1

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



13	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	RECEPÇÃO	SPLIT COMFEE 24.000 BTUS	1
14	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	RECEPÇÃO	MESA RECEPÇÃO - ESCRIVANINHA	1
15	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	RECEPÇÃO	IMPRESSORA EPSON L395 OU SIMILAR	1
16	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	RECEPÇÃO	CADEIRA INDIVIDUAL TIPO MESH	1
17	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	RECEPÇÃO	MONITOR PHILIPS	1
18	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	RECEPÇÃO	CPU INTEL I7	1
19	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	FINANCEIRO	ARMARIO AÇO COM 4 GAVETAS	2
20	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	FINANCEIRO	MONITOR AOC 15"	1
21	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	FINANCEIRO	CPU INTEL I7	1
22	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	FINANCEIRO	ARMARIO AÇO VERTICAL 2 PORTAS	1
23	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	FINANCEIRO	EPSON LX+300 II	1
24	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA REUNIAO	CADEIRA DE PALHA	5
25	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA REUNIAO	ESCRIVANINHA	1
26	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA REUNIAO	CADEIRA ERGONOMICA	1
27	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA REUNIAO	SPLIT PHILCO 9.000 BTUS	1
28	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	DEPARTAMENTO ENG.	MONITOR	6

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



29	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	DEPARTAMENTO ENG.	PC GABINETE	6
30	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	DEPARTAMENTO ENG.	SCANNER EPSON WORJFORCE E-500W	1
31	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	DEPARTAMENTO ENG.	IMPRESSORA EPSON L395 OU SIMILAR	1
32	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	DEPARTAMENTO ENG.	SPLIT 9.000 BTUS	1
33	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	DEPARTAMENTO ENG.	CADEIRA ESCRITORIO	3
34	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	DEPARTAMENTO ENG.	CADEIRA COSTUREIRA UNIVERSAL CINZA	1
35	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	DEPARTAMENTO ENG.	MESA RECEPÇÃO - ESCRIVANINHA	6
36	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SERVIDOR	DELL POWER EDGE T130 SIMILAR	1
37	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	COPA	GELADEIRA CONSUL	1
38	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	EXTERNA	FIAT ESTRADA FIRE 2011/2012	1
39	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	SALA DEP. DIVERSOS	CADEIRA TODESCHINI SIMILAR	1

Assinado digitalmente
RAIMUNDO SOARES DE SOUZA FILHO
 A conferência com a assinatura pode ser realizada em
<http://certpro.gerforensiaefor.digital>



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)





CONTRAN		DENATRAN	
REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL MINISTERIO DAS CIDADES			
DETTRAN - PE CERTIFICADO DE REGISTRO E LICENCIAMENTO DE VEICULO Nº 013154824323 VIA 1 RENAVALM 455289310 R.N.T.R.C. ***** EXERCICIO 2017		VEMO CONSTRUÇÕES LTDA JAB GUARARAPES-PE CPF / CNPJ 11.570.348/0001-30 PLACA ANT / UF *****-PE CHASSI 9BD27803MC7488536 PLACA PBT8063	
CAR / CAMINHONETE / C. ABERTA FIAT / STRADA FIRE FLEX CAP / POT / CIL 0 70T / 86CV / 1400CI CATEGORIA PARTIC ANO FAB 2011 ANO MOD 2012 COR PREDOMINANTE BRANCA		COMBUSTIVEL ALCO / GASOL VENC. COTA UNICA 1º ***** VENC. COTAS 2º ***** 3º ***** PARCELAMENTO / COTAS	
PREMIO TARIFARIO (R\$) _____ IOF (R\$) _____ PREMIO TOTAL (R\$) _____ DATA DE PAGAMENTO _____ SEM RESERVA OBSERVAÇÕES _____ SEM RESERVA VÁLIDO PARA TRANSFERÊNCIA		SEGURADOR JAB GUARARAPES-PE CPF / CNPJ 11.570.348/0001-30 PLACA ANT / UF *****-PE CHASSI 9BD27803MC7488536 PLACA PBT8063 EXERCICIO 2017 DATA EMISSÃO 23/02/17	
SEM RESERVA VÁLIDO PARA TRANSFERÊNCIA JAB GUARARAPES-PE CPF / CNPJ 11.570.348/0001-30 PLACA ANT / UF *****-PE CHASSI 9BD27803MC7488536 PLACA PBT8063 EXERCICIO 2017 DATA EMISSÃO 23/02/17 Diretor Presidente JAYRAN/PE		SEGURADOR JAB GUARARAPES-PE CPF / CNPJ 11.570.348/0001-30 PLACA ANT / UF *****-PE CHASSI 9BD27803MC7488536 PLACA PBT8063 EXERCICIO 2017 DATA EMISSÃO 23/02/17 Diretor Presidente JAYRAN/PE	
SEM RESERVA VÁLIDO PARA TRANSFERÊNCIA JAB GUARARAPES-PE CPF / CNPJ 11.570.348/0001-30 PLACA ANT / UF *****-PE CHASSI 9BD27803MC7488536 PLACA PBT8063 EXERCICIO 2017 DATA EMISSÃO 23/02/17 Diretor Presidente JAYRAN/PE		SEGURADOR JAB GUARARAPES-PE CPF / CNPJ 11.570.348/0001-30 PLACA ANT / UF *****-PE CHASSI 9BD27803MC7488536 PLACA PBT8063 EXERCICIO 2017 DATA EMISSÃO 23/02/17 Diretor Presidente JAYRAN/PE	

31

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: (81) 9 9715-4915

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



FONTE PESQUISAS

ORÇAMENTO SINTÉTICO – REEDIÇÃO DOS EQUIPAMENTOS DE CONSTRUÇÃO – ITENS 1 A 3

0014 - EQUIPAMENTOS VEMA

FERRAMENTAS EXIBIR RELATÓRIOS IMPORTAR PLANILHA

BDI 15.000% DESCONTO ADICIONAL 0.00%

ENCARGOS SOCIAIS PERÍODO SIMOP: CTA 4/2023 SEINFRA-MG (SETOP): CENTRAL 10/2023 +20 períodos (Não Desonerado)

INCLUIR ETAPA INCLUIR ITEM REMOVER AJUSTAR ITENS

Digite aqui... código ou descrição para ADICIONAR no orçamento

Insumos Composições

Adicionar itens com opção única Adicionar itens com opção separada por banco

Item	Tipo	Banco	Código	Ação	Descrição	Unidade	Qty	Preço Unit	Preço c/ BDI	Total
1					EQUIPAMENTOS					R\$865.616,69
1.1					CABINE CREMALHEIRA					R\$775.063,66
1.1.1	I	SINAPI	37777		ELEVADOR DE CREMALHEIRA CABINE FECHADA 1,5 X 2,5 X 2,35 M (UMA POR TORRE). CAPACIDADE DE CARGA 1200 KG (15 PESSOAS). TORRE 24 M (16 MÓDULOS). FREIO DE SEGURANÇA. LIMITADOR DE CARGA	UN	1,0000	R\$339.911,48	R\$390.898,20	R\$390.898,20
1.1.2	I	CAESB-DF	22010050015CE9031		Elevador de cremalheira com cabine simples, com capacidade de 1.500 kg e altura de até 100 m - 15 kW	un	1,0000	R\$334.039,55	R\$384.145,48	R\$384.145,48
1.2					BETONEIRAS					R\$14.803,65
1.2.6	I	SINAPI	10535		BETONEIRA CAPACIDADE NOMINAL 400 L, CAPACIDADE DE MISTURA 280 L, MOTOR ELÉTRICO TRIFÁSICO 220/380 V POTÊNCIA 2 CV, SEM CARREGADOR	UN	1,0000	R\$5.099,50	R\$5.864,42	R\$5.864,42
1.2.7	I	ORSE	10537/SINAPI		Betoneira capacidade nominal 400 l, capacidade de mistura 310 l, motor a diesel potência 5 cv, sem carregador	un	1,0000	R\$7.773,25	R\$8.939,23	R\$8.939,23
1.3	I	ORSE	13891/SINAPI		Betoneira capacidade nominal 400 l, capacidade de mistura 310 l, motor a gasolina potência 5,5 cv, sem carregador	un	1,0000	R\$7.129,63	R\$8.199,30	R\$8.199,30
1.4	I	SINAPI	44492		BETONEIRA CAPACIDADE NOMINAL 600 L, CAPACIDADE DE MISTURA 440 L, MOTOR A GASOLINA POTÊNCIA 10 HP, COM CARREGADOR	UN	1,0000	R\$27.744,73	R\$31.906,43	R\$31.906,43
1.5	I	ORSE	44492/SINAPI		Betoneira capacidade nominal 600 l, capacidade de mistura 440 l, motor a gasolina potência 10 hp, com carregador	un	1,0000	R\$13.011,86	R\$35.663,63	R\$35.663,63

Observação:

Para determinação do valor de referência dos equipamentos, foram adotados **valores de mercado e composições do SINAPI vigentes (09/2025)**, com **aplicação de BDI de 15%**. No caso do **elevador de cremalheira**, o valor de referência corresponde à **média entre as composições de cabine simples e cabine fechada**, conforme ilustrado na planilha acima. Tal procedimento visa refletir um valor técnico médio compatível com o porte e características dos equipamentos avaliados.

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

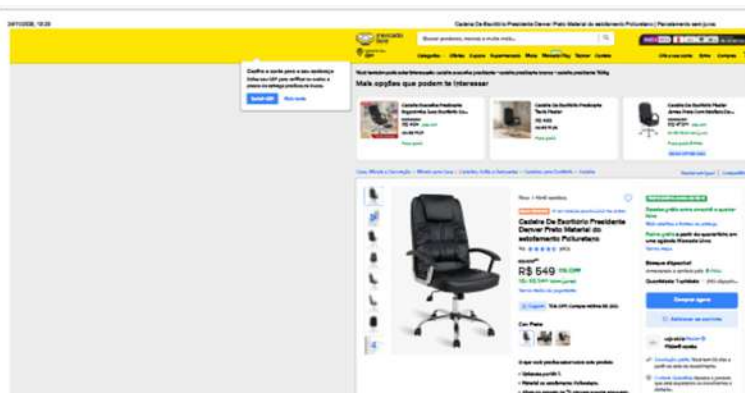
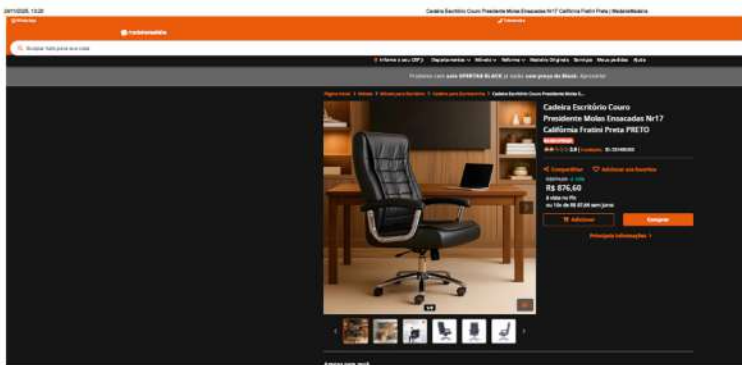
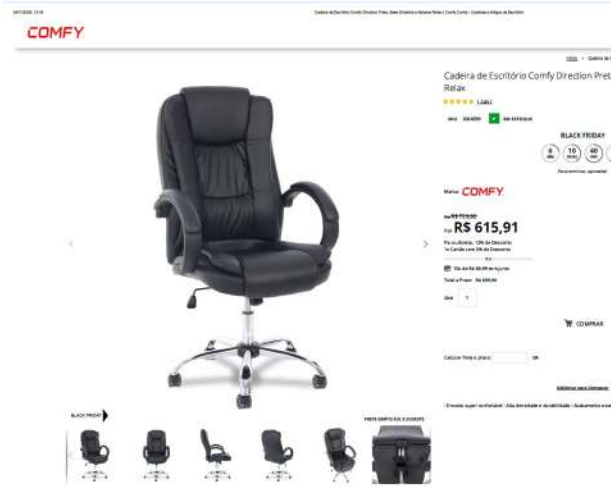
Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)





As cotações de referência encontram-se anexas ao presente laudo (Anexo I),
contendo os registros das buscas realizadas em setembro de 2025.

ITEM 4 – CADEIRA PRESIDENTE – SALA DIRETORIA



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

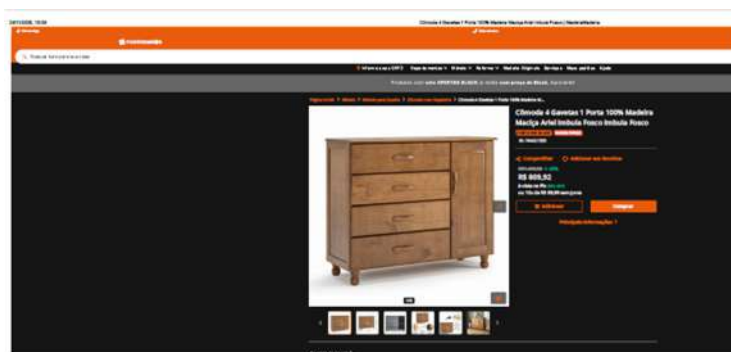
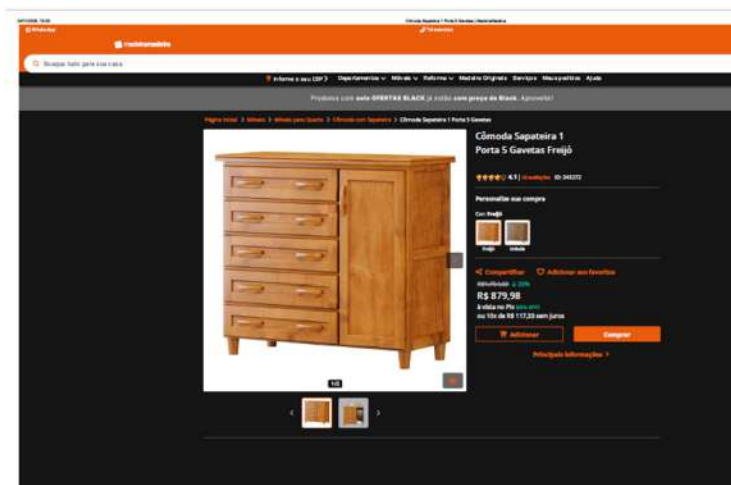
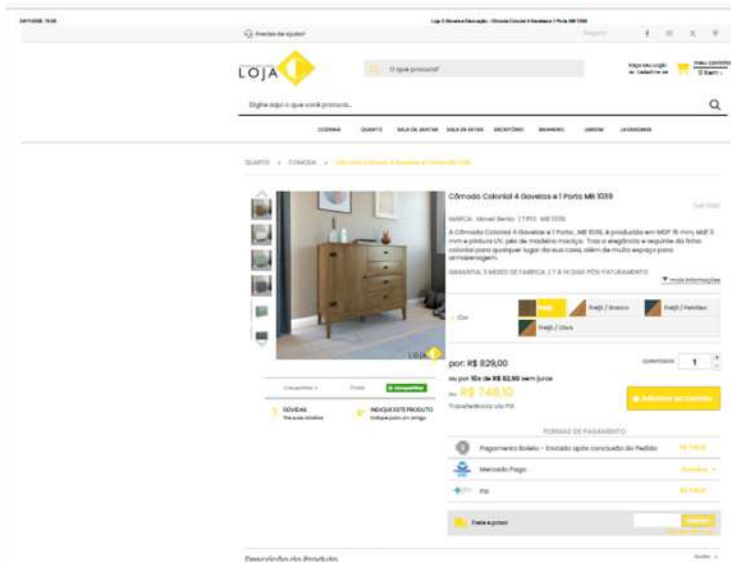
Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)9715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



ITEM 5 – COMODA COLONIAL – SALA DIRETORIA



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

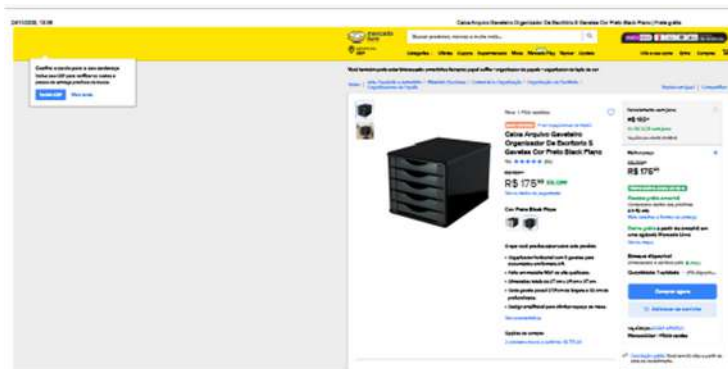
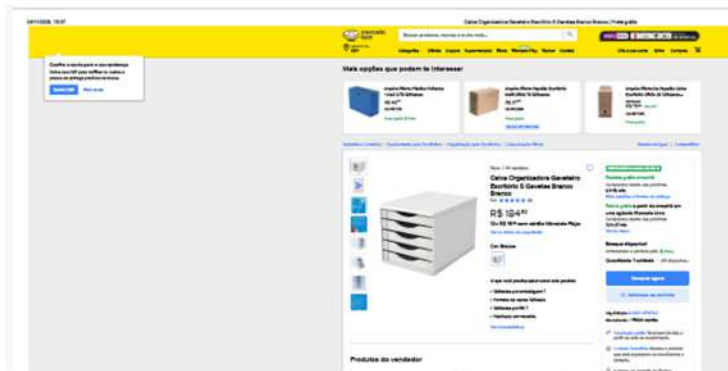
Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)





ITEM 6 – ARQUIVO ORGANIZADOR DE MESA 5 GAVETAS – SALA DIRETORIA



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

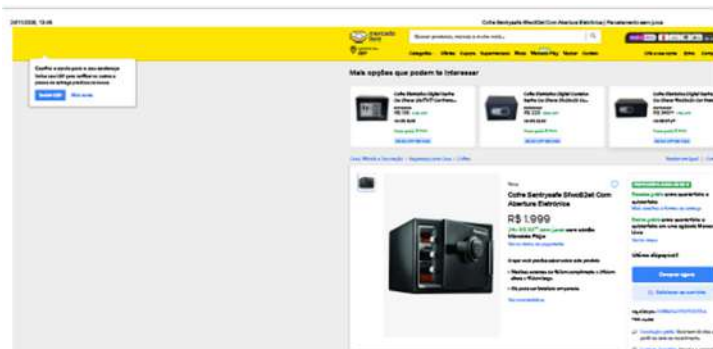
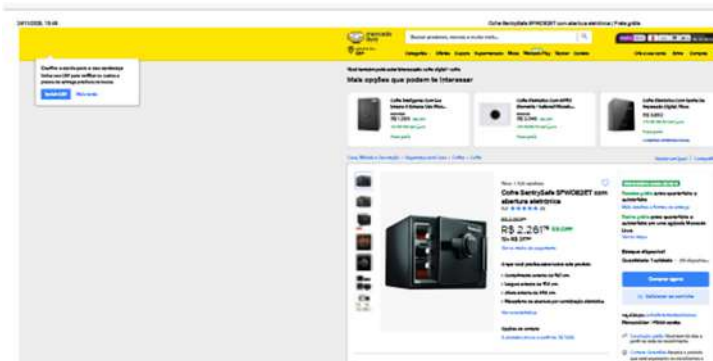
Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



ITEM 7 – COFRE – SALA DIRETORIA



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

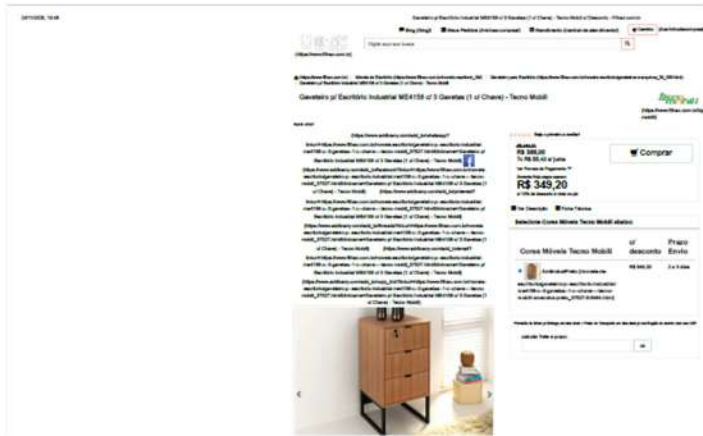
Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)

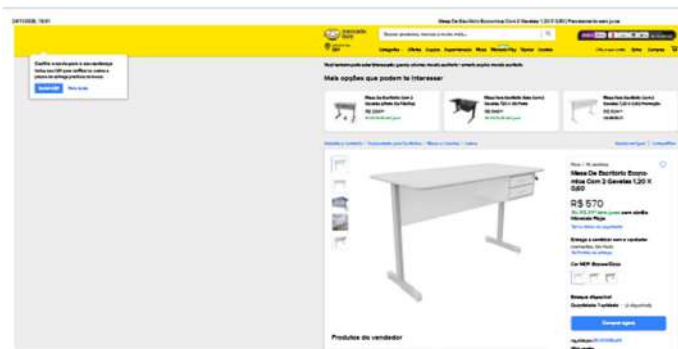
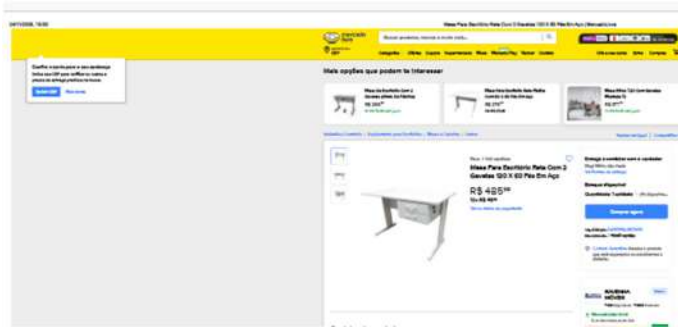


ITEM 8 – ARMARIO VERTICAL – SALA DIRETORIA





ITEM 9 – MESA ESCRITORIO RETA COM 2 GAVETAS – SALA DIRETORIA



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

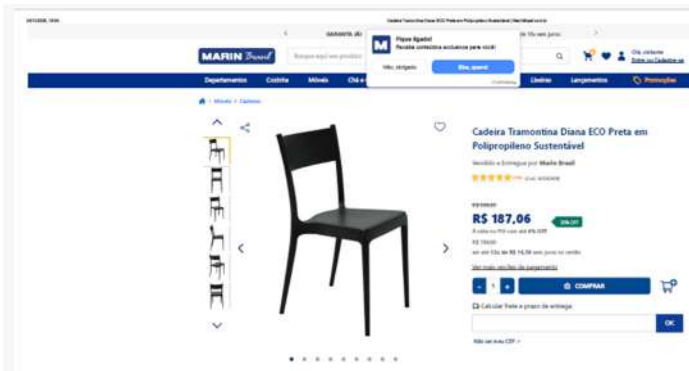
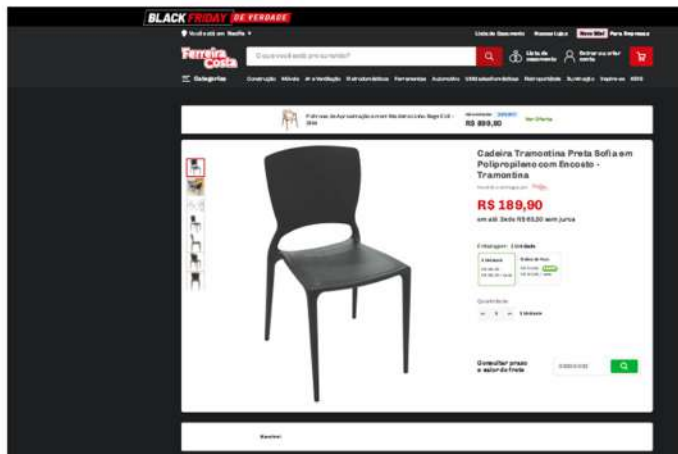
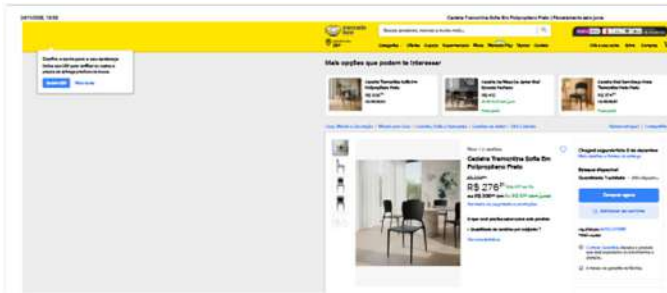
Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)

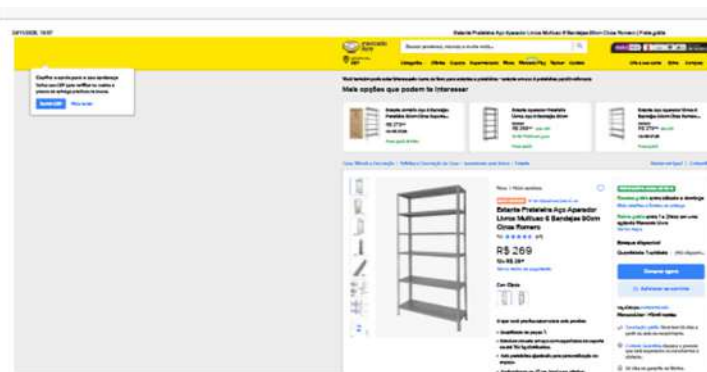
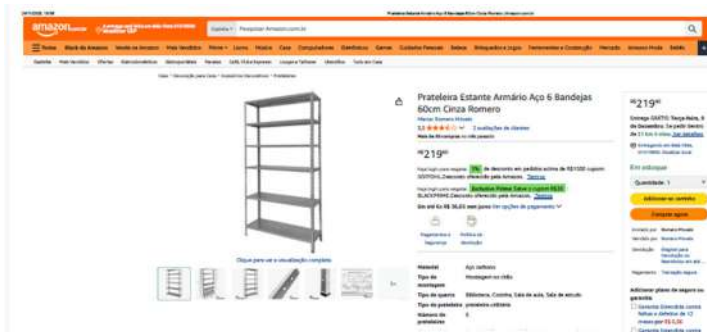
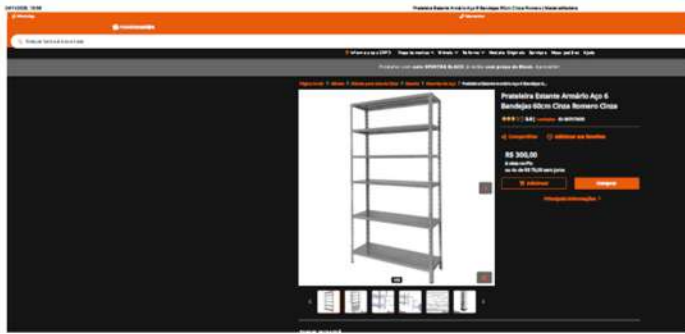


ITEM 10 – CADEIRA TRAMONTINA – SALA DIRETORIA





ITEM 11 – PRATELEIRA AÇO COM 6 BANDEJAS – SALA DIRETORIA



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

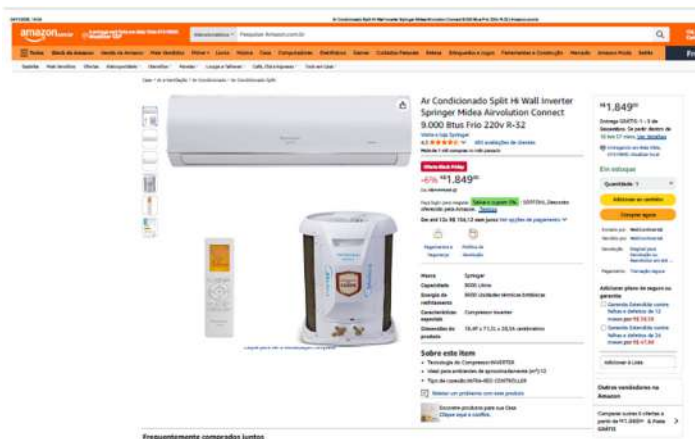
Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



ITEM 12 – SPLIT 9.000 BTUS – SALA DIRETORIA



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

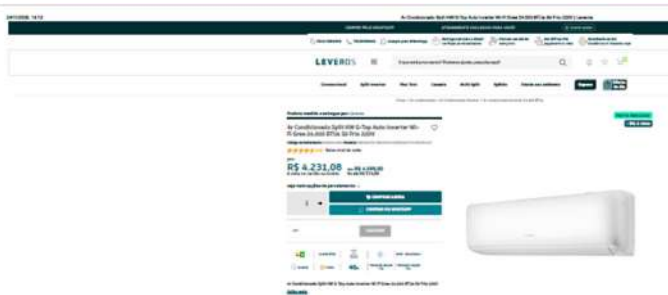
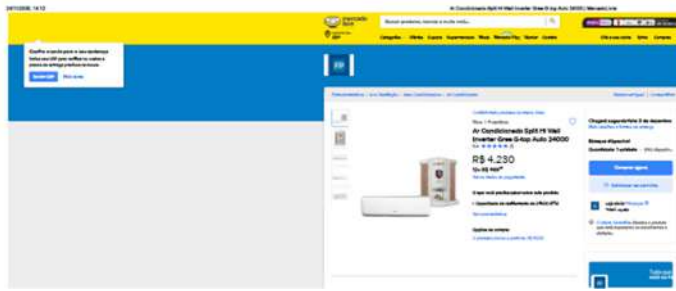
Fone: (81) 9 9715-4915

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



ITEM 13 – SPLIT 24.000 BTUS – RECEPÇÃO



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

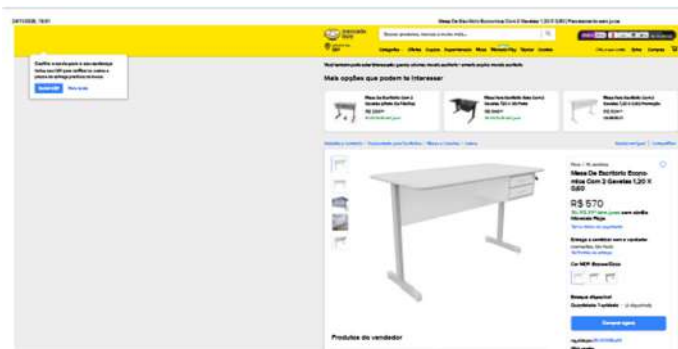
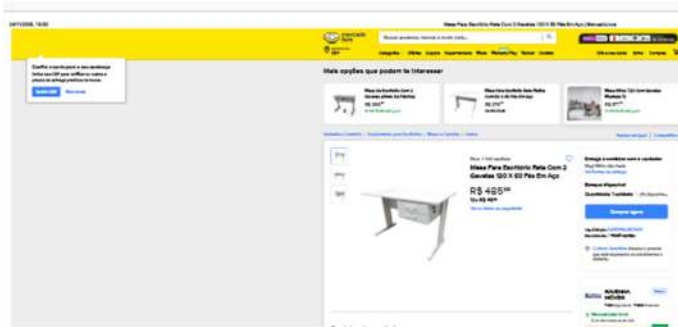
Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



ITEM 14 – ESCRIVANINHA – RECEPÇÃO



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

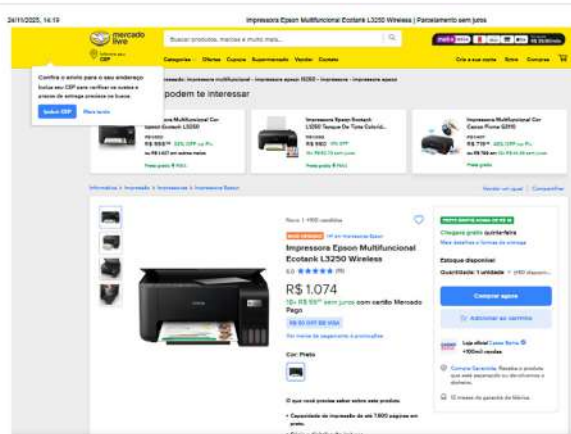
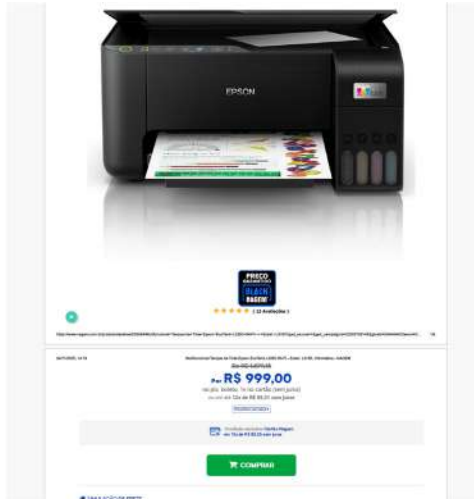
Fone: (81) 9 9715-4915

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



ITEM 15 – IMPRESSORA EPSON – RECEPÇÃO



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

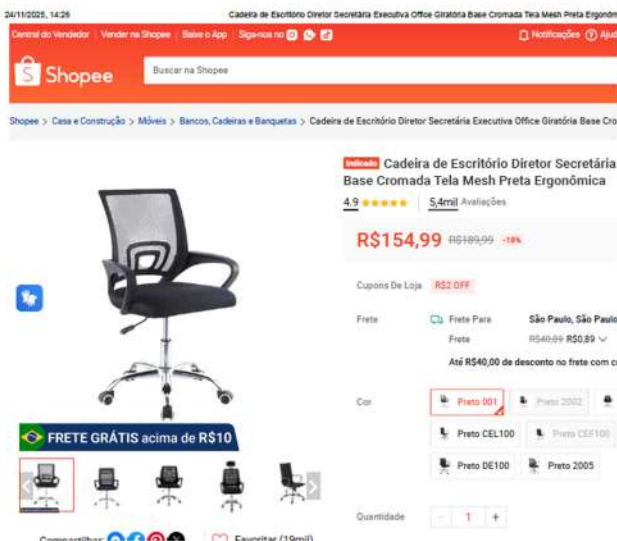
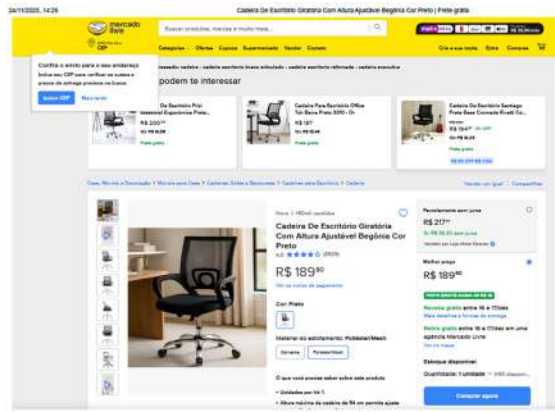
Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



ITEM 16 – IMPRESSORA EPSON – RECEPÇÃO



45

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

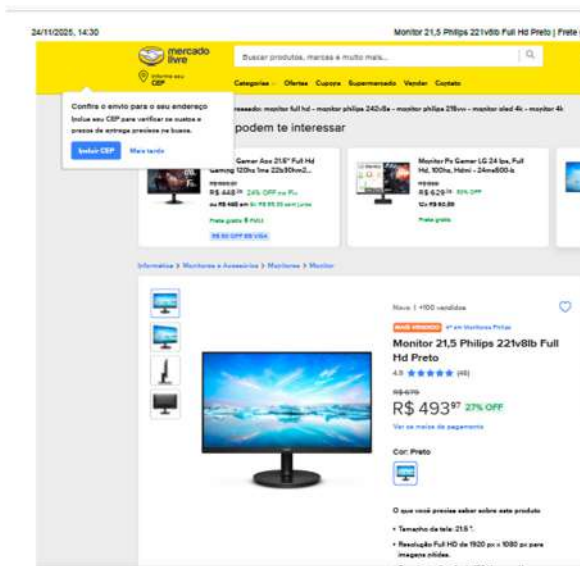
Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



ITEM 17 – MONITOR – RECEPÇÃO



46

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

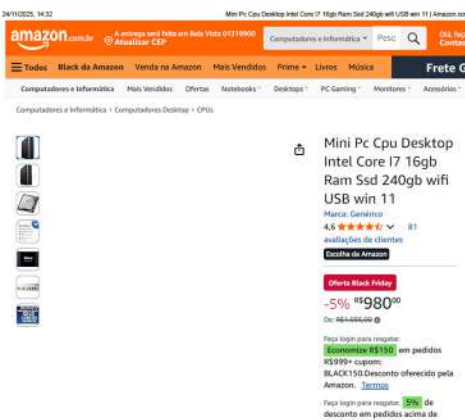
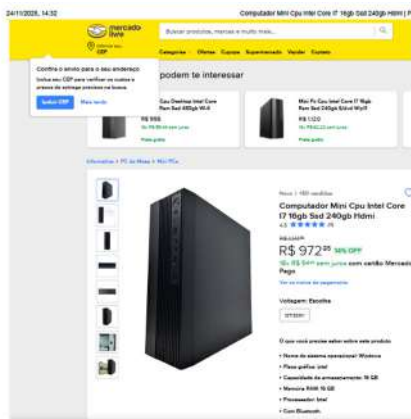
Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



ITEM 18 – CPU PADRÃO – RECEPÇÃO

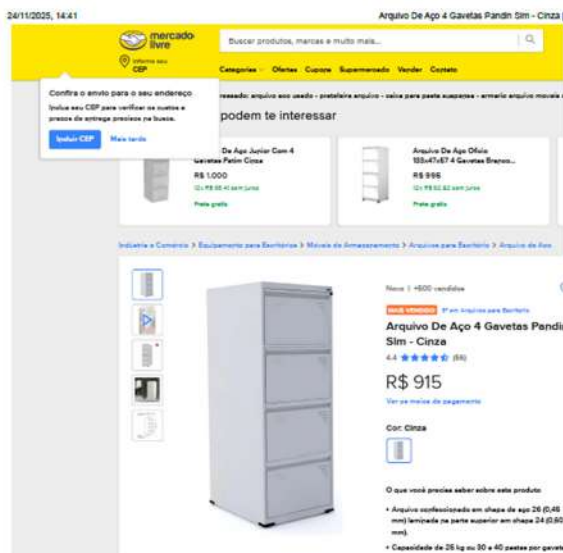


RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA
 AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.
 E-mail: matheus@recifengenharia.com.br
 Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)
 Instagram: @recife.eng
 Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)





ITEM 19 – ARMARIO AÇO COM 4 GAVETAS – FINANCEIRO



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

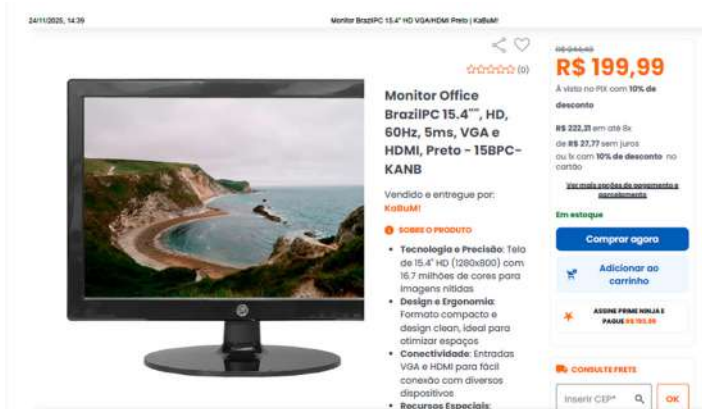
Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: [@recife.eng](https://www.instagram.com/recife.eng)

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



ITEM 20 – MONITOR AOC – FINANCEIRO



24/11/2025, 14:29

Monitor BrazilPC 15.4" HD VGA/PC/PS Preto | Kabumi

R\$ 199,99

À vista no Pix com 10% de desconto

R\$ 223,28 em até 6x de R\$ 22,77 sem juros ou 1x com 10% de desconto no cartão

Monitor Office BrazilPC 15.4" HD, 60Hz, 5ms, VGA e HDMI, Preto - 15BPC-KANB

Vendido e entregue por: **Kabumi**

SOBRE O PRODUTO

- **Tecnologia e Precisão:** Tela de 15.4" HD (1280x800) com 16,7 milhões de cores para imagens nítidas
- **Design e Ergonomia:** Formato compacto e design clean, ideal para otimizar espaços
- **Conectividade:** Entradas VGA e HDMI para fácil conexão com diversos dispositivos
- **Recursos Especiais:**

Em estoque

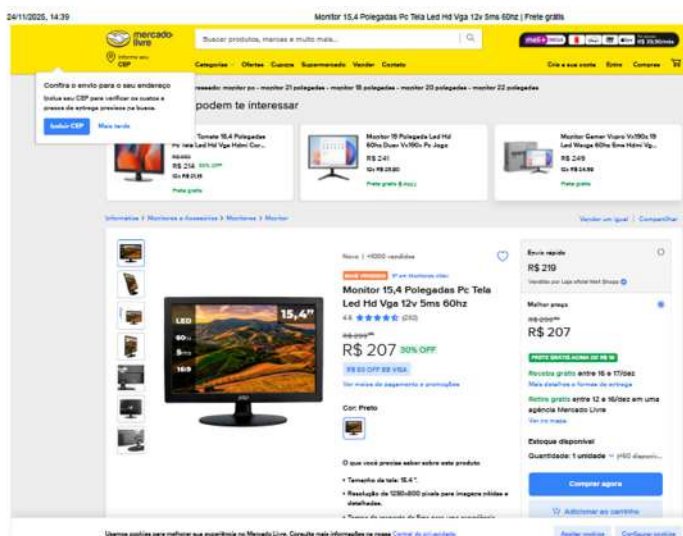
Comprar agora

Adicionar ao carrinho

ADICIONE PRIME HORAS POR R\$ 199,99

CONSULTE FRETE

Inserir CEP



24/11/2025, 14:39

Monitor 15.4 Polegadas Pc Tela Led Hd Vga 12v 5ms 60hz | Frete grátis

Buscar produtos, marcas e muito mais.

Controle o envio para o seu endereço. Insira seu CEP para verificar os custos e prazos de entrega previstos no frete.

pesquisa: monitor pc - monitor 21 polegadas - monitor 18 polegadas - monitor 20 polegadas - monitor 22 polegadas

podem te interessar

- Monitor 15.4 Polegadas Pc Tela Led Hd Vga 12v 5ms 60hz
- Monitor 18 Polegadas Led Hd 60hz 5ms 12v 5ms 60hz
- Monitor Gamer Vga 1920x1080 18 Led 144hz 60hz 5ms 12v 5ms 60hz

Monitor 15.4 Polegadas Pc Tela Led Hd Vga 12v 5ms 60hz

R\$ 207

30% OFF

Com: Preto

Envie pedido: R\$ 219

Melhor preço: R\$ 207

Comprar agora



4.3 (32)

Monitor Led 15.4" Tronos 15tr-xie-v Preto Widescreen Box - BRAZIL_PC

Vendido por **Seventek** e entregue por **Magalu**

R\$ 290,77

10% OFF no PIX

R\$261 no Pix ou R\$ 290,77 em 2x de R\$ 145,39 sem juros

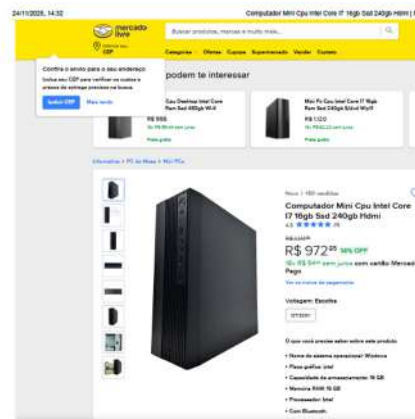
Calcular frete e prazo

Adicionar à sacola

Comprar agora



ITEM 21 – CPU PADRÃO – FINANCEIRO



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

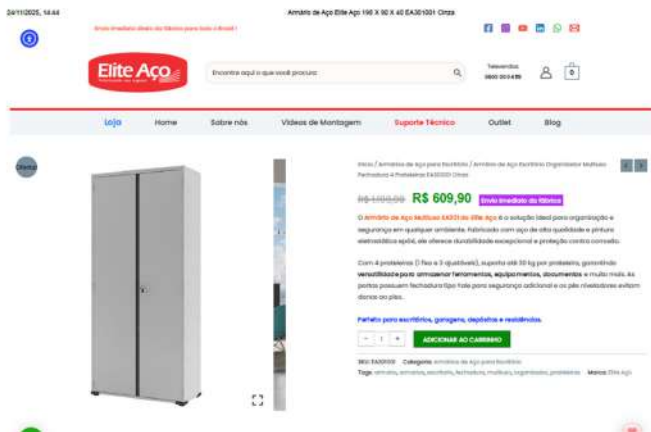
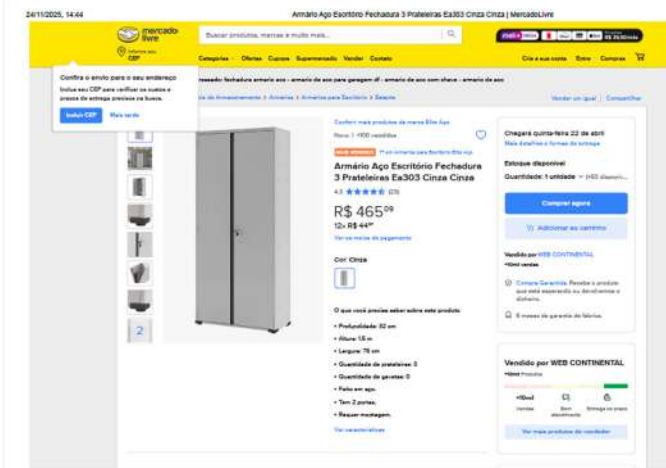
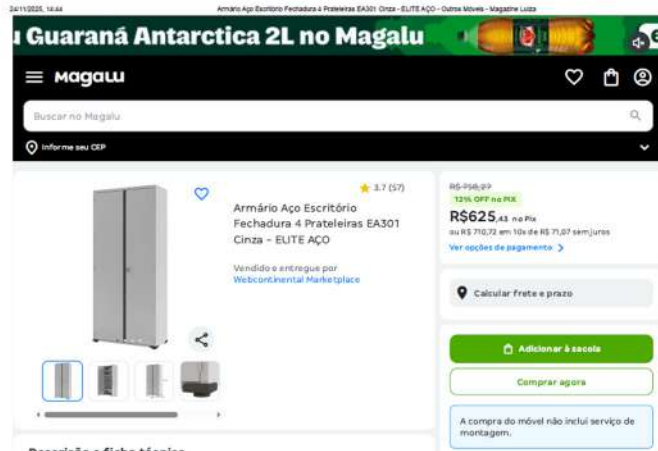
Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)9715-4915)

Instagram: [@recife.eng](https://www.instagram.com/recife.eng)

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



ITEM 22 – ARMARIO AÇO VERTICAL 2 PORTAS – FINANCEIRO



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

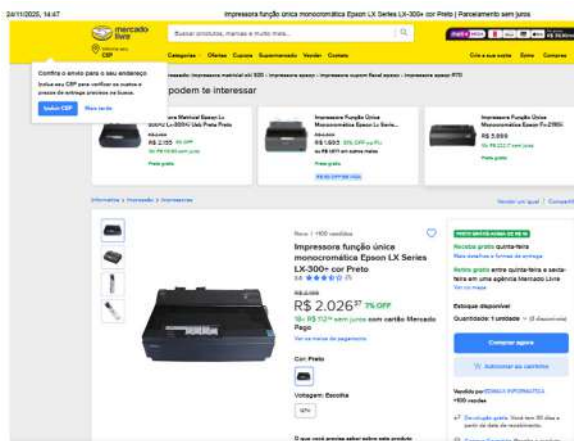
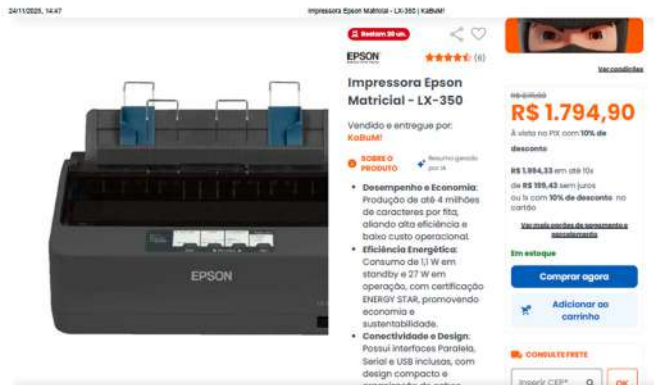
Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



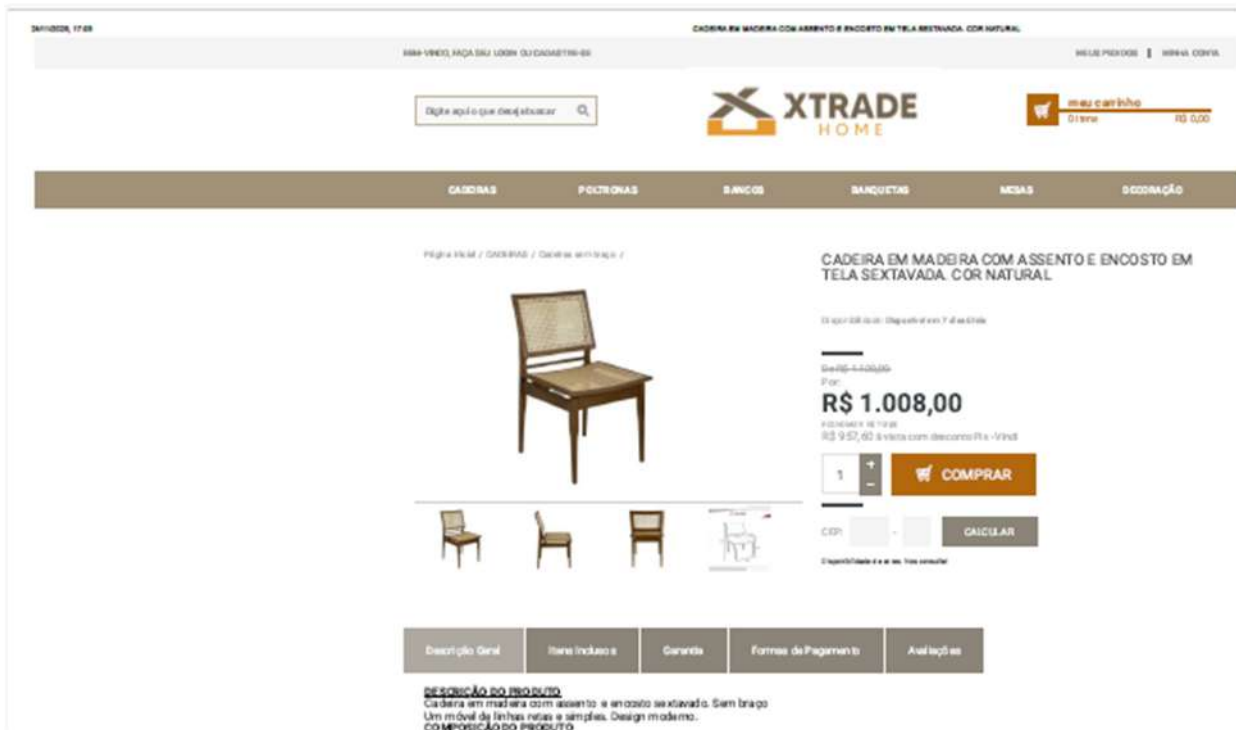
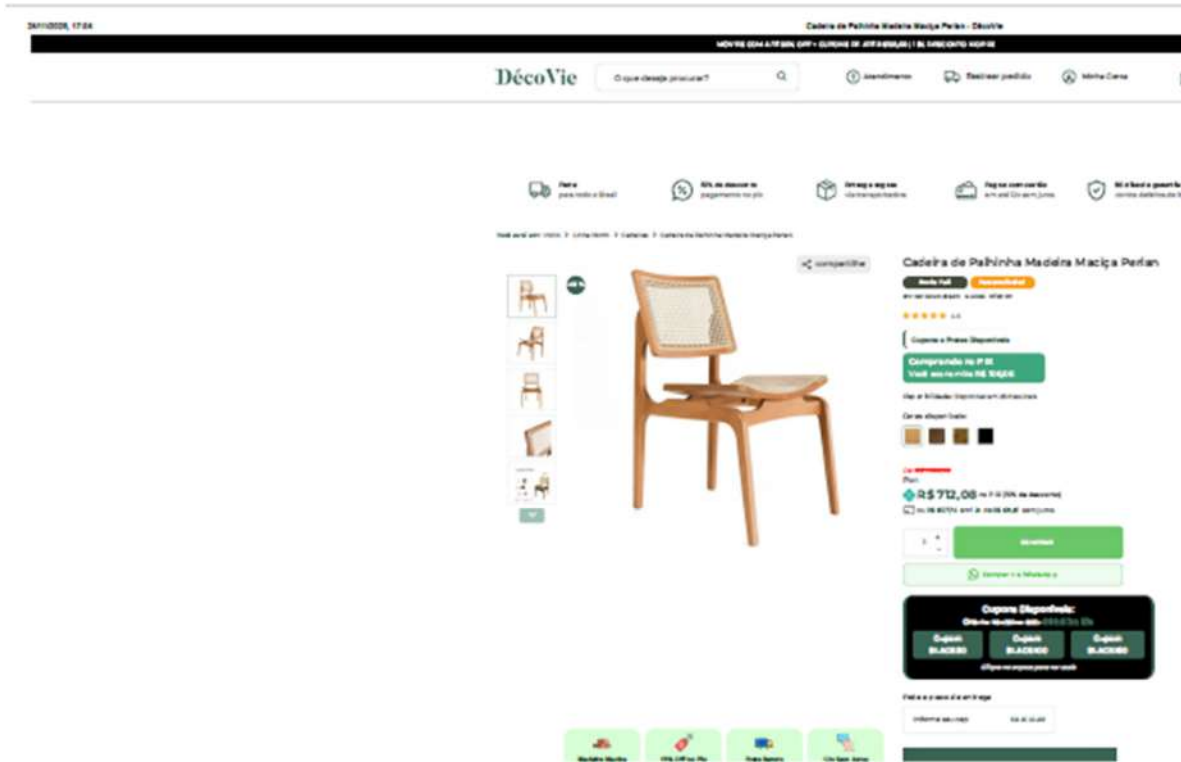
ITEM 23 – EPSON LX+300 II – FINANCEIRO



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA
 AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.
 E-mail: matheus@recifengenharia.com.br
 Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)
 Instagram: @recife.eng
 Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



ITEM 24 – CADEIRA PALHA – REUNIÃO



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

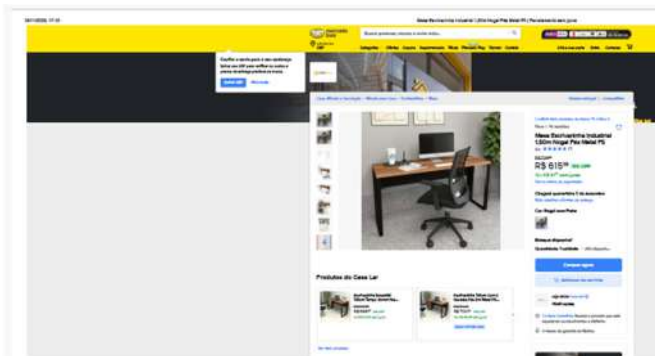
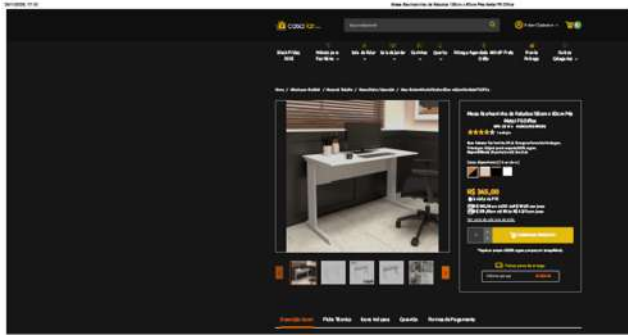
Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



ITEM 25 – ESCRIVANINHA – REUNIAO



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

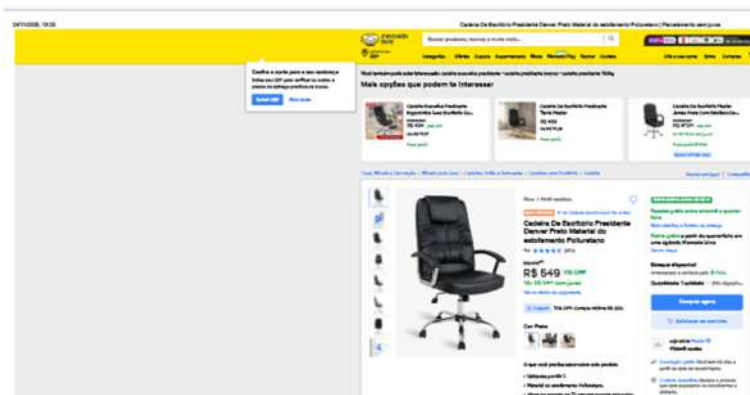
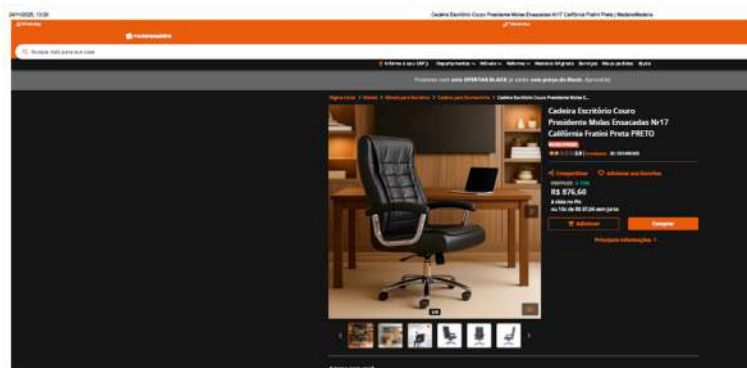
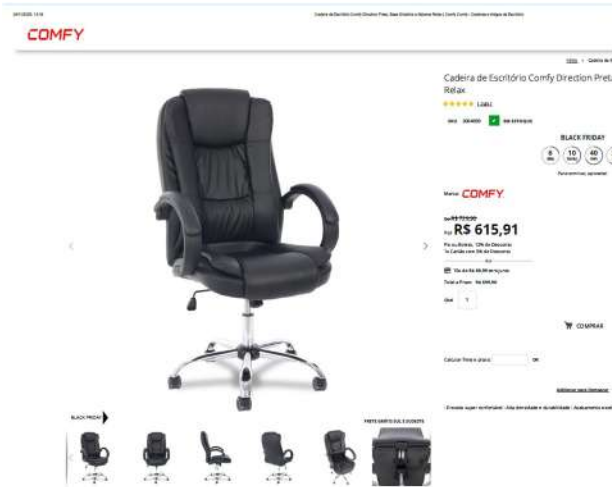
Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

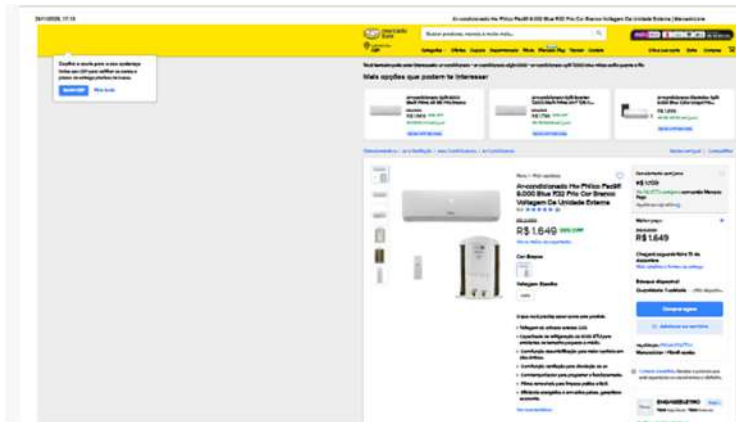
Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



ITEM 26 – CADEIRA ERGONOMICA – REUNIAO

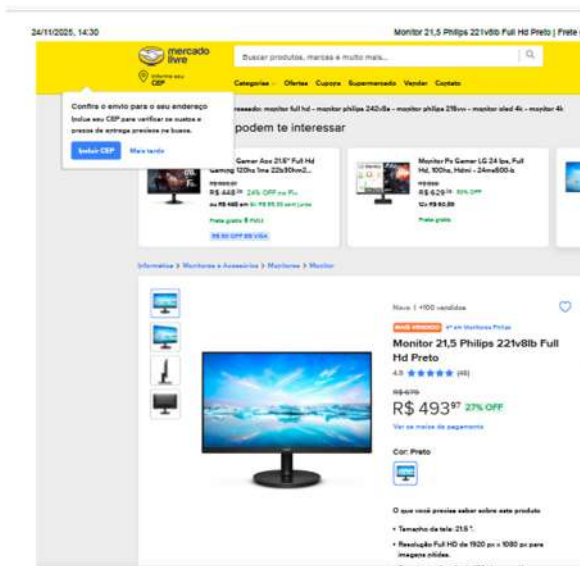


ITEM 27 – CADEIRA ERGONOMICA – REUNIAO



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA
AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.
E-mail: matheus@recifengenharia.com.br
Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)
Instagram: @recife.eng
Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)

ITEM 28 – MONITOR – DEP ENG



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

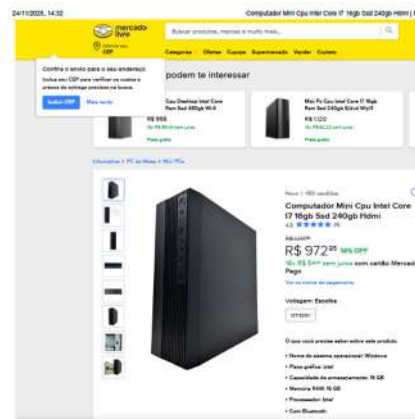
Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



ITEM 29 – CPU PADRÃO – DEP ENG



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA
 AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.
 E-mail: matheus@recifengenharia.com.br
 Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)
 Instagram: @recife.eng
 Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)





ITEM 30 – SCANNER EPSON WORKJFORCE – DEP ENG



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

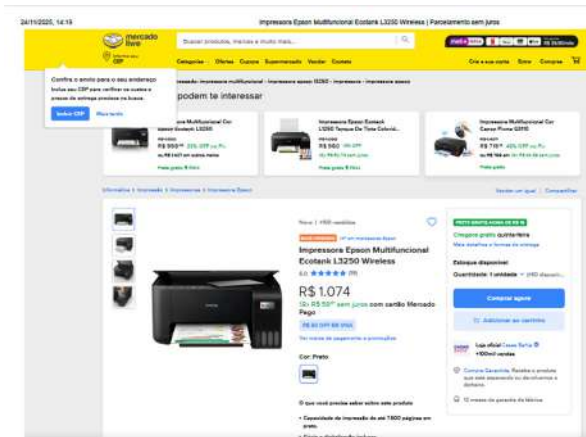
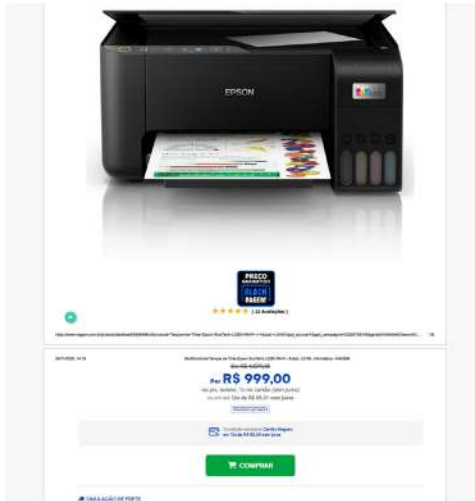
Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



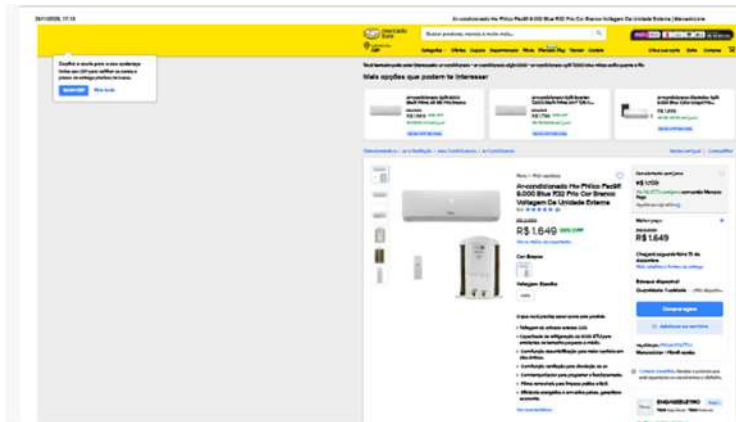
ITEM 31 – IMPRESSORA EPSON L395 – DEP ENG



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA
AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.
E-mail: matheus@recifengenharia.com.br
Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)
Instagram: @recife.eng
Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



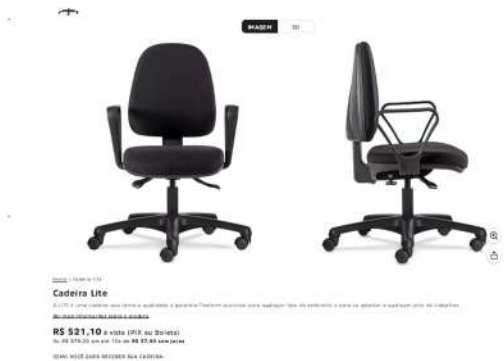
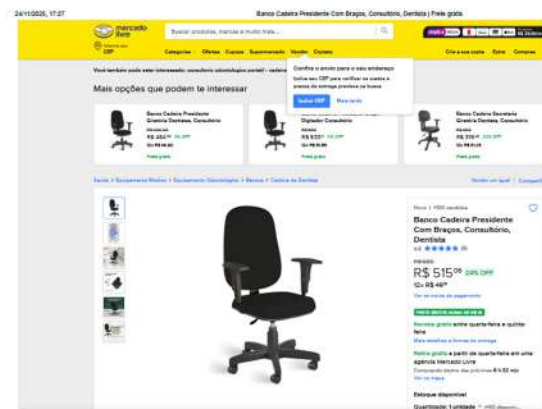
ITEM 32 – SPLIT PHILCO – DEP ENG



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA
AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.
E-mail: matheus@recifengenharia.com.br
Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)
Instagram: @recife.eng
Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



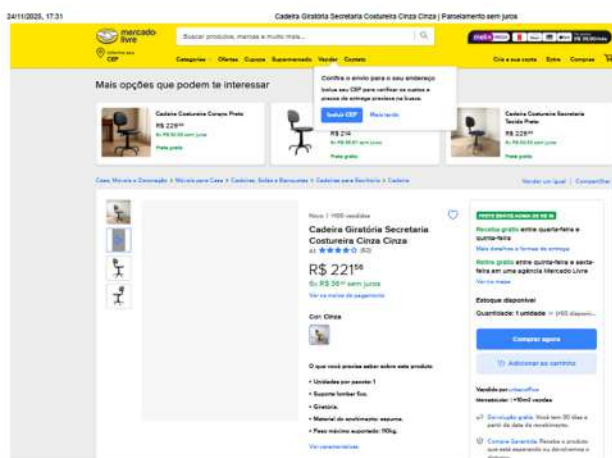
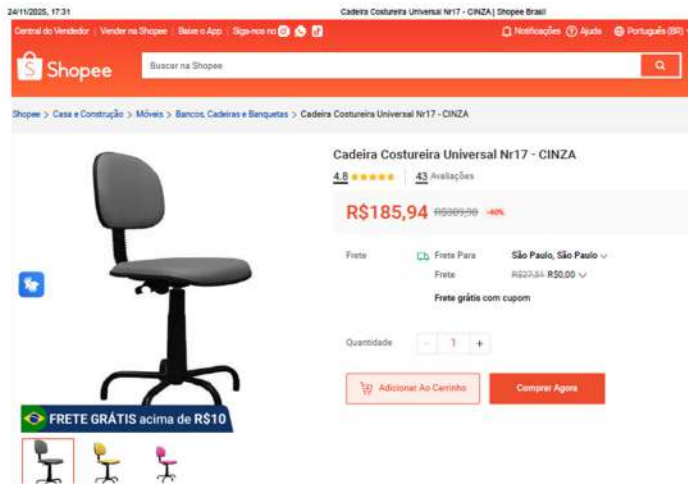
ITEM 33 – CADEIRA ESCRITORIO – DEP ENG



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA
 AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.
 E-mail: matheus@recifengenharia.com.br
 Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)
 Instagram: @recife.eng
 Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)

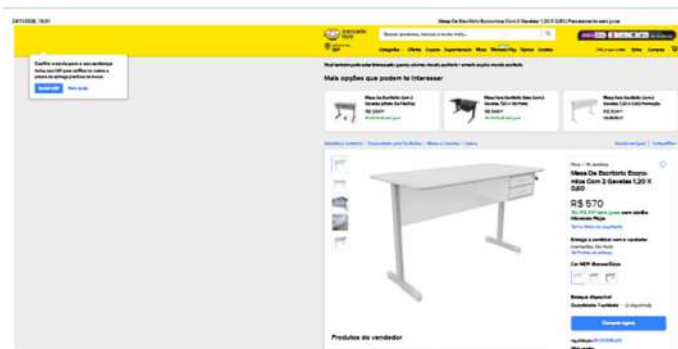
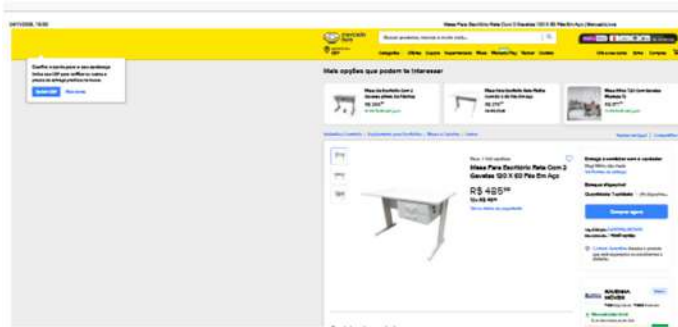


ITEM 34 – CADEIRA ESCRITORIO – DEP ENG



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA
AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.
E-mail: matheus@recifengenharia.com.br
Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)
Instagram: @recife.eng
Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)

ITEM 35 – ESCRIVANINHA – DEP ENG



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)

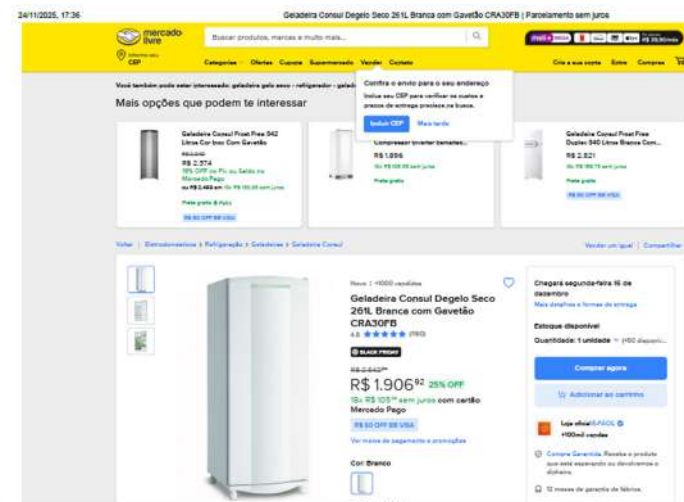


ITEM 36 – DELL POWER T130 – SERVIDOR



The screenshot shows the Dell website interface. At the top right is the Dell logo and navigation links for Login, Fale Conosco, BR/PT, and Carrinho. Below the navigation is a search bar and a menu with categories like Inteligência artificial, Infraestrutura de TI, Notebooks, PCs e Acessórios, Serviços, Suporte, and Promoção. A banner for Black Friday is visible, stating 'A Black Friday já chegou! Produtos com os menores preços do ano* em até 12x sem juros no cartão e frete grátis para todo o Brasil. Ver ofertas | Compre com Pix no WhatsApp, Chat ou 0800 970 2017'. The breadcrumb trail indicates the location: Brasil > Servidores, Storage e Networking > Servidores > Servidores de data center > PowerEdge T160 > Servidor em torre PowerEdge T160. The main product image shows a Dell PowerEdge T160 server tower. To the right of the image, the text reads: 'Servidor Torre PowerEdge T160', 'Servidor em torre 3U para near-edge', 'O Dell PowerEdge T160 de soquete único é um servidor em formato pequeno desenvolvido para clientes que desejam versatilidade, acessibilidade e capacidade de processamento.', 'A partir de R\$ 7.299,00', 'Black Friday: Menor Preço do Ano!', and a green button labeled 'Adicionar ao carrinho'. An Intel Xeon logo is also present in the top right corner of the product area.

ITEM 37 – GELADEIRA CONSUL – COPA



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



ITEM 38 – FIAT ESTRADA – USO EXTERNO



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

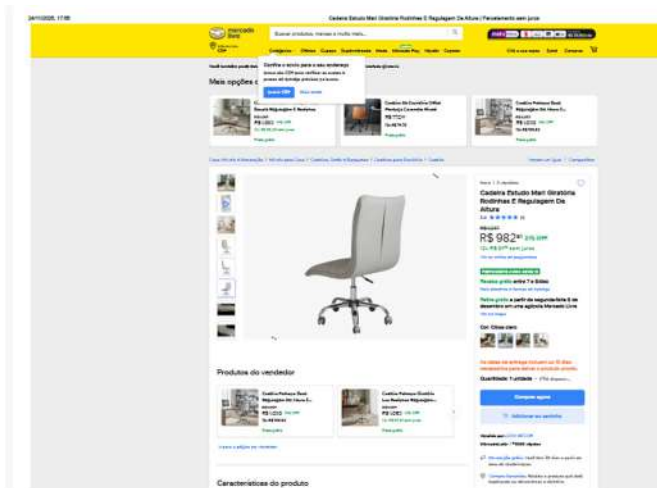
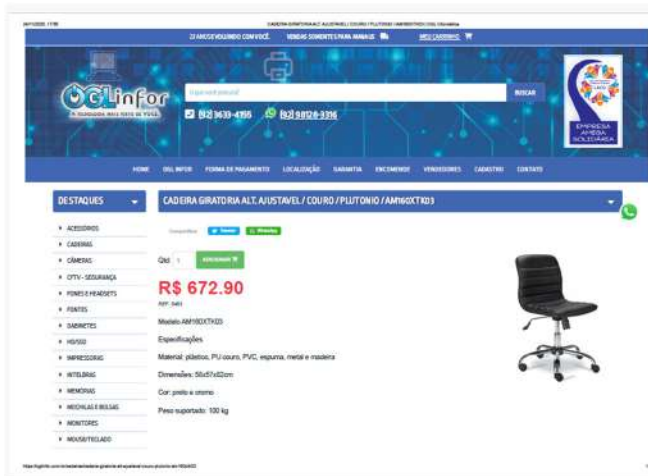
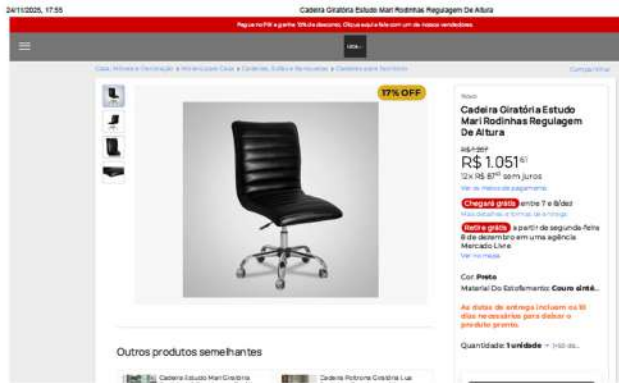
E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)

ITEM 38 – CADEIRA ESCRITORIO – DEP ENGENHARIA



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Versão 1.0 – emitido em (25/11/2025)



Anexo II – Laudo Econômico-Financeiro



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 03/12/2025 09:34:44

Número do documento: 25120113214572100000218568968

<https://pje.cloud.tje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25120113214572100000218568968>

Assinado eletronicamente por: LUCIANA DIAS DE ALBUQUERQUE PERMAN - 01/12/2025 13:21:45

LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

1º de dezembro de 2025

Às empresas

GRUPO VEMA

Jaboatão dos Guararapes – PE

Prezados Senhores,

Em cumprimento ao nosso contrato de prestação de serviços, apresentamos o Laudo econômico-financeiro consolidado das empresas **VEMA CONSTRUÇÕES LTDA. ("VEMA")**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.570.348/0001-30; **SERRAMBI INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA. ("SERRAMBI")**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.924.549/0001-08, empresas denominadas neste Laudo econômico-financeiro como "**GRUPO VEMA**", "*Recuperandas*" ou "*Empresas*", em Recuperação Judicial por meio do processo nº 0019924-84.2025.8.17.2810, movido na 6ª Vara Cível da Comarca de Jaboaatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco.

O presente Laudo Econômico-Financeiro é apresentado em atendimento ao que dispõe o art. 53 – II e III da Lei nº 11.101/05 e é parte integrante e inseparável do Plano de Recuperação Judicial - "*PRJ*" das Recuperandas, como Anexo – II.

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 das Recuperandas; (iii) consultas a seus sistemas 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 das *Recuperandas* conforme requerido pelo artigo 53, inciso III da Lei de Recuperação e Falências nº 11.101/05, devendo compor o Plano de Recuperação Judicial das *Recuperandas*.

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 pelas *Recuperandas*. Essas informações são de responsabilidade exclusiva das *Recuperandas* e foram utilizadas na projeção de resultados econômico-financeiros consolidados. 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 das *Empresas*, 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 presentes neste Laudo Econômico-Financeiro, tendo sido as projeções elaboradas com base em informações das próprias *Recuperandas*.

É pressuposto fundamental que todas as informações disponibilizadas para execução dos trabalhos ora propostos por parte das *Empresas*, 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 das *Recuperandas*, fora do nosso controle e o controle das *Recuperandas*.

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 das *Empresas*, 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 das *Empresas* e refletem a expectativa de seus administradores quanto ao desempenho futuro do negócio, 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 11.101/05.

Caso as premissas e projeções não se realizem (por superestimação ou subestimação), as *Empresas* 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 Plano de Recuperação Judicial e demonstrar que os meios empregados são suficientes para garantir a superação da situação de crise das *Recuperandas*, 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 das *Empresas* em relação ao comportamento de mercado, preços, 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 das *Empresas*, para o período em análise através de variáveis operacionais que afetam o negócio. Consideramos um cenário único de projeções, que representa a operação das *Empresas* conforme a sua reestruturação operacional e financeira e a programação e evolução esperada do seu mercado de atuação.

4. PREMISSAS ADOTADAS E RESULTADOS

Para a elaboração das projeções econômico-financeiras apresentadas neste estudo, foram considerados os dados fornecidos pela área comercial para estimativa de faturamento e custos, bem como as informações contábeis referentes aos impostos, despesas gerais e despesas administrativas.

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 as respectivas classes 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 receita do **GRUPO VEMA** é oriunda principalmente da construção e comercialização de imóveis comerciais e residenciais.

Para a projeção das receitas, as Empresas adotaram o planejamento comercial como base, considerando os volumes estimados em unidades residenciais e comerciais, bem como os preços vigentes à época da elaboração das projeções. As premissas adotadas refletem uma obra padrão da **VEMA CONSTRUÇÕES**, servindo como referência para o ritmo de vendas e para a composição das receitas futuras.

As projeções indicam que a manutenção das atividades das Recuperandas poderá gerar uma receita média mensal estimada em aproximadamente R\$ 1,7 milhões de reais. Tal montante é suficiente para cobrir as despesas operacionais recorrentes, bem como para destinar recursos ao pagamento do passivo, tanto aquele sujeito quanto o não sujeito aos efeitos da recuperação judicial.

4.1.2. DEDUÇÕES DAS RECEITAS

Foram adotadas alíquotas específicas para os impostos e contribuições, em conformidade com a legislação vigente, observando as seguintes premissas:

- As alíquotas tributárias estão em conformidade com as normas atualmente vigentes nas esferas Federal, Estadual e Municipal;
- Foi considerada a modalidade de apuração dos tributos atualmente adotada pelas Recuperandas.

As deduções sobre a receita foram estimadas em 4% do faturamento bruto referentes ao Regime Especial de Tributação (RET).

4.1.3. CUSTO DOS PRODUTOS

Os custos operacionais do **GRUPO VEMA** são oriundos principalmente da construção e comercialização de imóveis comerciais e residenciais.

Para a projeção dos custos, as Empresas adotaram o planejamento comercial como base, considerando os volumes estimados em unidades residenciais e comerciais, bem como os custos vigentes à época da elaboração das projeções. As premissas adotadas refletem uma obra padrão da **VEMA CONSTRUÇÕES**, servindo como referência para o ritmo de vendas e para a composição dos custos futuros.

As projeções indicam que a continuidade das operações das Recuperandas demandará um custo operacional médio mensal estimado em aproximadamente R\$ 1 milhão de reais.

Tal estimativa é fundamental para a definição do fluxo de caixa projetado e para assegurar a compatibilidade entre os dispêndios operacionais e a capacidade financeira das Empresas ao longo do processo de recuperação judicial.

4.1.4. DESPESAS OPERACIONAIS

Para a projeção das despesas operacionais, foi considerada a média histórica dos exercícios anteriores, complementada por um trabalho de revisão e racionalização das principais rubricas de gastos. Essa revisão teve como objetivo identificar e eliminar ineficiências, alinhando as despesas ao novo contexto de reestruturação financeira das Recuperandas.

As despesas projetadas contemplam: gastos com pessoal, despesas de ocupação, utilidades e serviços, honorários, tributos, manutenção de ativos fixos, despesas gerais e administrativas, além dos custos relacionados ao processo de recuperação judicial.

A projeção já incorpora os ajustes operacionais previstos, refletindo uma estrutura de custos mais enxuta e compatível com a sustentabilidade das atividades das Empresas. As despesas operacionais estão estimadas em aproximadamente 24% da receita líquida.



4.1.5. PROVISÃO PARA IRPJ E CSLL

O **GRUPO VEMA** adota o Regime Especial de Tributação (RET), aplicando sob a Receita Bruta a alíquota de 4%, dos quais aproximadamente 1,26% correspondem ao IRPJ e 0,66% à CSLL. Esses valores estão devidamente demonstrados na DRE, na linha de deduções da receita bruta.

4.1.6. GERAÇÃO DE CAIXA OPERACIONAL

A projeção de geração de caixa operacional tomou como referência o EBITDA reportado na **DEMONSTRAÇÃO PROJETADA DO RESULTADO**, adotado como potencial de caixa por refletir exclusivamente o desempenho operacional sem os efeitos de itens não caixa e sem a interferência da estrutura de capital. A utilização desse indicador permite mensurar a capacidade intrínseca do negócio de converter resultado econômico em caixa, fornecendo uma base técnica consistente para avaliar a liquidez operacional e a sustentabilidade das atividades no horizonte projetado.

4.1.7. INVESTIMENTOS

A partir da **GERAÇÃO DE CAIXA OPERACIONAL** foi previsto investimentos na ordem de R\$ 300 mil média ano para investimentos.

4.1.8. SERVIÇO DA DÍVIDA

Foram considerados os critérios elencados no Plano de Recuperação Judicial para pagamento da dívida, tanto aquela sujeita quanto a não sujeita aos efeitos da recuperação judicial, ao longo do período projetado.



5. DEMONSTRAÇÃO PROJETADA DO RESULTADO

ANO	1	2	3	4	5	6	7	8
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Receita Operacional Bruta	25.068.173	20.579.657	20.579.657	20.579.657	20.579.657	20.579.657	20.579.657	20.579.657
(-) Deduções sobre a Receita	(1.002.727)	(823.186)	(823.186)	(823.186)	(823.186)	(823.186)	(823.186)	(823.186)
<i>% sobre Receita Bruta</i>	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
Receita Operacional Líquida	24.065.446	19.756.471	19.756.471	19.756.471	19.756.471	19.756.471	19.756.471	19.756.471
(-) Custos	(16.582.921)	(13.926.028)	(13.926.028)	(13.926.028)	(13.926.028)	(13.926.028)	(13.926.028)	(13.926.028)
<i>% sobre Receita Líquida</i>	-69%	-71%	-71%	-71%	-71%	-71%	-71%	-71%
(=) Lucro Bruto	7.482.525	5.830.443	5.830.443	5.830.443	5.830.443	5.830.443	5.830.443	5.830.443
<i>% sobre Receita Líquida</i>	31%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
(-) Despesas	(4.872.745)	(5.505.947)	(5.505.947)	(4.965.947)	(4.965.947)	(4.965.947)	(4.965.947)	(4.965.947)
<i>% sobre Receita Líquida</i>	-20%	-28%	-28%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
EBITDA	2.609.780	324.496	324.496	864.496	864.496	864.496	864.496	864.496
<i>% sobre Receita Líquida</i>	11%	2%	2%	4%	4%	4%	4%	4%
Depreciação	(14.400)	(14.400)	(14.400)	(14.400)	(14.400)	(14.400)	(14.400)	(14.400)
<i>% sobre Receita Líquida</i>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
(-) Despesas Financeiras	(28.987)	(98.880)	(163.875)	(202.873)	(242.297)	(16.769)	(9.794)	(3.272)
<i>% sobre Receita Líquida</i>	0%	-1%	-1%	-1%	-1%	0%	0%	0%
(=) Lucro Antes do IRPJ/CSLL	2.566.393	211.217	146.222	647.224	607.800	833.328	840.302	846.825
<i>% sobre Receita Líquida</i>	11%	1%	1%	3%	3%	4%	4%	4%
(-) Provisão para IR e CSLL	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>% sobre Lucro Antes do IRPJ/CSLL</i>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
(=) Resultado do Período	2.566.393	211.217	146.222	647.224	607.800	833.328	840.302	846.825
<i>% sobre Receita Líquida</i>	11%	1%	1%	3%	3%	4%	4%	4%



6. DEMONSTRAÇÃO PROJETADA DO FLUXO DE CAIXA

ANO	1	2	3	4	5	6	7	8
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Saldo Inicial de Caixa	-	2.130.466	1.654.833	764.566	393.964	222.322	292.011	415.615
EBITDA	2.609.780	324.496	324.496	864.496	864.496	864.496	864.496	864.496
Saldo para Enfrentamento da Dívida	2.609.780	2.454.962	1.979.329	1.629.063	1.258.460	1.086.819	1.156.508	1.280.112
(-) Investimento	-	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(400.000)	(400.000)	(400.000)
Amortização E Juros Concursais	(110.194)	(83.234)	(450.093)	(422.654)	(396.374)	(361.739)	(340.892)	(310.828)
Amortização Concursais	(92.582)	(42.616)	(393.478)	(377.461)	(362.121)	(337.807)	(326.779)	(306.038)
Classe I	(92.582)	-	-	-	-	-	-	-
Classe II	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe III	-	(34.318)	(385.181)	(369.164)	(353.823)	(337.807)	(326.779)	(306.038)
Classe IV	-	(8.298)	(8.298)	(8.298)	(8.298)	-	-	-
Juros Concursais	(17.612)	(40.619)	(56.615)	(45.193)	(34.253)	(23.932)	(14.113)	(4.789)
Classe I	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe II	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe III	(16.987)	(39.803)	(56.114)	(44.938)	(34.167)	(23.932)	(14.113)	(4.789)
Classe IV	(624)	(815)	(501)	(254)	(86)	-	-	-
Amortização E Juros Extraconcursais	(369.120)	(416.895)	(464.670)	(512.445)	(560.220)	-	-	-
Amortização Extra e Não Sujeitos	(339.844)	(339.844)	(339.844)	(339.844)	(339.844)	-	-	-
Extraconcursal	-	-	-	-	-	-	-	-
Não Sujeitos	(339.844)	(339.844)	(339.844)	(339.844)	(339.844)	-	-	-
Tributos Municipais	(264.370)	(264.370)	(264.370)	(264.370)	(264.370)	-	-	-
Tributos Estaduais	-	-	-	-	-	-	-	-
Tributos Federais	(75.474)	(75.474)	(75.474)	(75.474)	(75.474)	-	-	-
Juros Extra e Não Sujeitos	(29.276)	(77.051)	(124.826)	(172.601)	(220.376)	-	-	-
Extraconcursal	-	-	-	-	-	-	-	-
Não Sujeitos	(29.276)	(77.051)	(124.826)	(172.601)	(220.376)	-	-	-
Tributos Municipais	(22.775)	(59.940)	(97.104)	(134.269)	(171.434)	-	-	-
Tributos Estaduais	-	-	-	-	-	-	-	-
Tributos Federais	(6.502)	(17.112)	(27.722)	(38.332)	(48.942)	-	-	-
Saldo Final de Caixa	2.130.466	1.654.833	764.566	393.964	222.322	292.011	415.615	569.284



7. CONCLUSÃO

Este Laudo Econômico-Financeiro foi elaborado com base em premissas que permitiram a estimativa da projeção do resultado econômico e dos fluxos de caixa para o período futuro de **8 (oito) anos**.

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

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

Atenciosamente,



PETRA CONSULTORES LTDA.

Gabriela Araujo Azevedo

CRC-PE 017.110/O-8



Anexo III – Relação de Credores



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 03/12/2025 09:34:44

Número do documento: 25120113214599000000218568969

<https://pje.cloud.tje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25120113214599000000218568969>

Assinado eletronicamente por: LUCIANA DIAS DE ALBUQUERQUE PERMAN - 01/12/2025 13:21:46

GRUPO VEMA

Relação Sintética de Credores

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

CRÉDITOS:

SUBMETIDO

R\$ 16.134.770,93

CLASSIFICAÇÃO:

CLASSE I

R\$ 92.582,14

ARTIGO:

(CLASSE I, ART. 41, I, L. 11.101/05)

IGOR TENORIO GOMES	R\$ 10.975,31
JALIGSON HIRTACIDES SANTOS DE ASSIS	R\$ 4.981,03
JOÃO VICTOR MENDONÇA PIRES DE SOUZA	R\$ 4.172,14
JORGE LUIS FONSECA DA SILVA	R\$ 16.592,17
JOSÉ CLAUDIO PIRES DE SOUZA	R\$ 4.172,14
LUCINETE DE SENA	R\$ 36.748,00
NATALIA VARELA CAON	R\$ 4.336,95
THIAGO SANTOS DE ARAÚJO	R\$ 4.981,03
VICTOR CAVALCANTI SOARES SOARES SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA	R\$ 5.623,38

CLASSIFICAÇÃO:

CLASSE III

R\$ 15.977.740,02

ARTIGO:

(CLASSE III, ART. 41, III, L. 11.101/05)

ADELSON CALDAS VERAS	R\$ 131.148,98
ALESSANDRA TEOFILO DE MELO	R\$ 145.396,91
ALEXANDRE LIRA & EDUARDA	R\$ 52.895,18
ALINE DE MELO FREITAS	R\$ 68.991,09
ALISSON CAPISTRANO & ANA PAULA	R\$ 174.628,77
ALVORADA DE BOA VIAGEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	R\$ 1.590.000,00
ANDREIA MENDES DIAS DE LIMA	R\$ 74.680,92
ANTONIINO RODRIGUES DE MELO JUNIOR	R\$ 158.373,81
BORGES MAQUINAS FERRAMENTAS	R\$ 315,80
CARLOS EDUARDO & RITA DE CASSIA	R\$ 169.569,12
CARLOS EDUARDO MOSCORO	R\$ 145.331,38
CARLOS FELIPE DA SILVA	R\$ 230.097,16
CAROLINA MICHELE & FABIANO	R\$ 127.917,09
CAROLINA NEVES & RODRIGO BORMANN	R\$ 60.858,81
CHRISTIANO ALVES & MARCELA	R\$ 228.872,50
CONSTRUTORA PIEDADE CONSTRUCAO DE IMOVEIS LTDA	R\$ 90.000,00
CONSULTORIO MEDICO DR. IRENE MARIZ	R\$ 18.800,00
DANIELA PINTO LUBAMBO & JOSE HENRIQUE	R\$ 69.323,34
DANILO ROSENDO SALES CORREIA	R\$ 7.839,33
EDILSON BATISTA DA SILVA & CRISTINA	R\$ 19.179,69
ELEVADORES ATLAS SCHINDLER LTDA	R\$ 30.491,66
EMILIA ANGELITA SARAVAIRA & FREDERICO	R\$ 158.787,79
FATIMA DE LOURDES MOSCORO	R\$ 143.410,72
FERNANDO CATHARINO LOURENÇO	R\$ 141.490,01
FERNANDO JOSE GENESIO & RENATA	R\$ 108.374,61



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 03/12/2025 09:34:44

Número do documento: 2512011321459900000218568969

<https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2512011321459900000218568969>

Assinado eletronicamente por: LUCIANA DIAS DE ALBUQUERQUE PERMAN - 01/12/2025 13:21:46

GALETO DAS GALAXIAS LTDA	R\$ 6.210,00
GENILTON LEITE DE LIMA	R\$ 136.201,61
HERTZ ESCOTEIRO	R\$ 189.228,24
HUMBERTO NORMANDO & IANA RAFAELA	R\$ 160.057,71
JANDIRA NASCIMENTO	R\$ 245.448,58
JORGE CARLOS DOS SANTOS	R\$ 54.357,65
JOSE CARLOS DE SOUZA & EDILENE	R\$ 215.065,18
JOSÉ EMMANUEL & PRISCILA	R\$ 90.000,00
JOSE EVALDO BORBA & DANIELA	R\$ 145.465,63
JOSE MENDES DA SILVA NETO	R\$ 11.011,16
JOSE PEREIRA DA SILVA	R\$ 122.844,31
JOSÉ WERICULES ESTEVES & SILMONE	R\$ 276.000,00
JOSE WILSON FREITAS	R\$ 167.265,18
JOSEIMAR JOANES & LUCIENE	R\$ 215.077,16
JOSENILDO DANTAS DA COSTA	R\$ 202.259,80
JUCIARA APOLINARIO	R\$ 410.000,00
JULIANA MARIA CAVALCANTE MATOS	R\$ 41.104,82
KATIA SIMONE DE OLIVEIRA	R\$ 119.492,93
KATILICIA FRANCISCA DA SILVA	R\$ 6.222,94
KENNYA DE LIMA ALMEIDA	R\$ 99.687,53
LEANDRO INACIO DA SILVA	R\$ 150.040,49
LEILA REZENDE SOARES	R\$ 56.524,51
LEMG ENGENHARIA LTDA	R\$ 7.680,00
LEOPOLDO MARQUES & JOANA	R\$ 100.000,00
LUIS ANTONIO & TAMIRES	R\$ 83.828,13
LUIZ EUGENIO & ROSANA	R\$ 171.152,48
M J DOS SANTOS SERVIÇOS LTDA	R\$ 1.940,00
MARCELO JOSE A DA SILVA & NUBIA	R\$ 102.861,80
MARCELO RAMOS DA SILVA & JEDIVANI	R\$ 161.524,89
MARCIA CRISTNA BARBOSA	R\$ 223.150,38
MARCOS ANTONIO AZEVEDO	R\$ 178.268,67
MARCOS ANTONIO HONORIO	R\$ 175.000,00
MARIA DE FATIMA MENDES DE ALMEIDA	R\$ 260.190,26
MARIANA RICARTE FREITAS	R\$ 119.300,83
MARIANA TAVARES DE ANDRADE & MARIA GILSONIA	R\$ 47.351,75
NATALIA RICARTE FREITAS	R\$ 152.868,27
NILTON PRADO CABRAL & CELMA	R\$ 238.681,54
OTACILIO PEDEIRA DE LIMA JUNIOR	R\$ 12.188,57
PEDRO HENRIQUE DA SILVA BATISTA	R\$ 195.000,00
PIEDADE ROSANA OLIVEIRA	R\$ 168.720,08
RAIMUNDO FELIX DA SILVA	R\$ 1.457.389,25
RAIMUNDO SOARES DE SOUZA FILHO	R\$ 1.006.089,47
RENAScer MERCANTIL FERRAGISTA LTDA	R\$ 602,37
SAMUEL BERTO DA SILVA	R\$ 19.145,58
SERVIÇO SOCIAL DA INDUSTRIA	R\$ 901,49
SIDNEY FERREIRA DA SILVA	R\$ 52.107,86
SILMONE LOPES DA SILVA	R\$ 103.010,05



STEPHESON DUARTE VERAS & CLAUDIA	R\$ 125.306,59
SUZANA BRITO BATISTA	R\$ 113.175,89
TEBIO JOSE & JOSINEY PETRONILA	R\$ 125.233,40
THIAGO JOSÉ CYSNEIROS	R\$ 320.020,28
VEMA CONSTRUÇÕES LTDA	R\$ 2.627.566,34
VIA DA CONSTRUCAO LTDA	R\$ 4.091,27
ZENAIDE ANTUNES PEREIRA DA SILVA	R\$ 357.052,43

CLASSIFICAÇÃO: CLASSE IV **R\$ 64.448,77**

ARTIGO: (CLASSE IV, ART. 41, IV, L. 11.101/05)

DATAFONE SERVIÇOS ESP LTDA ME	R\$ 6.678,00
ENGECON SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA ME	R\$ 16.136,25
METAL E FORMA CARUARU LTDA	R\$ 41.634,52

CRÉDITOS: NÃO SUBMETIDO **R\$ 1.699.218,33**

CLASSIFICAÇÃO: NÃO SUJEITO **R\$ 1.699.218,33**

ARTIGO: (FEDERAL, ESTADUAL, MUNICIPAL)

MINISTERIO DA FAZENDA	R\$ 377.368,36
MUNICIPIO DE JABOATAO DOS GUARARAPES	R\$ 1.321.849,97

TOTAL GERAL R\$ 17.833.989,26

