



Número: **5008603-66.2024.8.08.0024**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **Vitória - Comarca da Capital - Vara de Recuperação Judicial e Falência**

Última distribuição : **05/03/2024**

Valor da causa: **R\$ 109.602.220,85**

Assuntos: **Administração judicial, Concurso de Credores**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
COMPANHIA DO BOI COMERCIO DE CARNES EIRELI (REQUERENTE)	MARCIO MARTINS REGIS SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA (ADMINISTRADOR JUDICIAL) THIAGO FONSECA VIEIRA DE REZENDE (ADVOGADO) LUIZ JOSE FINAMORE SIMONI (ADVOGADO) BRUNO REIS FINAMORE SIMONI (ADVOGADO) LUIZ FELIPE ZOUAIN FINAMORE SIMONI (ADVOGADO)
MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO (CUSTOS LEGIS)	
MINISTERIO DA FAZENDA (CREDOR)	
ESTADO DO ESPIRITO SANTO (CREDOR)	
MUNICIPIO DE VITORIA (CREDOR)	
FV - DISTRIBUIDORA DE CARNES E PESCADOS - EIRELI (CREDOR)	BRUNO RODRIGUES VIANA (ADVOGADO)
MUNICIPIO DE SERRA (CREDOR)	
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (CREDOR)	DAVID SOMBRA PEIXOTO (ADVOGADO)
COOPAVEL COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL (CREDOR)	JOSE FERNANDO MARUCCI (ADVOGADO)
BANCO ABC BRASIL S.A. (CREDOR)	GUSTAVO ANTONIO FERES PAIXAO (ADVOGADO) VITOR CARVALHO LOPES (ADVOGADO) FERNANDO LIMA GURGEL DO AMARAL (ADVOGADO) ANNA JULIA BARCELOS (ADVOGADO) LUCIENE DIAS BARRETO SALVATERRA DUTRA (ADVOGADO)
SCHOELER ALIMENTOS LTDA (CREDOR)	KIYOSHI ISHITANI (ADVOGADO) ERNESTO SHINJIRO INOMATA (ADVOGADO)
BANCO SAFRA S A (CREDOR)	CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR (ADVOGADO)
COOPERATIVA DE CREDITO CONEXAO - SICOOB CONEXAO (CREDOR)	EDUARDO MERLO DE AMORIM (ADVOGADO)
ACL ASSESSORIA EMPRESARIAL EIRELI - ME (CREDOR)	ADJAIR COUTO LEITE (ADVOGADO)
MEGA ETIQUETAS LTDA (CREDOR)	MEIRE MATOS VALE (ADVOGADO)
FRIGORIFICO EL'GOLLI LTDA (CREDOR)	ANDRE LUIZ NARDELLI BETTI (ADVOGADO)
TECIDOS E ARMARINHOS MIGUEL BARTOLOMEU SA (CREDOR)	CARLOS ANTONIO BREGUNCI (ADVOGADO)
EMELY CRISTINA VARGAS - ME (CREDOR)	GERMANO DE SORDI BATISTA (ADVOGADO)
FRIOZEM ARMAZENS FRIGORIFICOS LTDA (CREDOR)	JOSE ROBERTO PIRAJA RAMOS NOVAES (ADVOGADO) ROBERTO TIMONER (ADVOGADO)

FRIOZEM LOGISTICA LTDA (CREDOR)	JOSE ROBERTO PIRAJA RAMOS NOVAES (ADVOGADO) ROBERTO TIMONER (ADVOGADO)
ADJAIR LEITE ADVOGADOS ASSOCIADOS (CREDOR)	
FORTPLAST ITAPERUNA EMBALAGENS PLASTICAS LTDA (CREDOR)	JULIO VERISSIMO BENVINDO DO NASCIMENTO (ADVOGADO)
TRANSPORTADORA M.M.A LTDA (CREDOR)	JURANDIR BARBOSA DE SOUZA FILHO (ADVOGADO)
COMERCIO DE PETROLEO R S SILVA LTDA (CREDOR)	UBIRATAN NASCIMENTO ANDRADE FILHO (ADVOGADO)
BMG FOODS IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA (CREDOR)	DOUGLAS AUGUSTO FONTES FRANCA (ADVOGADO)
UNIAO CASINGS IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA (CREDOR)	DOUGLAS AUGUSTO FONTES FRANCA (ADVOGADO)
ISOESTE CONSTRUTIVOS ISOTERMICOS LTDA (CREDOR)	DOBSON DEYNER VICENTINI LEMES (ADVOGADO) VICTOR ANDRADE COSTA TEIXEIRA (ADVOGADO)
ATACADO UNIAO LTDA (CREDOR)	NATHALIA KOWALSKI FONTANA (ADVOGADO)
FORTBRAS AUTOPECAS S.A. (CREDOR)	NATHALIA KOWALSKI FONTANA (ADVOGADO)
USINOX CENTRO DE USINAGEM INDUSTRIAL LTDA (CREDOR)	FRANCIELI MARTINS (ADVOGADO) CLENIO JORGE FERREIRA (ADVOGADO)
TELEFONICA BRASIL S.A. (CREDOR)	FLAVIO MENDONCA DE SAMPAIO LOPES (ADVOGADO)
ESTEVAO MOREIRA PAULO (CREDOR)	RAFAEL DOS SANTOS GOMES (ADVOGADO)
COLLAPRINT ROTULOS E ETIQUETAS LTDA (CREDOR)	VICTOR QUEIROZ PASSOS COSTA registrado(a) civilmente como VICTOR QUEIROZ PASSOS COSTA (ADVOGADO)
BORPLAST BORRACHAS IMP. E EXP. LTDA (CREDOR)	NAYLA ALCURI CAMPOS VIEIRA DA SILVA (ADVOGADO)
SAMP ESPIRITO SANTO ASSISTENCIA MEDICA S.A. (CREDOR)	MARCELLO GONCALVES FREIRE registrado(a) civilmente como MARCELLO GONCALVES FREIRE (ADVOGADO)
DUAS RODAS INDUSTRIAL LTDA (CREDOR)	PAULO LUIZ DA SILVA MATTOS (ADVOGADO)
HEVERSON OLIVEIRA GARCIAS 13936636729 (CREDOR)	ROSYANNE FERRUGINE DOS SANTOS (ADVOGADO)
MASTERCORP DO BRASIL LTDA (CREDOR)	MARCIO ARI VENDRUSCOLO (ADVOGADO)
FALCOM COMERCIO E SERVICOS DE COMPRESSORES LTDA (CREDOR)	CARLOS LUIZ ZAGANELLI FILHO (ADVOGADO)
DIAS & SIQUEIRA COMERCIAL LTDA (CREDOR)	ANDRE VIDAL DE FREITAS (ADVOGADO)
Itaú Unibanco S.A. (CREDOR)	RENATO CHAGAS CORREA DA SILVA (ADVOGADO)
PORTO SEGURO COMPANHIA DE SEGUROS GERAIS (CREDOR)	JOCIMAR ESTALK (ADVOGADO)
RODONAVES TRANSPORTES E ENCOMENDAS LTDA (CREDOR)	MIKAEL LEKICH MIGOTTO (ADVOGADO)
MAXSOY ALIMENTOS LTDA (CREDOR)	DAGOBERTO SILVERIO DA SILVA (ADVOGADO) REGIANE AMARO MENDONCA (ADVOGADO) RODRIGO DE ABREU GONZALES (ADVOGADO)
GRANJA BRASILIA AGROINDUSTRIAL AVICOLA LTDA (CREDOR)	MARIA INES CALDEIRA PEREIRA DA SILVA MURGEL (ADVOGADO)
BANCO MERCEDES-BENZ DO BRASIL S/A (CREDOR)	BRUNO HENRIQUE DE OLIVEIRA VANDERLEI (ADVOGADO)
BANCO DAYCOVAL S/A (CREDOR)	
IBRAC INDUSTRIA BRASILEIRA DE ADITIVOS E CONDIMENTOS LTDA (CREDOR)	FREDERICO ALBERTO BLAAUW (ADVOGADO)
CORI INGREDIENTES ALIMENTICIOS LTDA (CREDOR)	FREDERICO ALBERTO BLAAUW (ADVOGADO)
PLUSVAL AGROAVICOLA LTDA (CREDOR)	ORLANDO ARAUZ NETO (ADVOGADO) BRUNA GEANDRA SALES (ADVOGADO)
PORTAL FLEX SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA - ME (CREDOR)	ALAN ALFIM MALANCHINI RIBEIRO (ADVOGADO)
DOREMUS ALIMENTOS LTDA (CREDOR)	PAULO ROBERTO VIGNA (ADVOGADO)

EDSON JUNIO ARAUJO DA SILVA (CREDOR)		SILVANIA DIAS TEIXEIRA (ADVOGADO)	
		BIANCA TEIXEIRA LIMA (ADVOGADO)	
BANCO VOLKSWAGEN S.A. (CREDOR)		RAFAEL BARROSO FONTELLES (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
42598 435	06/05/2024 15:36	LAUDO_AVALIACAO_IMÓVEL_FINALassinado	Documento de comprovação

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : COMPANHIA DO BOI COMÉRCIO DE CARNES (SABORATTA)

TIPO DO IMÓVEL : IMÓVEL INDUSTRIAL – PRÉDIOS E BENFEITORIAS

LOCALIZAÇÃO : RUA ILMA HENRIQUES, 02 – JARDIM LIMOEIRO – SERRA / ES

FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO

DATA : 08 DE DEZEMBRO DE 2022





À

Diretoria da

Companhia do Boi Comércio de Carnes

Rua Ilma Henriques, 02 – Jardim Limoeiro

Serra, ES

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., servimo-nos da presente para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de prédios e benfeitorias dessa Empresa com vistas à determinação do atual valor de mercado.

Trata este laudo de prédios e benfeitorias industriais localizados na Rua Ilma Henriques, nº 02, no bairro Jardim Limoeiro, em Serra/ES. O terreno não faz parte desta avaliação.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e, também, com os preceitos do IFRS (International Financial Reporting Standards), ASA (American Society of Appraisers) e SFAS (Statement of Financial Accounting Standards).

Atenciosamente,

ADSUM Outsourcing Ltda



1. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Valor de Mercado dos Prédios e Benfeitorias R\$ 9.940.000,00

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A ADSUM não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A ADSUM declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro na Companhia do Boi Comércio de Carnes. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A ADSUM responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.



3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A ADSUM possui colaboradores especializados em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade do Rio de Janeiro, RJ, e está inscrita no CNPJ sob o nº 41.177.423/0001-69.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 35 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Responsável Técnico da Empresa, Engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 15 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.



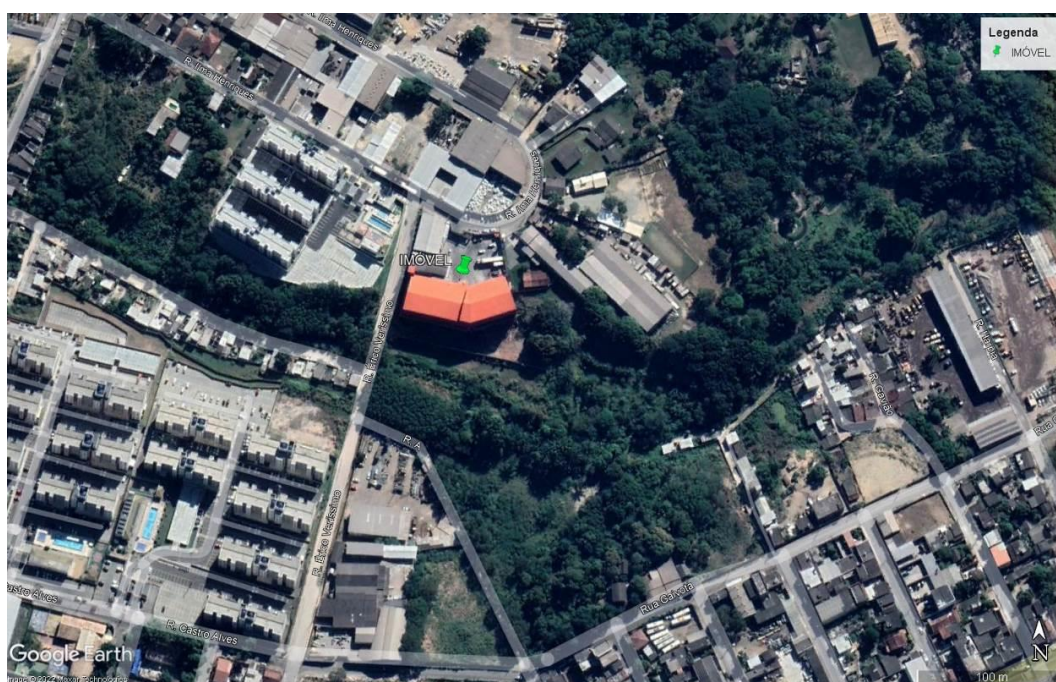
4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1. Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

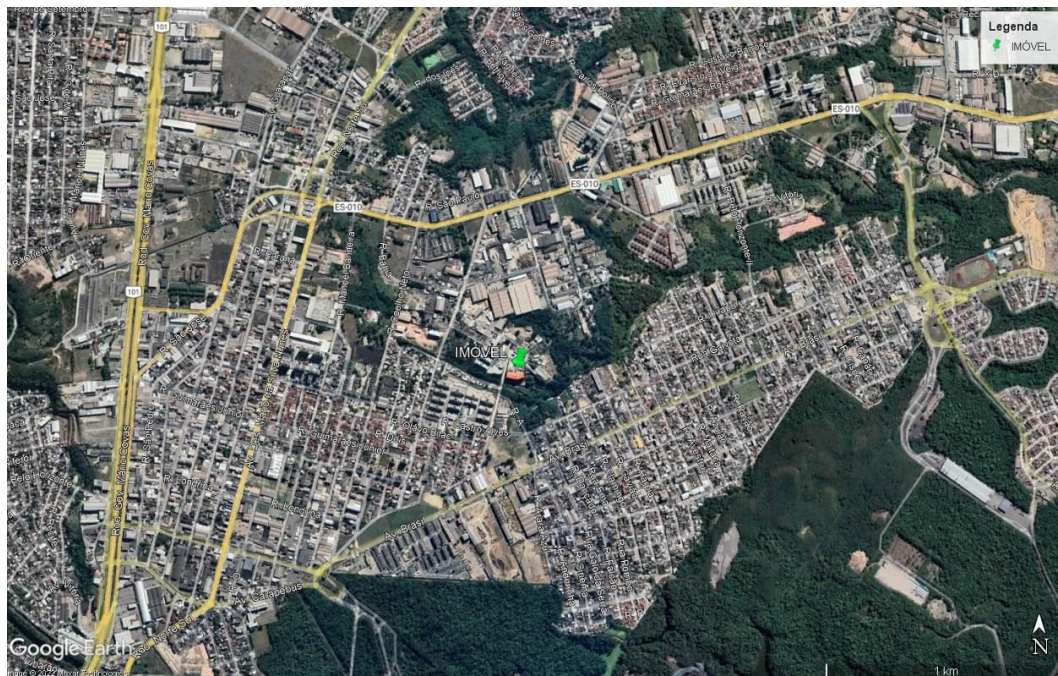
- 700 m do da ES-010, rodovia de acesso ao litoral da região;
- 1,5 km do Fórum Cível da Serra
- 1,7 km da BR-101, principal rodovia de acesso ao município.

Está inserido no quarteirão parcialmente formado pelas ruas Ilma Henriques, Érico Veríssimo, A e Gaivotas.



Localização





Situação

4.2. Ocupação

O imóvel está ocupado pela Cia. do Boi.

4.3. Classificação do Imóvel

Classificamos esse imóvel como sendo especializado, ou seja, suas características são específicas para a utilização a qual foi projetada, exigindo altos custos de adaptação para outros usos.



4.4. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia, de iluminação pública e de redes coletoras de esgotos pluviais e cloacais.

Os logradouros confrontantes apresentam pavimentação asfáltica pela Rua Ilma Henriques e de chão batido pela Rua Érico Veríssimo, meio-fio e passeio pavimentado em concreto na Rua Ilma Henriques e sem pavimentação na Rua Érico Veríssimo.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, instituições de ensino, postos de abastecimento, agências bancárias, etc.

4.5. Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona comercial de intensidade normal.

5. O IMÓVEL

5.1. Terreno

O terreno onde encontra-se os prédios e benfeitorias é de esquina, tem relevo em declive, está no nível dos logradouros confrontantes, possui formato irregular, está murado e possui as seguintes divisas e dimensões:

- ao sul: 145,00 m, com Córrego de divisa e Chácara nº 84, 83 e 85;
- ao leste: 125,00 m, com a Chácara nº 77;
- ao norte: 56,00 m, de frente com a Rua Ilma Henriques;
- ao oeste: 141,00 m, de frente com a Rua Érico Veríssimo;



– Área: 11.280,00 m².



5.2. Prédios e Benfeitorias

5.2.1. Prédio Administrativo

Edificação de um pavimento com as seguintes dependências: sala do diretor, arquivo morto, sala de troca, sala controle de qualidade, sala veterinário, sala do T.I, sala do financeiro, sala do faturamento, sala de reuniões, sala coletiva, recepção, sala da contabilidade, DML, duas circulações e cinco banheiros.

Características construtivas e de acabamento:

- Estrutura: de concreto armado (pilares e vigas);
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos com reboco e pintura em tinta PVA;
- Cobertura: em telhas metálicas apoiadas em estrutura metálica.

Área construída: 458,93 m²

Idade aparente: 10 anos

Estado de conservação: bom





5.2.2. Área dos Funcionários

Edificação de dois pavimentos com as seguintes dependências:

- térreo: refeitório administração, cozinha, despensa, refeitório funcionários, lavanderia, plataforma PNE, circulação, dois banheiros e dois vestiários;
- 2º pav.: salão, despensa, cozinha, churrasqueira e dois banheiros.

Características construtivas e de acabamento:

- Estrutura: de concreto armado (pilares e vigas);
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos com reboco e pintura em tinta PVA;
- Cobertura: em telhas metálicas apoiadas em estrutura metálica.

Área construída: 640,12 m²

Idade aparente: 10 anos

Estado de conservação: bom





5.2.3. Prédio Industrial

Edificação de três pavimentos com as seguintes dependências:

- térreo: quatro câmaras pulmão, sete circulações, cinco antecâmaras, sala de desossa e embalagem primária, embalagem secundária e paletização, esterilização de facas e fuzis, sala de produção de embutidos, duas salas de higiene e guarda de utensílios, entrada sanitária, sala de balança, câmara para matéria prima, câmara para resfriamento de cozidos, sala de higienização de carretilhas, câmara para cura de massas, sala de higienização de bandejas, câmara de retalhos da desossa, três estufas, sala de guarda de EPIs, três túneis de congelamento, duas câmaras para estocagem de congelamento, câmara para estocagem de resfriados e câmara para estocagem de cozidos;
- subsolo 1: oficina de manutenção, depósito de peças, depósito de EPI, depósito de ossos, depósito de alimentos, depósito de produtos químicos, depósito de sal, duas entradas sanitárias, sala de salga, sala para descarte de embalagens, depósito de embalagem primária, depósito de condimentos, sal e envoltórios, depósito de embalagem secundária, duas entradas sanitárias, câmara de matéria prima, setor de linguiças defumadas, recepção de matéria prima, lavador de caixas, depósito de caixas limpas, embalagem primária, setor de injeção, câmara de descanso de mantas, higienização dos carrinhos, acesso as estufas, setor de



estufas, resfriamento dos defumados, setor de pendura e embalagem secundária e cinco circulações;

- subsolo 2: três carga e descarga, cabine de medição de energia, cabine de transformação de energia, cabine de geradores, sala de máquinas de refrigeração e área para caldeira.

Características construtivas e de acabamento:

- Estrutura: de concreto armado (pilares e vigas);
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos com reboco e pintura em tinta PVA;
- Cobertura: em telhas metálicas apoiadas em estrutura metálica.

Área construída: 4.259,28 m²

Idade aparente: 5 anos

Estado de conservação: muito bom





5.2.4. Bacia de Contenção

Bacia de contenção com estrutura de blocos de concreto, piso de concreto e estrutura para suporte do tanque.

Área beneficiada: 18,49 m²

Idade aparente: 10 anos

Estado de conservação: bom



6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Considerando-se que o terreno não faz parte desta avaliação por pertencer a terceiros, iremos apresentar tão somente os valores dos prédios e benfeitorias, valorado pelo Método do Custo de Reposição Depreciado, que consiste em determinar, através de orçamentos e/ou estimativas apropriadas, o custo de reposição de prédios e benfeitorias e, após, depreciar através de critério consagrado – Método de Ross-Heidecke.

De acordo com o critério anteriormente referido, a avaliação dos prédios e benfeitorias obedece ao seguinte roteiro de cálculo:

ITEM	PRÉDIOS E BENFEITORIAS	DIMENSÃO (m²)	CUSTO DE REPOSIÇÃO (R\$)	COEF. DEPREC.	VALOR ATUAL (R\$)	VUER (ANOS)
1	Prédio Administrativo	458,93	857.000,00	0,82	704.000,00	45
2	Área dos Funcionários	640,12	1.196.000,00	0,82	983.000,00	45
3	Prédio Industrial	4.259,28	8.951.000,00	0,92	8.246.000,00	50
4	Bacia de Contenção	18,49	8.000,00	0,82	7.000,00	45
TOTAL					9.940.000,00	

(Nove milhões, novecentos e quarenta mil reais)

Sendo VUER a vida útil econômica remanescente, tomada em anos, para fins de depreciação contábil. O valor residual da edificação, após a vida útil remanescente é nulo.

Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 2022.


João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473

ADSUM OUTSOURCING LTDA

