



**OFÍCIO GAB/PREF. Nº 097, DE 29 DE SETEMBRO DE 2025.**

A Sua Excelência o Senhor  
**Douglas Mengoni da Silva**  
Presidente da Câmara Municipal  
Alvorada/TO

**Assunto: Encaminhamento do Projeto de Lei nº 028/2025.**

Senhor Presidente,

Após cumprimentá-lo, sirvo do presente para encaminhar à Câmara Municipal de Alvorada/TO o seguinte Projeto de Lei Municipal:

- **PROJETO DE LEI Nº. 028/2025: "DISPÕE SOBRE A DOAÇÃO DE IMÓVEL URBANO SITUADO NO DISTRITO INDUSTRIAL DE ALVORADA À EMPRESA CONCREGELL CONCRETO LTDA., E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".**

Na oportunidade, reitero protestos de elevada estima e consideração.

*Thaynara de Melo Moura*  
**THAYNARA DE MELO MOURA**  
Prefeita Municipal

RECEBEMOS  
EM: 29/09/25  
CÂMARA MUNICIPAL  
DE ALVORADA  
às 15:31h

*Douglas Mengoni*  
**Douglas Mengoni da Silva**  
Vereador Presidente



Projeto de Lei nº 028/2025.

PROJETO Nº 028  
29 09 2025  
Câmara Municipal de Alvorada

“Dispõe sobre a doação de imóvel urbano situado no Distrito Industrial de Alvorada à empresa Congregell Concreto Ltda., e dá outras providências”.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE ALVORADA DO TOCANTINS/TO, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Alvorada/TO aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a doar, com encargos, à empresa Congregell Concreto Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 33.200.528/0001-63, com sede atual na cidade de Gurupi – TO, o Lote 04 do Setor Industrial, de propriedade do Município de Alvorada, registrado sob matrícula M-2973 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Alvorada, com área de 30.274,99 m<sup>2</sup> (3,0275 ha), perímetro de 697,00 m, limites e confrontações constantes do memorial descritivo constante do Anexo da presente lei.

**Art. 2º.** A presente doação tem como finalidade a instalação de unidade industrial destinada à fabricação de concreto usinado e derivados para a construção civil, conforme projeto apresentado pela empresa constante do Anexo da presente Lei.

**Art. 3º.** Constituem encargos da donatária:

I – iniciar as obras de implantação da unidade industrial no prazo máximo de 12 (doze) meses contados da assinatura da escritura pública de doação;

II – concluir a implantação e iniciar as atividades produtivas no prazo máximo de 24 (vinte e quatro meses) meses, conforme cronograma apresentado no projeto de investimento constante do Anexo da Presente Lei;

III – manter a destinação do imóvel exclusivamente para a finalidade descrita no Art. 2º, pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos;

IV – observar toda a legislação ambiental, trabalhista, sanitária e de segurança do trabalho aplicável;

V – prestar contas anualmente ao Município sobre a execução do empreendimento e cumprimento da finalidade da doação.

**Art. 4º.** O descumprimento de quaisquer encargos previstos nesta Lei importará na reversão do imóvel ao patrimônio do Município de Alvorada, independentemente de indenização pelas benfeitorias realizadas, ressalvadas aquelas de caráter necessário.



**Art. 5º.** O imóvel objeto da presente doação será transmitido mediante escritura pública de doação com encargos, a qual conterá todas as cláusulas resolutivas necessárias à garantia do interesse público.

**Art. 6º.** O Poder Executivo Municipal regulamentará esta Lei no que couber.

**Art. 7º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Gabinete da Prefeita do Município de Alvorada, Estado do Tocantins, 29 de setembro de 2025.**

**THAYNARA DE MELO MOURA**  
Prefeita Municipal

**Justificativa ao Projeto de Lei nº 028/2025****Senhor Presidente,****Senhores Vereadores (as),**

Encaminho à apreciação desta Colenda Câmara Municipal o incluso Projeto de Lei que autoriza a doação, com encargos, do Lote 04 do Setor Industrial do Município de Alvorada à empresa Concregell Concreto Ltda.

A proposta encontra fundamento no interesse público local, uma vez que a instalação da unidade industrial de fabricação de concreto usinado e derivados da construção civil em nosso Município proporcionará expressivo incremento no desenvolvimento econômico, geração de empregos diretos e indiretos e ampliação da arrecadação municipal.

O imóvel objeto da doação, com área de 30.274,99 m<sup>2</sup>, matrícula nº M-2973, encontra-se devidamente registrado em nome do Município, situado em área destinada ao Distrito Industrial, vocacionada justamente para abrigar empreendimentos produtivos de porte.

A empresa beneficiária, Concregell Concreto Ltda., apresentou projeto de investimento no valor estimado de R\$ 2.875.000,00, contemplando a construção de base industrial para concretagem, além da aquisição de máquinas, equipamentos e veículos necessários ao processo produtivo. O cronograma prevê a implantação do complexo industrial em até 18 meses, com início das atividades a partir do segundo semestre de 2026.

Além do impacto econômico direto, a instalação da usina de concreto atenderá a uma demanda crescente do setor da construção civil em Alvorada e em toda a região sul do Tocantins, agregando competitividade e estimulando novos empreendimentos.

Diante do exposto, é patente o interesse público municipal na aprovação da presente iniciativa, que se harmoniza com as diretrizes de desenvolvimento econômico, geração de empregos e valorização da área industrial de nosso Município.

ANEXOS I - Memorial Descritivo do Lote 04 – Setor Industrial e Mapa/Planta do Imóvel intitulado do Lote 04; Projeto de Implantação Industrial apresentado pela empresa Concregell Concreto Ltda;

Por tais razões, submeto o presente Projeto de Lei à elevada apreciação desta Casa Legislativa, confiando em sua aprovação.

**Gabinete da Prefeita do Município de Alvorada, Estado do Tocantins, 29 de setembro de 2025.**

*Thaynara de Melo Moura*  
**THAYNARA DE MELO MOURA**  
Prefeita Municipal



## **MEMORIAL DESCRITIVO**

**Imóvel:** Área de Terras Urbana, denominada Lote 04, Setor Industrial

**Proprietária:** Prefeitura Municipal de Alvorada

**Município:** Alvorada U.F: TO

**Matrícula:** M2973

**Comarca:** Alvorada

**Área:** 3,0275 ha ou 30.274,99 m<sup>2</sup>

**Perímetro:** 697,00 m

### **Descrição do Perímetro**

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P-42**, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-51°W, de coordenadas **N 8.615.194,949m** e **E 705.618,385m**; deste segue confrontando com Avenida Eletrifica, com azimute de 158°37'28" por uma distância de 165,000m até o vértice **P-43**, de coordenadas **N 8.615.041,299m** e **E 705.678,525m**; deste segue confrontando com Rua 04, com azimute de 247°53'10" por uma distância de 183,500m até o vértice **P-40**, de coordenadas **N 8.614.972,221m** e **E 705.508,523m**; deste segue confrontando com Avenida Norte e Sul, com azimute de 338°37'28" por uma distância de 165,000m até o vértice **P-41**, de coordenadas **N 8.615.125,871m** e **E 705.448,384m**; deste segue confrontando com Rua 03, com azimute 67°53'10" por uma distância de 183,500m até o vértice **P-42**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

### **Limites e Confrontações**

**FRENTE:** 165,000 metros para Avenida Eletrificada

**FUNDO:** 165,000 metros para Avenida Norte e Sul

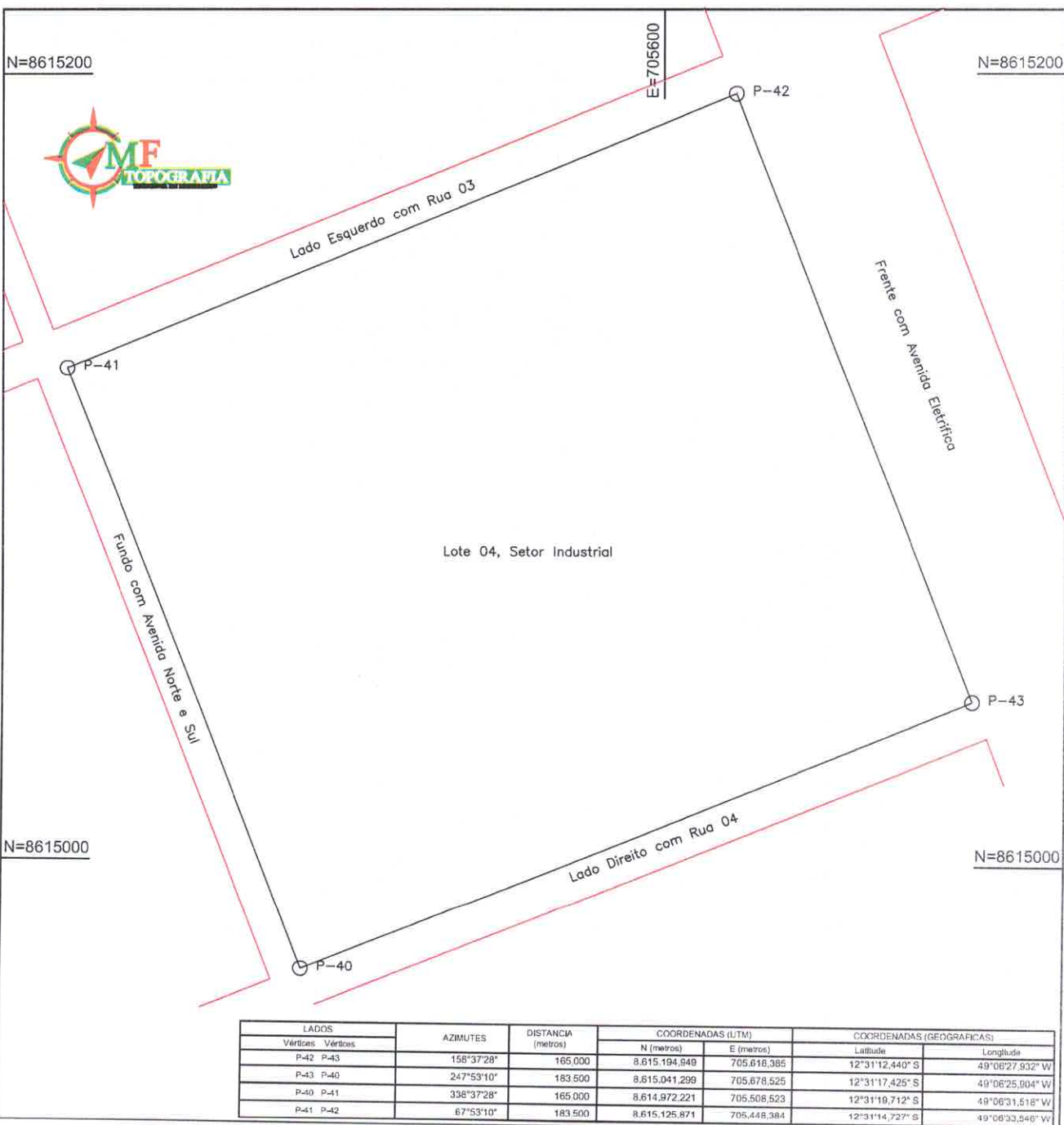
**LATERAL DIREITA:** 183,500 metros para Rua 04

**LATERAL ESQUERDA:** 183,500 metros para Rua 03.

Alvorada-TO, 29/08/2025

**Proprietário:** Prefeitura Municipal de Alvorada  
CNPJ nº: 01.800.242/0001-22

**Responsável Técnico:** MOISES FORTUNATO  
Téc. em Agrimensura - CFT. 03435102195



## PLANTA DO IMÓVEL -

Área de Terras Urbana, denominada Lote 04, Setor Industrial

Proprietário: **Prefeitura Municipal de Alvorada**

Município: **Alvorada** UF: **TO** Data: **29/08/2025**

Comarca: **Alvorada** Escala: **1:1.500**

Área: **30.274,99 m²**  
**3,0275 ha**

Perímetro (m): **697,00 m**

Matrícula: **M2973**

PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR

DATUM OFICIAL - SIRGAS2000  
MERIDIANO CENTRAL 51° WGr

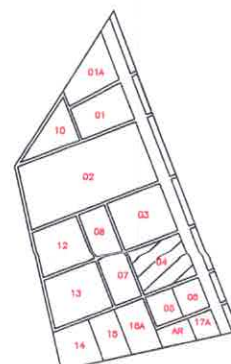
LATITUDE = 12°31'12,440" S  
LONGITUDE = 49°06'27,932" W  
CONVERGÊNCIA MERIDIANA = -024°36,737"  
FATOR DE ESCALA - K = 1.00011973

NO NQ

P-42

01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Planta de Situação:



Responsável Técnico:

**MOISES FORTUNATO**  
Téc. em Agrimensura - CFT: . 03435102195

Proprietário:

**Prefeitura Municipal de Alvorada**  
CNPJ nº: 01.800.242/0001-22

## PROJETO DE INVESTIMENTO

### RESUMO

#### 1 PROPONENTE

|                                                                              |                                                                                        |                                                                      |                                           |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Empresa:</b><br><b>CONCREGELL CONCRETO LTDA</b>                           |                                                                                        |                                                                      |                                           |
| <b>Pessoa de Contato:</b><br>Luiz Gustavo                                    | <b>e-mail:</b><br><a href="mailto:rhgpi@concregell.com.br">rhgpi@concregell.com.br</a> | <b>DDD:</b><br>63                                                    | <b>Telefone de Contato:</b><br>98415-1200 |
| <b>Homepage:</b><br><a href="http://concregell.com.br">concregell.com.br</a> |                                                                                        | <b>Agência Bancária de Relacionamento:</b><br>BB 1303-x C/C 19.795-5 |                                           |

#### 2 PROPOSIÇÃO

|                                                                                                                            |                                             |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Investimento Total (R\$): 2.875.000,00</b>                                                                              | <b>Valor do Financiamento (R\$):</b><br>--- |                           |
| <b>Linha(s) de Crédito:</b><br>Investimento                                                                                | <b>Prazo Total:</b>                         | <b>Prazo de Carência:</b> |
| <b>Finalidade:</b><br>- Construção de base industrial para concretagem<br>- Aquisição de máquinas, equipamentos e veículos |                                             |                           |
| <b>Localização:</b> ALVORADA -TO                                                                                           |                                             |                           |
| <b>Garantias Oferecida:</b>                                                                                                |                                             |                           |

#### 3 RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

|                                           |                                          |                                                                                        |
|-------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nome:</b><br>Geraldo Cordeiro da Silva |                                          |                                                                                        |
| <b>DDD:</b><br>63                         | <b>Telefone de Contato:</b><br>9989-9288 | <b>e-mail:</b><br><a href="mailto:mariagbs16@yahoo.com.br">mariagbs16@yahoo.com.br</a> |

## ÍNDICE

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| RESUMO .....                                                                      | 1  |
| 1 IDENTIFICAÇÃO.....                                                              | 3  |
| 1.1 A EMPRESA.....                                                                | 3  |
| 1.1.1 CARACTERIZAÇÃO .....                                                        | 3  |
| 1.2 ASPECTOS ATUAIS DE PRODUÇÃO E MERCADO .....                                   | 4  |
| 1.2.1 CARACTERÍSTICAS DOS PRODUTOS E SERVIÇOS .....                               | 4  |
| 1.2.2 ASPECTOS OPERACIONAIS/TECNOLÓGICOS .....                                    | 5  |
| 1.3 SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA ATUAL .....                                     | 6  |
| 1.3.1 RESPONSABILIDADE DA EMPRESA E DO GRUPO (CONSOLIDADO) COM<br>TERCEIROS ..... | 6  |
| 1.3.3 INVESTIMENTOS.....                                                          | 8  |
| 1.3.4 ASPECTOS ECONÔMICOS FINANCEIROS .....                                       | 8  |
| 1.3.5 VENDAS/PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS.....                                           | 8  |
| 1.4 ASPECTOS LEGAIS .....                                                         | 9  |
| 1.5 RESPONSABILIDADE SÓCIOAMBIENTAL (EMPRESA/GRUPO) .....                         | 9  |
| 2 CONCEPÇÃO DO PROJETO.....                                                       | 9  |
| 2.1 OBJETIVOS .....                                                               | 9  |
| 2.2 LOCALIZAÇÃO.....                                                              | 10 |
| 2.3 TAMANHO.....                                                                  | 10 |
| 2.4 ENGENHARIA.....                                                               | 11 |
| 2.4.5 PROCESSO PRODUTIVO .....                                                    | 11 |
| 2.5 MERCADO .....                                                                 | 11 |
| 2.5.1 DESCRIÇÃO DO MERCADO .....                                                  | 11 |
| 2.5.2 PRINCIPAIS CLIENTES .....                                                   | 12 |
| 2.5.3 PRINCIPAIS CONCORRENTES .....                                               | 12 |
| 2.5.4 PRINCIPAIS FORNECEDORES.....                                                | 12 |
| ANEXOS .....                                                                      | 13 |

# 1 IDENTIFICAÇÃO

## 1.1 A EMPRESA

---

### 1.1.1 CARACTERIZAÇÃO

- **Razão Social:** Concregell Concreto Ltda
- **CNPJ:** 33.200.528/0001-63
- **Objeto Social:** Fabricação de concreto usinado e demais itens para construção civil e derivados de obras e construções
- **Constituição:** 21/10/2016
- **Forma Jurídica:** Sociedade de Cotas Ltda
- **Porte da Empresa:** Média
- **Representação Legal:** Luiz Gustavo Junqueira Lelis
- **Endereço Comercial:** Rua 01, nº 168, Quadra 01, Lote 06, Bairro Waldir Lins, Cep: 77.423-090 – Gurupi - TO
- **Endereço Industrial (atual):** Rua 01, nº 168, Quadra 01, Lote 06, Bairro Waldir Lins, Cep: 77.423-090 – Gurupi - TO
- **Telefone:** (63) 98415-1200
- **Email:** rggpi@concregell.com.br
- **Capital Social subscrito e integralizado em 21/10/2016:** R\$ 150.000,00
- **Posição Acionário-Societária:**

| Acionista               | Qtde de Cotas | Valor Unitário | %  | Valor Total |
|-------------------------|---------------|----------------|----|-------------|
| Luiz Otávio S. J. Lelis | 1.500         | 1,00           | 1  | 1.500,00    |
| Luiz Gustavo J. Lelis   | 148.500       | 1,00           | 99 | 148.500,00  |
| <b>Total</b>            |               |                |    |             |

**- Evolução do Capital Social:**

| DATA | MOTIVOS DA ALTERAÇÃO | TOTAL EM R\$ | VLR INTEGRALIZADO |
|------|----------------------|--------------|-------------------|
|      |                      |              |                   |
|      |                      |              |                   |
|      |                      |              |                   |
|      |                      |              |                   |
|      |                      |              |                   |
|      |                      |              |                   |
|      |                      |              |                   |

- **Participações e Interligações do Grupo Empresarial:** A empresa não possui filial, não tendo participação de/ou em outras empresas.
- **Administração da Empresa:** A administração da empresa está a cargo do sócio Luiz Gustavo J. Lelis.
- **Sucessão:** A sucessão ainda não está definida, mas há funcionários e sócio altamente capazes para a continuidade da empresa.
- **Relacionamento da Empresa com o mercado de Capitais:** por consequência da caracterização jurídica da instituição, a mesma não mantém quaisquer relações com o mercado de capitais.

## **1.2 ASPECTOS ATUAIS DE PRODUÇÃO E MERCADO**

---

### **1.2.1 CARACTERÍSTICAS DOS PRODUTOS E SERVIÇOS**

O mercado da construção civil ao longo dos anos vem se firmando como uma grande massa geradora de lucros. Nesse cenário tão abrangente e atrativo, foi realizado estudo para análise de viabilidade de implantação de usina de concreto na região Tocantins, precisamente na cidade de Alvorada, tomando como base o consumo de cimento no Brasil e seu reflexo na referida cidade.

O concreto hoje é o material construtivo mais largamente empregado na construção civil. Neste estudo pode-se constatar que há a necessidade de se implantar uma usina de concreto na cidade de Paraíso que venha contribuir para atender a grande demanda que atualmente o mercado da construção civil vem exigindo.

Assim, foi observado diante de análises de investimentos, pesquisas de mercado, planejamentos e inúmeros outros critérios, que a implantação da usina de concreto é viável e só vem a contribuir para o desenvolvimento e crescimento do setor construtivo da cidade de Paraíso.

**- Políticas de vendas:**

- > análise cadastral – órgãos restritivos/agentes financeiros
- > avaliação potencial dos clientes
- > relação negocial – ofertas, desc. antecipações/demonst. qualidade

**- Políticas de estoques:**

- > Aquisição e manutenção de matéria prima, areia cimento e brita.

**- Políticas de compras:**

> melhor oferta devido a redução de custos (fretes e tributos) regional com percentual de compra a vista de 94% e os restantes 6% com prazo médio de pagamento de 30 dias.

### 1.2.2 ASPECTOS OPERACIONAIS/TECNOLÓGICOS

- A sede da empresa será situada em Alvorada, Tocantins. A região é desprovida de indústria para a finalidade proposta. A produção será destinada a todo o sul estado do Tocantins, bem como região norte do Brasil. O cronograma de implantação do projeto é de 18 meses, tendo o início de sua operação a partir do segundo semestre de 2026.
- A produção do concreto é puxada, ou seja, a demanda gerada pelo cliente é o "start" da produção. Neste tipo de produção, o consumo do cliente é que determina a quantidade produzida, gerando o que se chama de sistema com nível mínimo de estoque. A matéria prima só é comprada se tiver pedidos solicitados. Como todos os fornecedores trabalham com prazo médio de compras de trinta dias, não será contabilizado uma quantidade mínima de estoque.
- Prevê-se trabalho com preços devidamente calculados, conforme planilhas de custo em anexo, e acompanhamento dos preços de mercado; e com isso deverá atender a demanda local e regional.
- Todo sistema de produção, controle de qualidade, estoque e custos será realizado por meio de programas de controle automatizado.
- Formas e vias de distribuição dos produtos e subprodutos será por via terrestre, através de locação de frota.
- O prazo médio de pagamento de impostos e salários é de 30 dias.
- Pagamentos a fornecedores são efetuados mediante a entrega dos produtos, não havendo realização de adiantamentos, obedecendo aos índices de 94% a vista e os restantes 6% com prazo de 30 dias.
- A empresa deverá recorrer a financiamento da necessidade de capital de giro, através de descontos de duplicatas e recursos próprios.
- A necessidade de manutenção do caixa mínimo é de um dia, devido a sua característica de pagamento de maior percentual de insumos ser realizada a vista.
- A empresa buscará incentivo fiscal do governo do Tocantins, observando a existência dentro da unidade federativa de isenções.

## 1.3 SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA ATUAL

### 1.3.1 RESPONSABILIDADE DA EMPRESA E DO GRUPO (CONSOLIDADO) COM TERCEIROS

- Da empresa: CONCREGELL CONCRETO LTDA - nihil

| Dados do balanço/balancete de:          |             |          |             | R\$ |
|-----------------------------------------|-------------|----------|-------------|-----|
| DESCRIÇÃO                               | Curto Prazo |          | Longo Prazo |     |
|                                         | Vencido     | Vincendo |             |     |
| Instituições Financeiras (inclusive BB) | -           | ---      | ---         |     |
| Fornecedores                            | -           | ---      | ---         |     |
| Tributos                                | -           | ---      | ---         |     |
| Obrigações Trabalhistas                 | -           | ---      | ---         |     |
| Outras Obrigações                       | -           | ---      | ---         |     |
| <b>TOTAL</b>                            | -           | ---      | ---         |     |

### 1.3.2 DETALHAMENTO DO ENDIVIDAMENTO FINANCEIRO EXISTENTE DA EMPRESA E DO GRUPO (CONSOLIDADO)

| Data-base: 30/04/2011 |                    |                         |                 |                              |                              |                           |                           |                        |            |                          |
|-----------------------|--------------------|-------------------------|-----------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|------------|--------------------------|
| Credor                | Moeda <sup>1</sup> | Finalidade <sup>2</sup> | Índice Correção | Juros/ Encargos <sup>3</sup> | Num. De Parcelas Contratadas | Num. De Parcelas a Vencer | Data de Final da Carência | Reposição <sup>3</sup> | Vencimento | Saldo Devedor em R\$ mil |
| Empresa Proponente    |                    |                         |                 |                              |                              |                           |                           |                        |            |                          |
| Empresa YYYYY         |                    |                         |                 |                              |                              |                           |                           |                        |            |                          |
| Empresa ETC           |                    |                         |                 |                              |                              |                           |                           |                        |            |                          |
| Empresa ETC           |                    |                         |                 |                              |                              |                           |                           |                        |            |                          |
| Empresa ETC           |                    |                         |                 |                              |                              |                           |                           |                        |            |                          |
| Empresa ETC           |                    |                         |                 |                              |                              |                           |                           |                        |            |                          |
| Empresa ETC           |                    |                         |                 |                              |                              |                           |                           |                        |            |                          |
| Empresa ETC           |                    |                         |                 |                              |                              |                           |                           |                        |            |                          |
| Empresa ETC           |                    |                         |                 |                              |                              |                           |                           |                        |            |                          |
| Empresa ETC           |                    |                         |                 |                              |                              |                           |                           |                        |            |                          |
| Empresa ETC           |                    |                         |                 |                              |                              |                           |                           |                        |            |                          |

<sup>1</sup> Informar se a operação contratada em moeda nacional ou estrangeira (com indicativo da mesma)

<sup>2</sup> Informar, por exemplo, se investimento, giro, renegociação de dívida, *leasing*, entre outros.

<sup>3</sup> Informar as taxas contratadas e periodicidade de capitalização (mensal, semestral, anual, etc.), bem como os encargos adicionais da dívida e a periodicidade de reposição do principal.

Obs.: incluir número de linhas necessárias para contemplar os dados solicitados.

### 1.3.3 INVESTIMENTOS

| Tipo de Investimento | Realizado |       |           | A Realizar |       |       |       |       |
|----------------------|-----------|-------|-----------|------------|-------|-------|-------|-------|
|                      | Ano-3     | Ano-2 | Ano-1     | Ano+1      | Ano+2 | Ano+3 | Ano+4 | Ano+5 |
| CAPEX                |           |       |           |            |       |       |       |       |
| Obras Cíveis         |           |       | 315.000   |            |       |       |       |       |
| Maquina e equipam    |           |       | 3.560.000 |            |       |       |       |       |
| Capital Giro         |           |       |           |            |       |       |       |       |
| Outros...            |           |       |           |            |       |       |       |       |

- **Bens do imobilizado do último balanço/balancete:** a empresa implantara sistema de capacidade produtiva suficiente para atendimento as demandas atuais de mercado.

### 1.3.4 ASPECTOS ECONÔMICO-FINANCEIROS

| PROPONENTE                                      | BALANÇOS |  |  | BALANCETE |
|-------------------------------------------------|----------|--|--|-----------|
|                                                 |          |  |  |           |
| Ativo Total (R\$)                               |          |  |  |           |
| Imobilizado (R\$)                               |          |  |  |           |
| Patrimônio Líquido (R\$)                        |          |  |  |           |
| Dívida Bruta (R\$)                              |          |  |  |           |
| Saldo de Caixa / Aplicações Financeiras (R\$)   |          |  |  |           |
| Dívida Líquida (R\$)                            |          |  |  |           |
| Receita Operacional Líquida (R\$)               |          |  |  |           |
| Lucro Bruto (R\$)                               |          |  |  |           |
| Despesa de Depreciação / Amortização (R\$)      |          |  |  |           |
| Outras Receitas / Despesas Não Monetárias (R\$) |          |  |  |           |
| EBITDA (R\$)                                    |          |  |  |           |
| Lucro/Prejuízo Líquido (R\$)                    |          |  |  |           |
| Margem EBITDA (%)                               |          |  |  |           |

- Observa-se uma margem no resultado devido o baixo endividamento da empresa

### 1.3.5 VENDAS/PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

| Linha de produtos e serviços vendidos/comercializados dos últimos 3 exercícios |         |            |        |            |       |            |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------|------------|--------|------------|-------|------------|
| LINHA DE PRODUTOS                                                              | 2.023   |            | 2.024  |            | 2.025 |            |
|                                                                                | Qtde.   | Fat. (R\$) | Qtde.  | Fat. (R\$) | Qtde. | Fat. (R\$) |
| - Mercado Interno:                                                             |         |            |        |            |       |            |
| 1 – Concreto usinado                                                           | M31.000 | 6.840.000  | 1.500, | 10.260.000 | 2.000 | 13.680.000 |
| 2 –                                                                            |         |            |        |            |       |            |
| 3 –                                                                            |         |            |        |            |       |            |
| - Mercado Externo:                                                             |         |            |        |            |       |            |
| 4 –                                                                            |         |            |        |            |       |            |
| 5 –                                                                            |         |            |        |            |       |            |
| 6 –                                                                            |         |            |        |            |       |            |

| Clientes e Duplicadas a receber – detalhar os cinco maiores devedores |          |  |  |           |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|--|--|-----------|
| PRINCIPAIS CLIENTES/DEVEDORES                                         | BALANÇOS |  |  | BALANCETE |
|                                                                       |          |  |  |           |
|                                                                       |          |  |  |           |
|                                                                       |          |  |  |           |
|                                                                       |          |  |  |           |
|                                                                       |          |  |  |           |
|                                                                       |          |  |  |           |
|                                                                       |          |  |  |           |
| TOTAL                                                                 |          |  |  |           |

## **1.4 ASPECTOS LEGAIS**

---

- Medidas legais adotadas como sistema de gestão ambiental, obedecendo as normas exigentes atuais, bem como as projetadas.
- O sistema de tributação da empresa é o lucro real, observadas todas as pertinências tributárias legais. No que se refere a incentivos fiscais do governo estadual do Tocantins, as compras, dentro da unidade federativa, são isentas. Com respeito as negociações realizadas dentro da unidade, as mesmas são taxadas a 2% e as realizadas em outras unidades federativas 12%.

## **1.5 RESPONSABILIDADE SÓCIOAMBIENTAL (EMPRESA/GRUPO)**

---

- Respeito às normas ambientais, observando relação de preservação do meio ambiente e das normas de segurança do trabalho.
- A empresa já possui toda documentação de licença ambiental dos órgãos competentes.
- Após a implantação do complexo industrial, serão realizados estudos de observância das leis de conservação e preservação ambiental, além de medidas de proteção e segurança dos trabalhadores no empreendimento.
- A empresa observará as normativas de segurança do trabalho e disponibilizará meios de amparo aos funcionários, tais como: equipamentos de segurança, transporte gratuito, ticket alimentação, treinamento e recreação, controle rígido da qualidade e integridade dos produtos, atendendo às normas sanitárias, como também, de pesos e medidas.
- A empresa primará pela saudável relação do trabalho, bem como procede de forma idônea e ética com clientes e fornecedores.
- Estudo do balanço social e ambiental em elaboração, aguardando principalmente a expansão da atividade para finalizar os dados.
- A empresa buscará certificação ambiental e social, mas iniciará o processo a partir da implantação do programado.

## **2 CONCEPÇÃO DO PROJETO**

### **2.1 OBJETIVOS**

---

- O presente trabalho tem por objetivo analisar a viabilidade econômica da implantação de uma empresa do ramo de fabricação de concreto na região Sul do Estado, especificamente na cidade de Alvorada - TO.
- Como objetivos específicos estão a caracterização do mercado da construção civil no município e na região; definição dos investimentos necessários para a implantação do

empreendimento; projeção e análise do tempo de retorno do investimento realizado no empreendimento; realização de investimentos para promover a expansão da indústria.

- O projeto da implantação de uma fábrica de concreto tem a justificativa apoiada no crescimento exponencial da construção civil no Brasil e no Estado do Tocantins na cidade de Alvorada. Outra razão para a realização do estudo é de natureza técnica, além da econômica, uma vez que para implantar o projeto tem-se a necessidade do levantamento e a interpretação dos dados técnicos e construtivos gerando informações que envolvem a sua execução que de forma paralela estará ligada com a sua viabilidade econômica.

## 2.2 LOCALIZAÇÃO

---

- A localização de uma empresa deve contemplar variados fatores que envolvem o negócio. A melhor localização é a que faz relação com receitas e custos e garante a diferença, ou seja, a localização também se relaciona com a estratégia empresarial, a melhor localização também permite futuras expansões, que será posicionada próxima a essa facilitando a expansão.

- A escolha de uma localização da empresa é de suma importância, pois esta relacionada diretamente com o fracasso ou sucesso do empreendimento, ou seja, quanto melhor a localização o potencial de sucesso é muito maior.

- A cidade de Alvorada - TO, é escolhida devido à comprovação do aquecimento no setor da construção civil, comprovando a existência da necessidade de demanda para o produto fornecido pelo empreendimento o qual será analisado a viabilidade econômica e financeira da possível implantação analisando se o empreendimento é viável ou não na região.

## 2.3 TAMANHO

---

| Produtos              | Implantação  | Futura          | Variação (%) |
|-----------------------|--------------|-----------------|--------------|
| - Concreto usinado m3 | 1.000        | 2.000,00        | 100          |
| <b>Total</b>          | <b>1.000</b> | <b>2.000,00</b> | <b>100</b>   |

- Definir tamanho ou capacidade de produção de uma empresa é de suma importância para a sua implantação. É a capacidade de produção que pode ser atingida no período normal de trabalho, e leva em consideração o ponto de vista técnico e econômico. A capacidade de produção pode ser menor que a prevista, pois depende de algumas variáveis na empresa tais como matérias-primas, treinamento e experiência de mão de obra.

O ponto de vista econômico define o nível de produção através do projeto que é realizado em cima da atual capacidade de absorção do mercado. Na economia atual deve-se assumir que o aumento da demanda justifica a existência da capacidade ociosa nos primeiros anos de produção, para assim conseguir suprir as necessidades futuras de mercado.

## **2.4 ENGENHARIA**

---

- Toda a descrição técnica do processo físico de produção do projeto é realizada nessa fase, realiza-se toda a descrição do processo físico de produção, instalação, execução do projeto, e também os cálculos dos custos e da capacidade produtiva do futuro empreendimento.

- A necessidade de que os equipamentos utilizados na produção é ter fornecedores (localização, qualidade, capacidade, preço), layout dos processos. Quanto ao arranjo físico ou layout, pode ser realizado de diversas maneiras, de acordo com o processo produtivo definido. Os equipamentos necessários para o empreendimento são a central dosadora de concreto que é composta pelos itens, conjunto dosador de agregados, fita inclinada, estrutura silo de cimento, silo para cimento 80 m<sup>3</sup>, silo pesagem de cimento e Sistema de pesagem água e aditivo de acordo com a figura 1, tudo controlado por uma cabine que controla a dosagem de todos os insumos através de um computador.

- Outros equipamentos necessários são os caminhões, e separadamente para cada caminhão serão compradas a betoneira e a bomba e após a compra as empresas acoplam esses equipamentos nos caminhões. Os equipamentos acoplados formam juntamente o caminhão betoneira e o caminhão bomba, a betoneira representada através da figura 2 que realiza mescla do concreto e o caminhão bomba é responsável pelo lançamento do concreto até o local desejado na obra.

- O sistema de produção de concreto deste trabalho é composto de vários equipamentos que serão adquiridos pela empresa.

### **2.4.5 PROCESSO PRODUTIVO**

O concreto usinado dosado em central é normatizado pela norma NBR 7212 (ABNT 2012), quanto a sua execução e procedimentos necessários para a mesma. Este é obtido de centrais dosadoras, que possuem sua produção compostas de silos armazenadores, balanças, correias transportadoras e equipamentos de controle. Comumente, para obras urbanas, a homogeneização e a mistura dos materiais são feitos nos próprios caminhões betoneiras. Contudo, em obras de grandes magnitudes, como estradas e barragens, pode haver a necessidade de instalação de uma central exclusiva no próprio canteiro de obras, proporcionando a mistura dos materiais in loco.

Segundo a Associação Brasileira das Empresas de Serviços de Concretagem do Brasil (ABESC, 2007), deve-se informar para a central dosadora, a resistência característica do concreto ( $f_{ck}$ ), a trabalhabilidade (slump), a dimensão máxima do agregado e a classe de agressividade.

## **2.5 MERCADO**

---

### **2.5.1 DESCRIÇÃO DO MERCADO**

- O mercado da construção civil no Brasil vem ao longo dos últimos anos apresentando um crescimento sempre acima do PIB, em especial no recente Estado do Tocantins, cujas obras dependentes de concreto usinado, surpreendentemente, supera várias regiões, considerando as obras de infraestrutura, bem como, as edificações urbanas e rurais.

- Em face disso a introdução da usinagem do concreto usinado nas referidas obras, torna-se de elevada demanda, pois sua utilização é de racionalização de tempo, custos e aproveitamento técnico com mais precisão, tendo em vista o controle de custos mais tecnificados e consequentemente mais resistência e versatilidade entre outras vantagens.

- Diante das narrativas especificações técnicas, aliado as crescentes demandas regionais, o complexo da Concregell à instalar-se em Alvorada – TO, atenderá a toda região Sul do Estado, sem oferta dos serviços técnicos de concreto usinado com processamento técnico e entrega nos locais das obras.

#### **2.5.2 PRINCIPAIS CLIENTES**

- Atendimento no varejo, esfera privada e pública

#### **2.5.3 PRINCIPAIS CONCORRENTES**

- Não tem

#### **2.5.4 PRINCIPAIS FORNECEDORES**

- Cimento: Intercement – Cesarina-GO.
- Brita areia – Fornecedores regionais

## **ANEXOS**

3.1 ANEXO A – MODELOS DE QUADROS DE PROJEÇÕES

QUADRO 01 – ORÇAMENTOS (item 2.7.1-a)

| DISCRIMINAÇÃO                      | ORÇAMENTO | REALIZADO<br>ATÉ<br>/ / | RECURSOS DE TERCEIRO |          |    |
|------------------------------------|-----------|-------------------------|----------------------|----------|----|
|                                    |           |                         | LINHA PRINC          | % FINANC | OU |
| Projeto                            |           | —                       |                      |          |    |
| Obras Cíveis                       | 315.000   |                         |                      |          |    |
| Máquinas e Equipamentos Nacionais  | 3.450.000 |                         |                      |          |    |
| 1 – Armazenagem                    |           | —                       |                      |          |    |
| 2 – Caldeira                       |           |                         |                      |          |    |
| 3 – Beneficiamento                 |           |                         |                      |          |    |
| Máquinas e Equipamentos Importados | —         | —                       |                      |          |    |
| Equipamentos de Informática        | —         | —                       |                      |          |    |
| Montagens/Fretes                   |           | —                       |                      |          |    |
| Veículos                           | 110.000—  | —                       |                      |          |    |
| Móveis e Utensílios                | —         | —                       |                      |          |    |
| Treinamento                        |           |                         |                      |          |    |
| Instalações                        |           |                         |                      |          |    |
| Despesas Pré-Operacionais          | —         | —                       |                      |          |    |
| Outros                             |           |                         |                      |          |    |
| Terrenos                           |           |                         |                      |          |    |
| TOTAL DOS INVESTIMENTOS FIXOS      |           |                         |                      |          |    |
| Capital de Giro                    |           |                         |                      |          |    |
| Juros pré-operacionais             |           |                         |                      |          |    |
| Seguro de Crédito                  |           |                         |                      |          |    |
| TOTAL DO PROJETO                   | 3.875.000 |                         |                      |          |    |

Juros pré-operacionais e Seg. Crédito não integram o valor da operação – R\$

Área a ser construída (m²)

custo do m²:

Inversões realizadas:

1) Apresentar, de forma separada, as despesas de internalizações de máquinas e equipamentos importados.

2) Descrição de todos os itens que fazem parte do empreendimento, mesmo que não sejam financiados com o Banco do Brasil

Outras Informações:

| DISCRIMINAÇÃO                           | TOTAL DO PROJETO | REALIZADO ATÉ |   | 1º PERÍODO       |          | 2º PERÍODO       |          | 3º PERÍODO       |          | 4º PERÍODO |   | 5º PERÍODO |   | 6º PERÍODO |   |
|-----------------------------------------|------------------|---------------|---|------------------|----------|------------------|----------|------------------|----------|------------|---|------------|---|------------|---|
|                                         |                  | VALOR         | % | VALOR            | %        | VALOR            | %        | VALOR            | %        | VALOR      | % | VALOR      | % | VALOR      | % |
| <b>USOS</b>                             |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| <b>Financiáveis:</b>                    |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| - Projeto                               |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| - Obras Cíveis                          |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| - Máquinas e Equip. Nacionais           |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| - Máquinas e Equip. Importados          |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| - Equipamentos de Informática           |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| - Montagens/Fretes                      |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| - Veículos                              |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| - Móveis e Utensílios                   |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| - Treinamento                           |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| - Instalações                           |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| - Despesas Pré-Operacionais             |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| - Outros                                |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| - Capital de Giro                       |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| Subtotal itens financiáveis             |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| - Juros pré-operacionais                |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| - Seguro de crédito                     |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| <b>Total dos itens financiáveis</b>     |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| <b>Não-Financiáveis:</b>                |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| - Máquinas e Equip. Importados          | 3.560.000        |               |   | 1.560.000        | 44       | 1.000.000        | 28       | 1.000.000        | 28       |            |   |            |   |            |   |
| - Obras Cíveis                          | 315.000          |               |   | 315.000          | 100      |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| <b>Total dos itens não financiáveis</b> | <b>3.875.000</b> |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| <b>TOTAL DOS USOS</b>                   | <b>3.875.000</b> |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| <b>FONTES</b>                           |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| <b>Recursos de Terceiros:</b>           |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| Fin. Proposto – Giro Associado          |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| Fin. Proposto – Informática             |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| Fin. Proposto – Veículos                |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| Fin. Proposto – Demais Invest. Fixos    |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| Fin. Proposto – Seguro de Crédito       |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| Juros Pré-operacionais Capitalizados    |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| Outras Fontes p/ Investimento Fixo      |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| Fontes Naturais do Capital de Giro      |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| <b>Recursos próprios:</b>               |                  |               |   |                  |          |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| Obras Cíveis                            | 315.000          |               |   | 315.000          | 100      |                  |          |                  |          |            |   |            |   |            |   |
| Maq e equip                             | 3.560.000        |               |   | 1.560.000        | 44       | 1.000.000        | 28       | 1.000.000        | 28       |            |   |            |   |            |   |
| <b>TOTAL DAS FONTES</b>                 |                  |               |   | <b>1.875.000</b> | <b>—</b> | <b>1.000.000</b> | <b>—</b> | <b>1.000.000</b> | <b>—</b> |            |   |            |   |            |   |

\* Aumento de Capital (inversões realizadas não contabilizadas)

a) atentar para o período considerado: mensal, bimestral, trimestral etc.

b) indicar as inversões realizadas até a data de entrada da proposta no Banco, fornecendo a data de início das obras;

c) Item "Outros" – admitida uma verba equivalente até o máximo de 5% sobre o valor a realizar dos itens: construções cíveis, máquinas e equipamentos, instalações, montagem e frete

**Outras Informações:** a) Foi considerado o período mensal.

b) As inversões programadas não foram realizadas até o presente.

**QUADRO 03 – ESTIMATIVAS DE RECEITAS (item 2.7.2-a)**

| DISCRIMINAÇÃO    | Unidade de Medida | Preço Unitário | Produção a 100% (Qtde.) | Ano 0 - 1 |       |           | Ano 1 - 2 |       |            | Ano 2 - 3 |       |            | Ano 3 - 4 |       |            |
|------------------|-------------------|----------------|-------------------------|-----------|-------|-----------|-----------|-------|------------|-----------|-------|------------|-----------|-------|------------|
|                  |                   |                |                         | NU(%)     | Quant | Valor     | NU(%)     | Quant | Valor      | NU(%)     | Quant | Valor      | NU(%)     | Quant | Valor      |
| Concreto usinado | M3                | 570,00         | 2000                    | 50        | 12000 | 6.840.000 | 75        | 18000 | 10.260.000 | 100       | 24000 | 13.600.000 | 100       | 24000 | 13.600.000 |
| TOTAL            |                   |                |                         |           |       |           |           |       |            |           |       |            |           |       |            |

Demanda Atual  
- Oferta Atual  
- Projeção

Obs.:

- Deve estar evidente para qualquer leitor os critérios utilizados nas projeções.
- Apresentar memória de cálculo com os critérios/fundamentações utilizados.

Comentários:

**QUADRO 04 – INSUMOS REQUERIDOS (item 2.7.2-b1)**

| DISCRIMINAÇÃO          | Unidade de Medida       | Preço Unitário | Produção a 100% (Qtde.) | Ano 0 – 1 |       |           | Ano 1 - 2 |        |           | Ano 2 - 3 |        |           | Ano 3 – 4 |       |       |
|------------------------|-------------------------|----------------|-------------------------|-----------|-------|-----------|-----------|--------|-----------|-----------|--------|-----------|-----------|-------|-------|
|                        |                         |                |                         | NU(%)     | Quant | Valor     | NU(%)     | Quant  | Valor     | NU(%)     | Quant  | Valor     | NU(%)     | Quant | Valor |
| Matéria Prima          |                         |                |                         |           |       |           |           |        |           |           |        |           |           |       |       |
|                        | - Cimento               | Ton            | 700,00                  | 700,      | 50    | 350       | 245.000   | 75     | 525       | 367.500   | 100    | 700,      | 490.000   |       |       |
|                        | - Brita                 | Ton            | 75,00                   | 2100      | 50    | 1.050     | 78.750    | 75     | 1.375     | 118.125   | 100    | 2100      | 157.500   |       |       |
|                        | - Areia                 | M3             | 55,00                   | 1400      | 50    | 700       | 38.500    | 75     | 1.050     | 57.750    | 100    | 1400      | 77.000    |       |       |
|                        | - Oleo diesel           | L              | 5,20                    | 50.000    | 50    | 25.000    | 130.000   | 75     | 37.500    | 195.000   | 100    | 50.000    | 260.000   |       |       |
| - Aditivo              | L                       | 2,65           | 6000                    | 50        | 3.000 | 7.950     | 75        | 4.500  | 11.925    | 100       | 6000   | 15.900    |           |       |       |
| Outras Despesas/Gastos |                         |                |                         |           |       |           |           |        |           |           |        |           |           |       |       |
|                        | Embalagens – Farelo     |                |                         |           |       |           |           |        |           |           |        |           |           |       |       |
|                        | Energia Elétrica – ind  | Kwm            | 0,81                    | 7.200     | 50    | 3.600     | 2.916     | 75     | 5.400     | 4.374     | 100    | 7.200     | 2.283     |       |       |
|                        | Energia Elétrica - cons | Kvm            | 0,81                    | 1.500     | 50    | 750       | 607       | 75     | 1.125     | 911       | 100    | 1.500     | 1.215     |       |       |
|                        | Água                    | M3             | 10                      | 60        | 50    | 20        | 300       | 75     | 45        | 450       | 100    | 60        | 600       |       |       |
| Telefone               | Vb                      | –              | –                       | 50        | –     | 1.500     | 75        | –      | 3.750     | 100       | –      | 5.000     |           |       |       |
| Embalagens – Casca     |                         |                |                         |           |       |           |           |        |           |           |        |           |           |       |       |
| Embalagens - Fardo     |                         |                |                         |           |       |           |           |        |           |           |        |           |           |       |       |
| Gastos com Fretes      | M3                      | 180,00         | 24.000                  | 50        | 12000 | 2.160.000 | 95        | 12.000 | 3.240.000 | 100       | 24.000 | 4.320.000 |           |       |       |
| TOTAL                  |                         |                |                         |           |       |           | 2.686.523 |        |           | 3.999.785 |        |           | 5.333.047 |       |       |

Obs.:

- Deve estar evidente para qualquer leitor os critérios utilizados nas projeções.

- Apresentar memória de cálculo de todos os itens de custos e despesas, bem como critérios/fundamentações que nortearam as estimativas

Comentários:

**QUADRO 05 – MÃO-DE-OBRA REQUERIDA (item 2.7.2-b2)**

| DISCRIMINAÇÃO                 | Salário Médio Mensal | Produção a 100% (Qtde.) | Ano 0 - 1 |       |             | Ano 1 - 2 |       |             | Ano 2 - 3 |       |             | Ano 3 - 4 |       |             |
|-------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------|-------|-------------|-----------|-------|-------------|-----------|-------|-------------|-----------|-------|-------------|
|                               |                      |                         | NU(%)     | Quant | Valor       | NU(%)     | Quant | Valor       | NU(%)     | Quant | Valor       | NU(%)     | Quant | Valor       |
| Mão-de-Obra Fixa              |                      |                         |           |       |             |           |       |             |           |       |             |           |       |             |
| Diretoria (honorários)        | 3.000                | 02                      | --        | 02    | 78.000      |           | 02    | 78.000      |           | 02    | 78.000      |           |       |             |
| Gerente                       | 2.000                | 01                      | --        | 01    | 26.000      |           | 01    | 26.000      |           | 01    | 26.000      |           |       |             |
| A. Técnico                    | 1.500                | 01                      | --        | 01    | 32.500      |           | 01    | 32.500      |           | 01    | 32.500      |           |       |             |
| Total de Mão-de-Obra Fixa     |                      |                         |           |       | 136.000     |           |       | 136.000     |           |       | 136.000     |           |       |             |
| Mão-de-Obra Variável          |                      |                         |           |       |             |           |       |             |           |       |             |           |       |             |
| Operários                     | 1.800                | -                       |           | 12    | 280.000     |           | 12    | 280.000     |           | 12    | 280.000     |           |       |             |
| Total de Mão-de-Obra Variável |                      |                         |           |       | 280.000     |           |       | 280.000     |           |       | 280.000     |           |       |             |
| ENCARGOS SOCIAIS              |                      |                         |           |       |             |           |       |             |           |       |             |           |       |             |
| S/Honorários                  |                      |                         |           |       | Custo Anual |           |       | Custo Anual |           |       | Custo Anual |           |       | Custo Anual |
| S/M.O. Fixa                   |                      |                         |           |       |             |           |       |             |           |       |             |           |       |             |
| S/M.O. Variável               |                      |                         |           |       |             |           |       |             |           |       |             |           |       |             |
| TOTAL DOS ENCARGOS            | 20%                  |                         |           |       | 83.460      |           |       | 83.460      |           |       | 83.460      |           |       | 83.460      |
| MAO-DE-OBRA TOTAL             |                      |                         |           |       | 417.300     |           |       | 417.300     |           |       | 417.300     |           |       | 417.300     |
| TOTAL GERAL                   |                      |                         |           |       | 503.760     |           |       | 503.760     |           |       | 503.760     |           |       | 503.760     |

Obs.:

- mão-de-obra fixa não varia com a quantidade produzida

- mão-de-obra variável acompanha a variação da produção

- a coluna quantidade deve ser obtida multiplicando-se o número de funcionários de uma categoria por 12 meses

- na determinação do percentual de encargos sociais devem ser observados os índices aplicados pela empresa, atentando para verbas que já estão embutidas na folha de pagamento (finais de semana e feriados remunerados, etc.)

Comentários:

**QUADRO 06 – TRIBUTOS E CONTRIBUIÇÕES (item 2.7.2-b3)**

| DISCRIMINAÇÃO                                                                                                                                           | Aliquota | Percentual<br>s/Base | Ano 0 - 1     |                | Ano 1 - 2     |                | Ano 2 - 3     |                | Ano 3 - 4     |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|                                                                                                                                                         |          |                      | Valor<br>Base | Total          | Valor<br>Base | Total          | Valor<br>Base | Total          | Valor<br>Base | Total          |
| <b>ICMS:</b><br>Créditos (Compras – s/insumos)<br>- Fora da UF<br>- Dentro da UF<br>Débitos (Vendas – s/Receita Bruta<br>- Fora da UF<br>- Dentro da UF |          |                      |               |                |               |                |               |                |               |                |
| <b>ICMS a Recolher</b>                                                                                                                                  |          |                      |               |                |               |                |               |                |               |                |
| <b>IPI:</b><br>Créditos (Compras – s/insumos)<br>- Compras Dentro da UF<br>Débitos (Vendas – s/Receita Bruta<br>- Vendas Dentro da UF                   |          |                      |               |                |               |                |               |                |               |                |
| <b>IPI a Recolher</b>                                                                                                                                   |          |                      |               |                |               |                |               |                |               |                |
| <b>OUTROS IMPOSTOS:</b>                                                                                                                                 |          |                      |               |                |               |                |               |                |               |                |
| PIS/PASEP                                                                                                                                               |          | 0,65                 | 6.840.000     | 444,60         | 10.260.000    | 66.690         | 13.680.000    | 88.920         | 13.680.000    | 88.920         |
| COFINS                                                                                                                                                  |          | 3,00                 | 6.840.000     | 205,200        | 10.260.000    | 307,800        | 13.680.000    | 410,400        | 13.680.000    | 410,400        |
| SIMPLES                                                                                                                                                 |          | -                    |               |                |               |                |               |                |               |                |
| ISS                                                                                                                                                     |          | -                    |               |                |               |                |               |                |               |                |
| <b>OUTROS IMPOSTOS A RECOLHER</b>                                                                                                                       |          |                      |               | 249,660        |               | 374,490        |               | 499,320        |               | 499,320        |
| <b>TOTAIS</b>                                                                                                                                           |          |                      |               | <b>249,660</b> |               | <b>374,490</b> |               | <b>499,320</b> |               | <b>499,320</b> |

Obs.:

- cálculos do ICMS (débito e crédito) com base na alíquota praticada no Estado onde se realiza a transação
- valor a recolher é a diferença entre débito e crédito
- IPI, deve ser verificado, caso a caso, a alíquota e a base de cálculo
- PIS/PASEP e COFINS, base cálculo (valor base) é a receita operacional.

Comentários:

**QUADRO 07 – DEPRECIAÇÃO, MANUTENÇÃO, SEGUROS E GASTOS DIFERIDOS (item 2.7.2-b4)**

| DISCRIMINAÇÃO                                                                                                                                                                         | Valor<br>Base – R\$                 | Depreciação        |                              | Manutenção         |                                 | Seguros |       | Gastos Diferidos |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------|---------------------------------|---------|-------|------------------|-------|
|                                                                                                                                                                                       |                                     | (%)                | Valor                        | (%)                | Valor                           | (%)     | Valor | (%)              | Valor |
| <b>Atual (existente):</b><br>- Obras Cíveis<br>- Máquinas/Equipamentos<br>- Instalações<br>- Veículos<br>- Equipamentos de Informática<br>- Moveis e Utensílios<br>- Gastos Diferidos |                                     |                    |                              |                    |                                 |         |       |                  |       |
| <b>Total</b>                                                                                                                                                                          | -                                   | -                  | -                            | -                  | -                               | -       | -     | -                | -     |
| <b>Projetado:</b><br>- Obras Cíveis<br>- Máquinas/Equipamentos<br>- Instalações<br>- Veículos<br>- Equipamentos de Informática<br>- Moveis e Utensílios<br>- Gastos Diferidos         | 315.000<br>3.450.000<br><br>110.000 | 2%<br>2%<br><br>5% | 6.300<br>69.000<br><br>5.500 | 5%<br>5%<br><br>5% | 15.750.<br>103.500<br><br>3.300 |         |       | -                |       |
| <b>Total</b>                                                                                                                                                                          | <b>3.875.000</b>                    |                    | <b>80.800</b>                |                    | <b>122.550</b>                  |         |       |                  |       |
| <b>TOTAL GERAL</b>                                                                                                                                                                    |                                     |                    | <b>80.800</b>                |                    | <b>122.550</b>                  |         |       |                  |       |

**Obs.:**

- Percentuais devem estar de acordo com as práticas contábeis adotadas pela empresa com relação à vida útil de cada item
- O valor base é oriundo da planilha "Orçamento de Aplicação do Crédito"

**Comentários:**

**QUADRO 08 – ESTIMATIVAS DE CUSTOS E DESPESAS ANUAIS (item 2.7.2-b5)**

| DISCRIMINAÇÃO                               | (%) | Valor Base | Ano 0 – 1 | Ano 1 – 2 | Ano 2 - 3 | Ano 3 - 4 | Ano 4 - 5 |
|---------------------------------------------|-----|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Custos Fixos:</b>                        |     |            |           |           |           |           |           |
| M.O. Fixa/Horários                          | 100 |            | 136.500   | 136.500   | 136.500   | 136.500   |           |
| Encargos Sociais                            | 20  |            | 27.300    | 27.300    | 27.300    | 27.300    |           |
| Manutenção                                  | 5   |            | 147.750   | 147.750   | 147.750   | 147.750   |           |
| Seguros                                     | Div |            | 122.500   | 122.500   | 122.500   | 122.500   |           |
| Diversos (sobre total dos custos fixos)     |     |            |           |           |           |           |           |
| <b>CUSTOS FIXOS MONETÁRIOS</b>              |     |            | 484.050   | 484.050   | 484.050   | 484.050   |           |
| Depreciação/Exaustão                        |     |            |           |           |           |           |           |
| Amortização de Custos Diferidos             | Div |            | 80.000    | 80.000    | 80.000    | 80.000    |           |
| <b>CUSTOS FIXOS NAO MONETARIOS</b>          |     |            | 80.800    | 80.800    | 80.800    | 80.800    |           |
| <b>CUSTOS FIXOS TOTAIS</b>                  |     |            | 564.850   | 564.850   | 564.850   | 864.850   |           |
| <b>Custos Variáveis:</b>                    |     |            |           |           |           |           |           |
| Embalagem                                   |     |            |           |           |           |           |           |
| Insumos Requeridos (-embalagem)             |     |            | 2.686.623 | 3.999.785 | 5.333.047 | 5.333.047 |           |
| Mão-de-Obra variável                        |     |            | 280.800   | 280.800   | 280.800   | 280.800   |           |
| Encargos Sociais                            |     |            | 56.160    | 56.160    | 56.160    | 56.160    |           |
| Comissões sobre vendas <sup>(1)</sup>       |     |            | 205.200   | 307.800   | 410.400   | 410.400   |           |
| Publicidade <sup>(1)</sup>                  |     |            |           |           |           |           |           |
| Despesas Tributárias                        |     |            | 249.660   | 374.490   | 499.320   | 499.320   |           |
| Diversos (sobre total dos custos variáveis) |     |            |           |           |           |           |           |
| <b>CUSTOS VARIÁVEIS MONETARIOS</b>          |     |            | 3.490.843 | 5.019.035 | 6.579.727 | 6.579.727 |           |
| <b>CUSTOS MONETARIOS TOTAIS</b>             |     |            | 564.85    | 564.850   | 564.850   | 564.850   |           |
| <b>CUSTOS TOTAIS</b>                        |     |            | 4.025.693 | 5.583.885 | 7.144.577 | 7.144.577 |           |

<sup>(1)</sup> Sobre Receita Bruta

**Obs.:**

- Custos monetários referem-se a efetivos descaixes
- Custos não monetários: não há saída efetiva de caixa

Comentários:

QUADRO 09 – ESTIMATIVAS DE CAPITAL DE GIRO (item 2.7.2-c)

| DISCRIMINAÇÃO                                                                                                                                                                                           | Nº<br>Dias | Percentual | Ano 0 - 1 |       | Ano 1 - 2 |       | Ano 2 - 3 |       | Ano 3 - 4 |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|
|                                                                                                                                                                                                         |            |            | Base      | Valor | Base      | Valor | Base      | Valor | Base      | Valor |
| USOS:<br>Caixa e Bancos<br>Matérias Primas<br>Mat. Secundárias/embalagens<br>Produtos em Elaboração<br>Produtos Acabados<br>Financiamento das Vendas/% Vendas a prazo<br>Peças e Materiais de reposição |            |            |           |       |           |       |           |       |           |       |
| TOTAL DOS USOS                                                                                                                                                                                          |            |            |           |       |           |       |           |       |           |       |
| FONTES:                                                                                                                                                                                                 |            |            |           |       |           |       |           |       |           |       |
| Fornecedores/% compra prazo<br>Impostos<br>Salários e Encargos a Pagar                                                                                                                                  |            |            |           |       |           |       |           |       |           |       |
| SUBTOTAL A (FONTES NATURAIS)<br>Descontos de duplicatas<br>Financiamento para Giro Associado                                                                                                            |            |            |           |       |           |       |           |       |           |       |
| SUBTOTAL B (FONTES ONEROSAS)                                                                                                                                                                            |            |            |           |       |           |       |           |       |           |       |
| NECESSIDADE COMPLEMENTAR DE C. GIRO<br>- Financiamentos Bancários<br>- Disponibilidade/Superávit de Caixa<br>- Recursos Próprios                                                                        |            |            |           |       |           |       |           |       |           |       |
| TOTAL DAS FONTE                                                                                                                                                                                         |            |            |           |       |           |       |           |       |           |       |
| CAPITAL DE GIRO INCREMENTAL                                                                                                                                                                             |            |            |           |       |           |       |           |       |           |       |
| FONTES NATURAIS                                                                                                                                                                                         |            |            |           |       |           |       |           |       |           |       |
| SUPERAVITS ACUMULADOS                                                                                                                                                                                   |            |            |           |       |           |       |           |       |           |       |

**QUADRO 10 – ESQUEMA DE REPOSIÇÃO DAS DÍVIDAS EXISTENTES (item 2.7.2-d)**

QUADRO 11 – ESQUEMA DE REPOSIÇÃO DO FINANCIAMENTO PROPOSTO (item 2.7.2-e)

| DISCRIMINAÇÃO                              | FINALIDADE | CARÊNCIA<br>(MESES) | ENCARGOS<br>NÃO CAPIT | ENCARGOS<br>CAPIT (%) | PRAZO<br>EM MESES | VALOR<br>FINANCIADO<br>(R\$) |
|--------------------------------------------|------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|------------------------------|
| Obras civis<br>Máquinas e equipamentos     |            |                     |                       |                       |                   |                              |
| PRAZO DE IMPLANTAÇÃO DO PROJETO (EM MESES) |            |                     |                       |                       |                   | TOTAL                        |
|                                            |            |                     |                       |                       |                   | -                            |

| LIBERAÇÕES |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |        |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|
| Mês 1      | Mês 2 | Mês 3 | Mês 4 | Mês 5 | Mês 6 | Mês 7 | Mês 8 | Mês 9 | Mês 10 | Mês 11 | Mês 12 |
|            |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |        |
| 1.043.500  |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |        |

| PAGAMENTO DE JUROS                           |                          |           |           |           |           |           |           |           |            |             |             |
|----------------------------------------------|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------|-------------|
| Ano 0 – 1 <sup>(1)</sup>                     | Ano 1 – 2 <sup>(1)</sup> | Ano 2 – 3 | Ano 3 – 4 | Ano 4 – 5 | Ano 5 – 6 | Ano 6 – 7 | Ano 7 – 8 | Ano 8 – 9 | Ano 9 – 10 | Ano 10 – 11 | Ano 11 – 12 |
| 125.220                                      | 84.000                   | 42.000    |           |           |           |           |           |           |            |             |             |
| <sup>(1)</sup> Exceto Juros Pré-Operacionais |                          |           |           |           |           |           |           |           |            |             |             |

| AMORTIZAÇÃO DE CAPITAL   |                          |           |           |           |           |           |           |           |            |             |             |
|--------------------------|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------|-------------|
| Ano 0 – 1 <sup>(1)</sup> | Ano 1 – 2 <sup>(1)</sup> | Ano 2 – 3 | Ano 3 – 4 | Ano 4 – 5 | Ano 5 – 6 | Ano 6 – 7 | Ano 7 – 8 | Ano 8 – 9 | Ano 9 – 10 | Ano 10 – 11 | Ano 11 – 12 |
| 343.500                  | 350.000                  | 350.000   |           |           |           |           |           |           |            |             |             |
|                          |                          |           |           |           |           |           |           |           |            |             |             |

**QUADRO 12 – FLUXO DE CAIXA/CAPACIDADE DE PAGAMENTO DO PROJETO (item 2.7.2-f)**

| DISCRIMINAÇÃO                                     | IMPLANTACÃO | Ano 0 – 1(*) | Ano 1 – 2(*) | Ano 2 – 3  | Ano 3 – 4  | Ano 4 – 5 | Ano 5 – 6 | Ano 6 – 7 | Ano 7 – 8 | TOTAL      |
|---------------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| <b>D.R.E</b>                                      |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| 1 Receitas Operacionais                           |             | 6.840.000    | 10.260.000   | 13.680.000 | 13.680.000 |           |           |           |           | 44.960.000 |
| 2 Custos e despesas monetárias                    |             | 2.497.743    | 3.579.035    | 4.659.727  | 4.659.727  |           |           |           |           | 15.396.232 |
| 3 Lucro Operacional (1-2)                         |             | 4.342.257    | 6.680.965    | 9.022.273  | 9.022.273  |           |           |           |           |            |
| 4 Depreciação/Exatidão/Amortização                |             | 80.800       | 80.800       | 80.800     | 80.800     |           |           |           |           | 323.200    |
| 5 Juros sobre financiamentos (16+19)              |             | 4.261.457    | 6.600.165    | 8.941.473  | 8.941.473  |           |           |           |           |            |
| 6 Lucro Tributável (3-4-5)                        |             | 61.137       | 79.202       | 107.298    | 107.298    |           |           |           |           |            |
| 7 Contribuição Social (CS) - 1,2%                 |             | 63.921       | 99.002       | 134.122    | 134.122    |           |           |           |           |            |
| 8 Imposto de Renda (IR) - 1,5%                    |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| <b>9 Lucro Contábil (6-7-8)</b>                   |             | 4.136.399    | 6.421.961    | 8.700.053  | 8.700.053  |           |           |           |           |            |
| <b>FONTES</b>                                     |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| <b>10 Recursos Próprios</b>                       |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| Fluxo de Caixa Bruto (3-7-8)                      | -           | 4.217.199    | 5.782.761    | 8.700.053  | 8.700.053  |           |           |           |           |            |
| Disponibilidade de Caixa                          |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| Aumento de Capital (investões realiz. não-contab. |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| Aumento de Capital                                |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| <b>11 Recursos de Terceiros</b>                   |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| Fin. Proposto – Giro Associado                    |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| Fin. Proposto – Investimentos Fixos               |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| Fin. Proposto – Seguro (ou investimento)          |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| Juros Pré-operacionais capitalizados              |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| Outras fontes p/ investimento fixo                |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| Fontes Naturais de Capital de Giro                |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| Capital de Giro – Mercado Bancário                |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| Incentivo Fiscal/Outros Recursos                  |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| <b>12 Total das Fontes</b>                        |             | 4.217.199    | 5.782.761    | 8.700.053  | 8.700.053  |           |           |           |           |            |
| <b>USOS</b>                                       |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| <b>13 Investimentos</b>                           |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| <b>14 Capital de Giro Incremental</b>             |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| <b>15 Reinvestimentos</b>                         |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| <b>16 JUROS sobre Financiamentos existentes</b>   |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| Fin. Proposto – Giro Associado                    |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| Fin. Proposto – Informática                       |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| Fin. Proposto – Veículos                          |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| Fin. Proposto – Demais Investimentos Fixos        |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| Fin. Proposto – Seguro de Crédito                 |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| Capital de Giro – Mercado Bancário                |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| Incentivo Fiscal/Outros Recursos                  |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| <b>17 REPOSIÇÃO de financiamentos existentes</b>  |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| Fin. Proposto – Giro Associado                    |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| Fin. Proposto – Informática                       |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| Fin. Proposto – Veículos                          |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| Fin. Proposto – Demais Investimentos Fixos        |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| Fin. Proposto – Seguro de Crédito                 |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| Capital de Giro – Mercado Bancário                |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| Incentivo Fiscal/Outros Recursos                  |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| <b>18 Dividendos Obrigatórios</b>                 |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| <b>19 Juros sobre déficit de Caixa – 0% a.a</b>   |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| <b>20 TOTAL DOS USOS</b>                          |             | 1.875.000    | 1.000.000    | 1.000.000  |            |           |           |           |           |            |
| <b>21 DISPONIBILIDADES (DIFÍCITS)</b>             |             |              |              |            |            |           |           |           |           |            |
| <b>22 DISPONIBILIDADES (SUPERAVITS)</b>           |             | 2.342.199    | 4.782.761    | 7.700.053  |            |           |           |           |           |            |

**QUADRO 13 – FLUXO DE CAIXA/CAPACIDADE DE PAGAMENTO DO PROJETO (item 2.7.2-f)**

| VALOR INICIAL | ANO 1      | ANO 2        | ANO 3        | TIR   |
|---------------|------------|--------------|--------------|-------|
| - 3.875,00    | 834.140,00 | 3.522.820,00 | 4.855.157,00 | 41,74 |

TAXA DE RETORNO DO INVESTIMENTO

|           |           |   |
|-----------|-----------|---|
| 3.875.000 | 1.875.000 | 1 |
| 2.000.000 | 1.000.000 | 1 |
| 1.000.000 | 1.000.000 | 1 |

VALOR PRESENTE LÍQUIDO

| VALOR INICIAL | ANO 1     | ANO 2     | ANO 3     | VPL        |
|---------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| - 2.789.930   | 2.789.930 | 4.552.820 | 5.885.157 | 13.227.907 |

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Taxa Interna de Retorno         | 41,79%           |
| Valor Presente Líquido          | 13.227.907       |
| Taxa de Retorno do Investimento | 2 anos e 3 meses |