

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1^a VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA
DE ALVORADA/RS**

RECUPERAÇÃO JUDICIAL N.º **5000713-21.2020.8.21.0003**

DIGITEL S.A. INDÚSTRIA ELETRÔNICA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, já qualificada nos autos, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, nos autos cujo número consta em epígrafe, apresentar minuta referente ao **MODIFICATIVO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, de acordo com o disposto a partir da folha 2 da presente petição, conforme previsão referida na continuidade da 2^a Convocação da Assembleia Geral de Credores, de acordo com a ata do conclave disposta no EVENTO 252, ATA2, dos presentes autos.

Nesses termos, pede deferimento.

Alvorada/RS, 24 de janeiro de 2022.

THIAGO LOPES CALEGARI
OAB/RS 99.224

FELIPE BERNARDES
OAB/RS 89.218

MINUTA DO MODIFICATIVO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DIGITEL S/A INDÚSTRIA ELETRÔNICA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

DIGITEL S/A INDÚSTRIA ELETRÔNICA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

OBJETO: MINUTA DO MODIFICATIVO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

PROCESSO N.º 5000713-21.2020.8.21.0003

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ALVORADA/RS

A presente minuta do MODIFICATIVO ao plano de recuperação judicial é apresentada na forma definida na Assembleia Geral de Credores de 27/10/2021, para que haja apreciação por parte dos credores na continuidade do conclave, agendado para o dia 24.1.2022, em ambiente virtual.

1. SOBRE A NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DE MODIFICATIVO

A presente minuta do MODIFICATIVO ao plano de recuperação (PRJ) originalmente apresentado no processo de recuperação judicial da DIGITEL decorre da necessidade de alteração dos termos originais, em razão do significativo lapso temporal entre a apresentação inicial do PRJ. O decurso do tempo que implicou a modificação substancial da situação econômico-financeira da empresa, principalmente em virtude dos efeitos ocasionados pela pandemia ainda em curso.

Necessário registrar que o plano original foi protocolado em agosto/2018.

O PRJ original previu tratamento aos credores listados no art. 41 da Lei 11.101/2005 (LREF), com a divisão dos quirografários em subclasses, conforme a seguinte discriminação: (i) trabalhistas, (ii.i) quirografários subclasse A (até R\$ 10.000,00), (ii.ii) subclasse B (até R\$ 50.000,00), (ii.iii) subclasse C (acima de R\$ 50.000,00), (iii) Credores ME/EPP. Não há credores com garantia real sujeitos ao procedimento.

Com a mudança do cenário da empresa, tais condições previstas originalmente não poderão ser cumpridas, em virtude da modificação do *status* econômico e financeiro da DIGITEL, ocasionado pela pandemia.

Cumpre destacar que o impacto da pandemia nas operações da empresa se deu de maneira mais robusta e anterior ao que ocorreu no mercado nacional como um todo, considerando a dependência da receita da empresa de exportações à China, que começou a ser impactada pelo coronavírus ainda em dezembro/2019.

Diante disso, o presente MODIFICATIVO é apresentado com novas formas de pagamento propostas, conforme termos abaixo discriminados.

2. DOS CREDORES

2.1. TRABALHISTAS

As condições de pagamento dos créditos trabalhistas, os quais darão plena, geral e irrevogável quitação à totalidade de seu débito, seguem abaixo descritas:

- **Atualização Monetária:** Os créditos serão corrigidos pela variação da TR (*caso, no período, a taxa referencial for zero, os créditos serão corrigidos pelo índice de 1% ao ano, sendo esse o critério máximo, também, na hipótese da taxa sofrer ajustes acima do teto aqui previsto*);
- **Prazo:** Os créditos trabalhistas líquidos serão quitados, em sua integralidade, em até 12 (doze) meses, conforme disposto no art. 54, *caput* da Lei 11.101/2005, com o produto da venda da UPI Imobiliária a seguir descrita.

O presente MODIFICATIVO contempla o pagamento dos créditos sujeitos aos efeitos da recuperação (art. 49 da LREF), bem como contempla aqueles créditos, líquidos e/ou ilíquidos, que não se submetem ao procedimento recuperacional por uma questão temporal, mas cujo credor, por opção voluntária, expressamente aderir ao plano, ficando prevista essa hipótese no MODIFICATIVO.

2.2. QUIROGRAFÁRIOS

As condições de pagamento dos créditos quirografários, os quais darão plena, geral e irrevogável quitação à totalidade de seu débito, seguem abaixo descritas:

- **Atualização Monetária:** Os créditos serão corrigidos pela variação da TR (*caso, no período, a taxa referencial for zero, os créditos serão corrigidos pelo índice de 1% ao ano, sendo esse o critério máximo, também, na hipótese da taxa sofrer ajustes acima do teto aqui previsto*);
- **Prazo:** Os créditos quirografários serão quitados mediante o produto do rateio da UPI Imobiliária, conforme condições descritas abaixo.

O presente MODIFICATIVO contempla o pagamento dos créditos sujeitos aos efeitos da recuperação (art. 49 da LREF), bem como contempla aqueles créditos, líquidos e/ou ilíquidos, que não se submetem ao procedimento recuperacional por uma questão temporal, mas cujo credor, por opção voluntária, expressamente aderir ao plano, ficando prevista essa hipótese no MODIFICATIVO.

2.3. CREDORES ME/EPP

Os credores da Classe ME/EPP serão pagos nas mesmas condições dos credores quirografários, com o produto do rateio da UPI Imobiliária, conforme condições descritas abaixo.

3. CREDORES FINANCEIROS COLABORATIVOS

Os credores colaborativos financeiros, conforme previsão do art. 67, parágrafo único, da LREF, serão pagos exclusivamente com o produto da venda da UPI Imobiliária a seguir descrita (cláusula 4 e 4.1), de forma preferencial.

A Recuperanda, pelo presente, garante aos credores financeiros colaborativos que aderirem a esta opção o recebimento de, pelo menos, 44% (quarenta e quatro por cento) do valor de seus créditos - em caso de venda da UPI pelo valor mínimo (cláusula 4).

Caso o ativo seja alienado por valor superior ao mínimo previsto na cláusula 4, fica garantida a destinação de 25% (vinte e cinco por cento) do valor de venda do imóvel para pagamento

dos credores colaborativos financeiros, até que seja atingido o limite de 62% (sessenta e dois por cento) dos créditos de cada um dos credores colaborativos.

3.1. DA CARACTERIZAÇÃO COMO CREDOR COLABORATIVO

Os credores financeiros pertencentes à Classe III que venham a contribuir com o soerguimento da empresa e por tal motivo possuem uma forma de pagamento diferenciada, na forma do parágrafo único do art. 67 da Lei n. 11.101/05.

Para que haja o enquadramento do Credor Financeiro na forma colaborativo, deverá o mesmo voltar a operar financeiramente junto às recuperandas, disponibilizando novos serviços bancários à recuperanda, conforme opções elencadas no Termo de Adesão ao Credor Colaborativo, cujo enquadramento dependerá do aceite da devedora.

Os credores que optarem por essa modalidade poderão fazer constar a referida adesão na própria ata da Assembleia, ou, após a realização da AGC, diretamente à recuperanda no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da aprovação do plano em AGC.

O formulário de cadastramento do credor colaborativo se encontra anexo (anexo 01).

4. DA UNIDADE PRODUTIVA ISOLADA (UPI) IMOBILIÁRIA

Todos os credores da presente Recuperação Judicial serão pagos com o produto da venda da UPI Imobiliária, nos termos a seguir descritos.

Nesse sentido, cumpre esclarecer que o imóvel sede da DIGITEL foi objeto de comercialização entre o Estado do Rio Grande do Sul e a empresa, no ano de 2006, por meio do programa PROEDI. A área total de 53 hectares foi objeto de inúmeros processos de desapropriação por parte do ERGS para fomento e desenvolvimento da região. Em que pese a Digitel e o Estado do Rio Grande do Sul tenham cumprido com parte de suas obrigações, o imóvel sede nunca havia sido transferido para a Digitel, remanescedo uma insegurança jurídica que foi objeto, inclusive, de informação nos autos da RJ e na Assembleia Geral de Credores.

Durante muitos anos a Digitel tentou de todas as formas efetuar um acordo com o Estado do Rio Grande do Sul para que houvesse a efetiva transferência do imóvel para a empresa. Não obstante, após muitas discussões jurídicas e negociais, as partes chegaram num consenso, definindo que parte do total da área seria devolvida ao ERGS, considerando que a DIGITEL não havia cumprido todas as obrigações originalmente previstas (bem como para obedecer as regras do programa PROEDI), remanescendo à Digitel o total de 26,7 (vinte e seis vírgula sete) hectares, com o comprometimento do ERGS de transferência da referida área de forma célere.

Em suma, o acordo firmado com o Estado do Rio Grande do Sul prevê o desmembramento de 50% (cinquenta por cento) da área registrada na Matrícula 61.494 do Registro de Imóveis de Alvorada/RS em favor da DIGITEL, cuja desoneração caberá ao Estado. O tamanho total da área a ser destinada à DIGITEL é de 26,7 (vinte e seis vírgula sete) hectares.

A área remanescente será devolvida ao Estado do Rio Grande do Sul.

Conforme croqui abaixo, a área de 26,7 (vinte e seis vírgula sete) hectares, definida no acordo com o ERGS segue abaixo:



O acordo com o ente federativo foi finalizado às vésperas do recesso forense, conforme instrumentos que constam em anexo:

ANEXO 2 – Termo de acordo com o Estado do Rio Grande do Sul;

ANEXO 3 – Parecer da Procuradoria Geral do Estado do Rio Grande do Sul sobre o acordo;

ANEXO 4 – Homologação do acordo pelo Procurador Geral do Estado do Rio Grande do Sul;

ANEXO 5 – Mapa com a especificação do terreno que caberá à DIGITEL, conforme termos de acordo com o Estado do Rio Grande do Sul.

A recuperanda anexa a esses autos avaliação preliminar da UPI Imobiliária, obtida junto a empresa especializada (anexo 06).

No presente plano de Recuperação Judicial objetiva-se a constituição de uma UPI Imobiliária que englobará o imóvel sede da empresa para alienação ao mercado, que compreende o terreno e as edificações, conforme laudo de avaliação em anexo, cujo produto de arrecadação servirá para quitação das dívidas sujeitas à RJ, além de outras despesas extraconcursais a seguir definidas.

O art. 60 da Lei nº 11.101/05¹ dispõe que se o plano de recuperação judicial prever a alienação judicial de filiais ou de unidades produtivas isoladas, o juiz ordenará a sua realização, sendo o objeto da alienação livre de qualquer ônus, não havendo, também, sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária.

Tal instituto, cuja criação decorre da Lei nº 11.101/05, tem por objetivo atrair investidores para dentro de um processo de superação de crise, em especial na venda de atividades operacionais, em vista do afastamento do risco de sucessão nas obrigações do devedor.

Com o ingresso de recursos da venda de Unidades Produtivas Isoladas, os credores sujeitos ao processo de recuperação judicial terão condições de receberem seus créditos, não dependendo diretamente do *turnaround* da devedora.

¹ Art. 60. Se o plano de recuperação judicial aprovado envolver alienação judicial de filiais ou de unidades produtivas isoladas do devedor, o juiz ordenará a sua realização, observado o disposto no art. 142 desta Lei. Parágrafo-único. O objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor de qualquer natureza, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista, observado o disposto no § 1º do art. 141 desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

A forma de alienação da UPI será a venda direta, com a devida homologação pelo juízo competente, na forma autorizada pelo art. 144 da Lei n. 11.101/05, respeitado o valor mínimo da avaliação que deverá ser apresentado nos autos da RJ em até 30 (trinta dias) após a homologação do plano de RJ, considerando o processo de desmembramento da área que está sendo providenciado pelo ERGS.

A recuperanda terá o prazo de 06 (seis) meses para a alienação da UPI na forma direta aqui proposta, prazo este que começará a fluir 30 (trinta) dias após a decisão de concessão da Recuperação Judicial. O referido prazo se justifica para que haja tempo hábil de formalização do desmembramento da matrícula n. 61.494 junto ao Registro de Imóveis de Alvorada/RS.

Após o prazo de venda direta, pelo período de mais 06 (seis) meses, aplicar-se-á a modalidade prevista o inciso I do art. 142 da Lei n. 11.101/05, qual seja, leilão presencial.

O valor referente à venda, na forma e condição aprovada pela Assembleia Geral de Credores, deverá ser pago diretamente à recuperanda, que será responsável pelos pagamentos aos credores, mediante posterior comprovação nos autos, para que o processo de disponibilização dos recursos aos credores seja da forma mais célere, evitando-se a sobrecarga do Foro da Comarca de Alvorada/RS para confecção e expedição de alvarás para pagamento dos credores - tudo mediante fiscalização da Administração Judicial e prestação de contas nos autos.

O bem imóvel resultante do desmembramento da Matrícula 61.494 do Registro de Imóveis de Alvorada/RS deverá ser requisitado pelo juízo da recuperação para pagamento dos credores, pelo que deverá, ato contínuo, ser determinado o ***levantamento de quaisquer constrições que sobre eles possa recair, inclusive judiciais.***

Noutras palavras, o adquirente/arrematamente não sucederá à devedora em qualquer obrigação que recaia sobre ela ou seus ativos, inclusive aquelas de natureza “*propter rem*”, nos termos dos artigos 60, parágrafo único, 141, inciso II, todos da LRF.

O quadro abaixo sintetiza as principais condições da UPI Imobiliária:

- a) **Objeto:** O parque fabril da empresa, que equivale a 50% (cinquenta por cento) da área registrada na Matrícula 61.494 do Registro de Imóveis de Alvorada/RS em favor da DIGITEL, ou seja, equivalente ao montante de 26,7 (vinte e seis vírgula sete) hectares, composto do terreno e edificações, conforme laudo de avaliação;
- b) **Forma de Alienação:** Durante os 6 (seis) primeiros meses, que se iniciam em 30 (trinta) dias após a decisão de concessão da Recuperação Judicial, a modalidade de alienação será venda direta, conforme art. 144 da Lei n. 11.101/05. Após esse período, durante mais 6 (seis) meses, a tentativa de venda será através de leilão presencial, conforme inciso I do art. 142 da Lei n. 11.101/05;
- c) **Valor de avaliação:** Conforme laudo de avaliação anexo a esse plano, o valor de avaliação da UPI é de R\$ 10.400.000,00 (dez milhões e quatrocentos mil reais);
- d) **Valor mínimo:** A alienação da UPI obedeceará o valor mínimo de R\$ 10.400.000,00 (dez milhões e quatrocentos mil reais);
- e) **Proposta venda:** A venda da UPI, por qualquer uma das modalidades aqui previstas, deverá, obrigatoriamente, ser em formato de pagamento à vista pelo adquirente. Poderá haver aceite de proposta parcelada, respeitado o valor mínimo da venda, apenas se o prazo concedido não superar o período total de 12 meses para a venda, contando-se o prazo já decorrido quando desta. Em havendo apenas proposta parcelada que ultrapasse o período aqui estipulado, a Recuperanda deverá submeter esta à análise dos credores em nova assembleia geral de credores.

4.1. DO RATEIO DO PRODUTO DA VENDA DA UPI IMOBILIÁRIA

O produto da venda da UPI será rateado conforme a seguinte ordem de preferência:

1. Honorários da Administração Judicial - vencidos e a vencer;
2. Honorários dos Procuradores da recuperanda - vencidos e a vencer;
3. Funcionários ativos com valores em atraso;
4. 100% dos créditos trabalhistas sujeitos à Recuperação Judicial;
5. Credores Colaborativos – conforme condições da cláusula 3 deste Plano;
6. R\$ 500.000,00 para Capital de Giro para a Recuperanda;

7. Rateio do Saldo Remanescente entre os credores Quirografários (Classe III) e ME/EPP (Classe IV).

Em anexo consta estimativa devida aos credores mencionados nos itens “1”, “2” e “3” acima (anexo 7).

A rubrica de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) destinadas a “*capital de giro*” para a empresa tem por finalidade colocar em dia obrigações extraconcursais rotineiras da empresa, excetuados os salários vencidos que estão devidamente discriminados, bem como para a continuidade da operação e auxílio na mudança da sede da empresa para outro local, quando da alienação da UPI.

O valor definido como “*trabalhitas ativos*”, referem-se aos valores de salários em abertos de credores trabalhistas extraconcursais constantes no quadro de funcionários da recuperanda, cuja nominada segue anexa a esse plano (anexo 8).

O **SALDO REMANESCENTE** do produto da venda da UPI Imobiliária será rateado entre os credores Quirografários (Classe III) e ME/EPP (Classe IV), em valor proporcional ao valor do crédito de cada um destes.

A apuração do valor exato do rateio para cada classe/credor será realizada quando da homologação do Plano de Recuperação Judicial, a fim de ser verificado corretamente o valor total devido, pela Recuperanda, quanto aos honorários da Administração Judicial e de seus Representantes Legais, assim como, incluir eventuais credores que venham a aderiram à Cláusula 3 (Credores Financeiros Colaborativos).

Os pagamentos serão efetuados com base no Quadro Geral de Credores (QGC), o qual será oportunamente consolidado pelo Administrador Judicial e homologado pelo juízo nos termos do art. 18 da LRF.

5. DAS DÍVIDAS FISCAIS

Após a aprovação do Plano pela Assembleia Geral de Credores, a recuperanda iniciará tratativas com o fisco para buscar equalizar seus débitos fiscais através da Transação Tributária prevista na novel redação do art. 10-C da Lei n 10.522/2002, alterada pela Lei n. 14.112/2020.

Para os referidos acordos com os entes públicos, poderão ser fixadas penhoras sobre o faturamento, oneração de ativos não previstos no plano, bem como negociações que envolvam a compensação de créditos detidos pela Digitel em face da União Federal, em especial o crédito obtido na ação judicial n. 5081606-26.2018.4.04.7100, relativa à exclusão do ICMS da base de cálculo do PIS/COFINS, ainda pendente de liquidação.

O referido processo foi concluído recentemente - com trânsito em julgado em 10/06/2021, com decisão favorável à empresa, na forma do julgamento do Supremo Tribunal Federal no Recurso Extraordinário RE 574706/PR (tema 69)m que definiu no acórdão paradigma que o “ICMS não compõe a base de cálculo para fins de incidência do PIS/Cofins”.

Deste modo, a Digitel tem direito a reaver o crédito tributário referente ao ICMS na base de cálculo do PIS/COFINS desde os 05 (cinco) anos anteriores ao ajuizamento da ação, que ocorreu em 31/01/2007, cuja liquidação será providenciada para negociação com a União Federal.

6. DISPOSIÇÕES FINAIS

i. A aprovação do plano em assembleia ou na hipótese do art. 58 da LREF:

- a) obrigará a recuperanda, os credores sujeitos à recuperação e aqueles que ao Plano tiverem aderido, assim como seus respectivos sucessores, a qualquer título;
- b) implicará em novação da dívida e, em consequência, a suspensão/extinção de todas as ações e execuções movidas em desfavor da recuperanda; e

ii. Caso não haja a alienação da UPI no prazo total previsto nesse plano (12 meses), será convocada nova Assembleia Geral de Credores para deliberação sobre eventual alteração do plano de Recuperação Judicial;

- iii. Para o soerguimento da empresa e o consequente pagamento dos credores, conforme previsto neste plano, se faz necessária a disponibilização integral de todo o seu ativo, para que se obtenha resultado operacional positivo, gerando, com isso, caixa para a liquidação de suas dívidas. Assim, todos os bens do ativo da empresa fazem parte deste plano de recuperação judicial.
 - iv. Para que os credores recebam os valores que lhes caibam dentro dos prazos aqui estabelecidos, deverão enviar e-mail a endereço eletrônico a ser informado no dia da assembleia, impreterivelmente até o primeiro dia do início dos pagamentos da respectiva Classe ou Subclasse, contendo as seguintes informações: **(a)** nome completo; **(b)** número do CPF/CNPJ; **(c)** número e nome do Banco; **(d)** número da agência bancária; e **(e)** número da conta corrente. O não pagamento dos valores em vista da ausência do envio dos dados bancários pelos credores não dará ensejo ao descumprimento do plano de recuperação judicial;
 - v. Após o pagamento dos créditos nos termos e formas estabelecidos neste plano, estes serão considerados integralmente quitados, pelo que darão, os respectivos credores, a mais ampla, geral, irrevogável quitação, para nada mais reclamarem a qualquer título da devedora e dos coobrigados por qualquer forma, com relação aos créditos abrangidos pelo presente plano.
 - vi. Fica eleito o juízo da recuperação para dirimir todas e quaisquer controvérsias decorrentes deste plano, sua aprovação, alteração e cumprimento, inclusive em relação à tutela de bens e ativos essenciais para sua implementação, até o cumprimento do plano de recuperação judicial;

Alvorada/RS, 24 de janeiro de 2022.

DIGITEL S/A INDÚSTRIA ELETRÔNICA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

FORMULÁRIO DE ADESÃO À CLASSE DE CREDOR FINANCEIRO COLABORATIVO

DEVEDORA: **DIGITEL S/A INDÚSTRIA ELETRÔNICA**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob nº 89.547.269/0001-04, com sede na Rodovia RS-118, 11555, bairro Tijuca, CEP 94.8634-670, doravante denominadas simplesmente “**DIGITEL**”, “**Recuperanda**” ou, ainda, “**Devedora**”

CREDOR FINANCEIRO COLABORATIVO: _____, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o n. _____.

- CONSIDERANDO QUE a DIGITEL se encontra em processo de Recuperação Judicial n. **50007163-21.2020.8.21.00063**, em trâmite junto à 1ª Vara Cível da Comarca de Alvorada/RS;
- CONSIDERANDO QUE o Plano modificativo de Recuperação Judicial prevê a criação de subclasse para o credor financeiro colaborativo, na forma autorizada pela doutrina falimentar e pela Lei nº 11.101/05.
- CONSIDERANDO QUE restou estipulada na Cláusula 3.1. do Plano Modificativo de Recuperação Judicial que o credor que deseja se tornar credor financeiro colaborativo deverá firmar o presente Formulário, em conjunto e com a aceitação da Devedora.

As partes dispõem o que seguem.

Cláusula 1ª. O Credor Colaborativo opta por aderir expressamente à Cláusula 3.1. do Plano de Recuperação Judicial da Devedora, concordando em voltar a fornecer os seguintes produtos à recuperanda, que poderão ser contratados sob demanda, não havendo a obrigatoriedade de disponibilização de todos os serviços imediatamente:

- Folha De Pagamento;
- Cobrança – Emissão De Boletos;
- Títulos de Capitalização;

- Soluções Alelo (Cartão Para Gestão De Benefícios, Refeição, Alimentação, Combustível, Vale Transportes e Cesta Natal);
- Seguros de todos os Ramos, Patrimonial, Veículos, Planos de Saúde/Odontológico;
- Credenciamento para Recebíveis de Cartões;
- Investimentos Diversos;

Cláusula 2^a. A Devedora expressamente concorda com a adesão do referido credor na subclasse de credor financeiro colaborativo do Plano de Recuperação Judicial, aceitando-o como Credor Financeiro Colaborativo em todos os seus termos.

Cláusula 3^a. As partes estipulam que a relação de serviços prevista na cláusula 1^a não é exaustiva, podendo as partes definirem em conjunto novos serviços bancários a serem ofertados pela instituição financeira colaborativa. Nessa hipótese, será feito um aditivo desse formulário de adesão, com a expressa anuência de ambas as partes.

Cláusula 4^a. A Devedora expressamente concorda que a relação de serviços será ofertada enquanto perdurar a ação de Recuperação Judicial, ficando a critério do credor financeiro sua permanência após esse período, conforme análises internas.

Cláusula 5^a. As partes estipulam que, enquanto houver o cumprimento dos pagamentos na forma prevista no Plano de Recuperação Judicial, bem como enquanto estiver vigente a relação comercial entre as partes, restarão suspensas as cobranças dos avalistas, fiadores e demais coobrigados das dívidas sujeitas à Recuperação Judicial.

Cláusula 6^a. O presente Formulário é um complemento ao Plano de Recuperação Judicial da DIGITEL e suas cláusulas deverão ser analisadas em interpretação conjunta com as disposições do referido plano.

Parágrafo único. Uma vez assinado o presente termo de adesão por ambas as partes, o credor financeiro não poderá mais ser desenquadrado como colaborativo, garantindo-o segurança jurídica.

E, por estarem de acordo as partes, assinam o presente documento em 03 vias, sendo uma para a Devedora, uma para o Credor Financeiro Colaborativo e outra para a Administração Judicial, que poderá anexar o presente formulário na Ata da Assembleia Geral de Credores, caso seja do interesse do credor.

Alvorada/RS, 24 de janeiro de 2022.

DIGITEL S/A INDÚSTRIA ELETRÔNICA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

CREDOR



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO

TERMO DE ACORDO

Termo de Acordo celebrado entre o Estado do Rio Grande do Sul, por intermédio da Coordenadora Setorial junto à Secretaria de Desenvolvimento Econômico, e a empresa Digitel S.A – Indústria Eletrônica, para fins de resolução do negócio entabulado entre as partes em Contrato Preliminar de Reserva de Área e Termo de Ajuste.

O ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 87.934.675/0001-96, com sede na Praça Marechal Deodoro, s/nº, Centro Histórico, CEP 90010-282, cidade de Porto Alegre, por intermédio da Coordenadora Setorial da Procuradoria-Geral do Estado junto à SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, Dra. Marcela de Farias Vargas, OAB/RS 66.046 e a empresa DIGITEL S.A – INDÚSTRIA ELETRÔNICA em Recuperação Judicial, inscrita sob o CNPJ nº 89.547.269/0001-04, GILBERTO SOARES MACHADO, portador do RG 1003173241 nº e inscrito no CPF nº 147.591.520-91, celebram o presente Termo de Acordo, para declarar resolvido o negócio entabulado pelas partes por meio da assinatura de Contrato Preliminar de Reserva de Área e Termo de Ajuste, tendo por objeto a comercialização de imóvel de 53,5963 hectares localizado em Alvorada, em conformidade com os documentos constantes do PROA nº 21/1601-0000780-0, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA

Fica resolvido o negócio o entabulado entre o Estado do Rio Grande do Sul e a empresa Digitel S.A – Indústria Eletrônica, perfectibilizado através da assinatura de Termo de Ajuste – firmado em 11 de janeiro de 2006 – e de Contrato Preliminar de

2

As partes dão quitação integral e irrevogável no que concerne às demais obrigações estabelecidas no Contrato Preliminar de Reserva de Área e no Termo de Ajuste, mencionados na cláusula primeira, não sendo devido nenhum valor adicional por ambas as partes a qualquer título.

CLÁUSULA QUARTA

A empresa Digital S.A - Indústria Eletrônica compromete-se a proceder a imediata devolução da posse da área remanescente ao Estado do Rio Grande do Sul, não contemplada no croqui em anexo, possibilizando a sua comercialização com outras empresas interessadas em implantar planta industrial.

CLÁUSULA TERCERA

As partes ficam cientes de que a transferência da propriedade depende do levantamento da restrição determinada no Processo nº 003/1.14.0005593-1, já requerido pelo Estado do Rio Grande do Sul nos autos.

Após o desmembramento, o Estado do Rio do Sul compromete-se a firmar Escritura de Compra e Venda com a empresa Digital S.A - Indústria Eletrônica, relativa à área de 26,7 hectares retratada no anexo.

O Estado do Rio Grande do Sul compromete-se a proceder ao desmembramento da área registrada sob a matrícula nº 61.494 do Registro de Imóveis de Alvorada, observado o croqui em anexo que passa a fazer parte do presente termo de acordo.

CLÁUSULA SEGUNDA

Reserva de Área - cuja sumula foi publicada na edição do Diário Oficial do Estado de 02 de maio de 2006.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO

CLÁUSULA QUINTA

As partes ficam cientes que a eficácia do presente Acordo fica condicionada à homologação pelo Procurador-Geral do Estado, nos termos do artigo 7º, §1º, da Lei Estadual nº 14.794/15.

CLÁUSULA SEXTA

Aprovadas as condições previstas neste instrumento, os acordantes assinam o presente Termo de Acordo em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

Porto Alegre, 07 de dezembro de 2021.


MARCELA DE FARIA VARGAS

Coordenadora Setorial da PGE

 6º TABELIONATO
Porto Alegre 

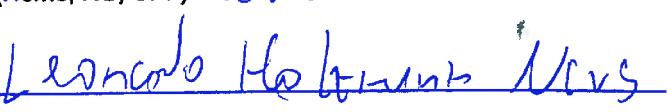
DIGITEL S.A – INDÚSTRIA ELETRÔNICA – em Recuperação Judicial


GILBERTO SOARES MACHADO

Representante legal da Digitel S.A

Testemunhas:

1. 
(Nome, RG, CPF) 13.848.602-89 / 062.109.625-30

2. 
(Nome, RG, CPF) 1058617992 / 747.655.900-10





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
CENTRO DE CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO

PROA nº 21/1601-0000780-0

Origem: Secretaria do Desenvolvimento Econômico

Interessado: DIGITEL S.A

Assunto: Termo de acordo. Desmembramento de área comercializada com a empresa Digitel S.A. Indústria Eletrônica no âmbito do PROEDI. Resolução do negócio entabulado com a transferência de propriedade à empresa de metade da área e restituição ao Estado do Rio Grande do Sul da posse da área remanescente. Homologação do acordo. Art. 7º, §1º, da Lei Estadual nº 14.794/2015

Vistos.

Trata-se de processo administrativo eletrônico inaugurado pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico, tendo por objeto área localizada no Distrito Industrial de Alvorada comercializada com a empresa DIGITEL S.A. Indústria Eletrônica no ano de 2006, instruído com os documentos extraídos do Processo Administrativo nº 001347-16.00/05-0 (fls. 02 a 476), além de relatório de vistoria do local (fls. 477 a 486) e matrícula atualizada do imóvel.

Consoante Despacho nº 261/2021 da Coordenadoria Adjunta da Central do SEADAP, houve descumprimento de obrigações entabuladas tanto pelo Estado do Rio Grande do Sul quanto pela empresa, impossibilitando, mesmo após 15 (quinze) anos a regularização da área. Com o intuito de solucionar a questão, após a análise da situação fática, sugere o Coordenador Adjunto a possibilidade de desmembramento da área de 53 hectares, transferindo à DIGITEL a propriedade de 50% da área. Por fim, foi registrada a existência de restrição judicial averbada na matrícula, que deverá ser levantada para fins do desmembramento sugerido (fls. 489 a 494).

Após análise pormenorizada da situação fática e das questões jurídicas envolvidas, por impulso da Exma. Procuradora do Estado Coordenadora Setorial junto à Secretaria de Desenvolvimento Econômico Marcela de Farias Vargas, o presente processo é encaminhado a esta Coordenação para ciência e análise da minuta do Termo de Acordo Extrajudicial celebrado com DIGITEL S.A e o Estado do Rio Grande do Sul, por meio da Secretaria de Desenvolvimento

Procuradoria-Geral do Estado
Av. Borges de Medeiros 1555, 18º andar, Fone 3288-1760

Documento
PROA
Assinado



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
CENTRO DE CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO

Econômico, visando à transferência à requerente de metade da área comercializada, restituindo-se ao Estado a área remanescente.

No caso em comento, a conciliação entremostra-se vantajosa para todos os interessados, conforme ressaltado na manifestação jurídica setorial (fls. 468/518), *verbis*:

Pois bem. Não se vislumbra óbice jurídico à sugestão apresentada para fins de formalização do acordo. Efetivamente, a empresa Digitel S.A, ainda que indiretamente, gerou impacto positivo nos cofres públicos decorrentes da assunção da área em montante superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), considerando os valores que o Estado do Rio Grande do Sul se viu desobrigado a ressarcir à Dell, ou seja, montante superior ao valor de metade da área.

Ainda, tendo em vista que o ente estatal, por não cumprir com as obrigações entabuladas no Termo de Ajuste entre as partes, não tem o direito de exigir o pagamento relativo à outra metade do terreno, a proposta formulada é bastante benéfica ao interesse público na medida em que permite a retomada de 26,8 hectares para fins de comercialização com empresas que já demonstraram interesse em instalar-se no local.

Com supedâneo no exposto, **encaminhe-se o presente processo administrativo ao Procurador-Geral Adjunto para Assuntos Jurídicos**, visando ao atendimento da disposição constante no art. 7º, § 1º, da Lei Estadual nº 14.794/2015, segundo o qual “a eficácia dos termos de transação administrativa e dos termos de mediação administrativa resultantes dos processos submetidos ao Sistema ora instituído dependerá de homologação do Procurador-Geral do Estado”.

Porto Alegre, 16 de dezembro de 2021.

**Karina Rosa Brack,
Procuradora do Estado,**



Procuradoria-Geral do Estado
Av. Borges de Medeiros 1555, 18º andar, Fone 3288-1760



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
CENTRO DE CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO

Coordenador do Centro de Conciliação e Mediação do Estado.



Procuradoria-Geral do Estado
Av. Borges de Medeiros 1555, 18º andar, Fone 3288-1760

Nome do documento: Promocao_CCM_homologacao_acordo_2116010000780-0.docx

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Karina Rosa Brack	PGE / GAB-AJL / 324975101	16/12/2021 16:09:21





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO

PROA nº 21/1601-0000780-0

Tendo em vista o previsto na Lei Estadual nº 14.794/15, acolho a promoção de fls. 537/539, de autoria da Procuradora do Estado KARINA ROSA BRACK, Coordenadora do Centro de Conciliação e Mediação do Estado do Rio Grande do Sul, e, considerando o disposto no art. 7º, § 1º, da Lei Estadual nº 14.794/2015, homologo o acordo entabulado entre as partes (fls.528/530).

Restitua-se à Secretaria de Desenvolvimento Econômico para ciência e providências.

Victor Herzer da Silva,
Procurador-Geral do Estado, Adjunto.



Nome do documento: acolhe_CCM_homologa_acordo_PROA_17160100007800_novo.pdf

Documento assinado por

Victor Herzer da Silva

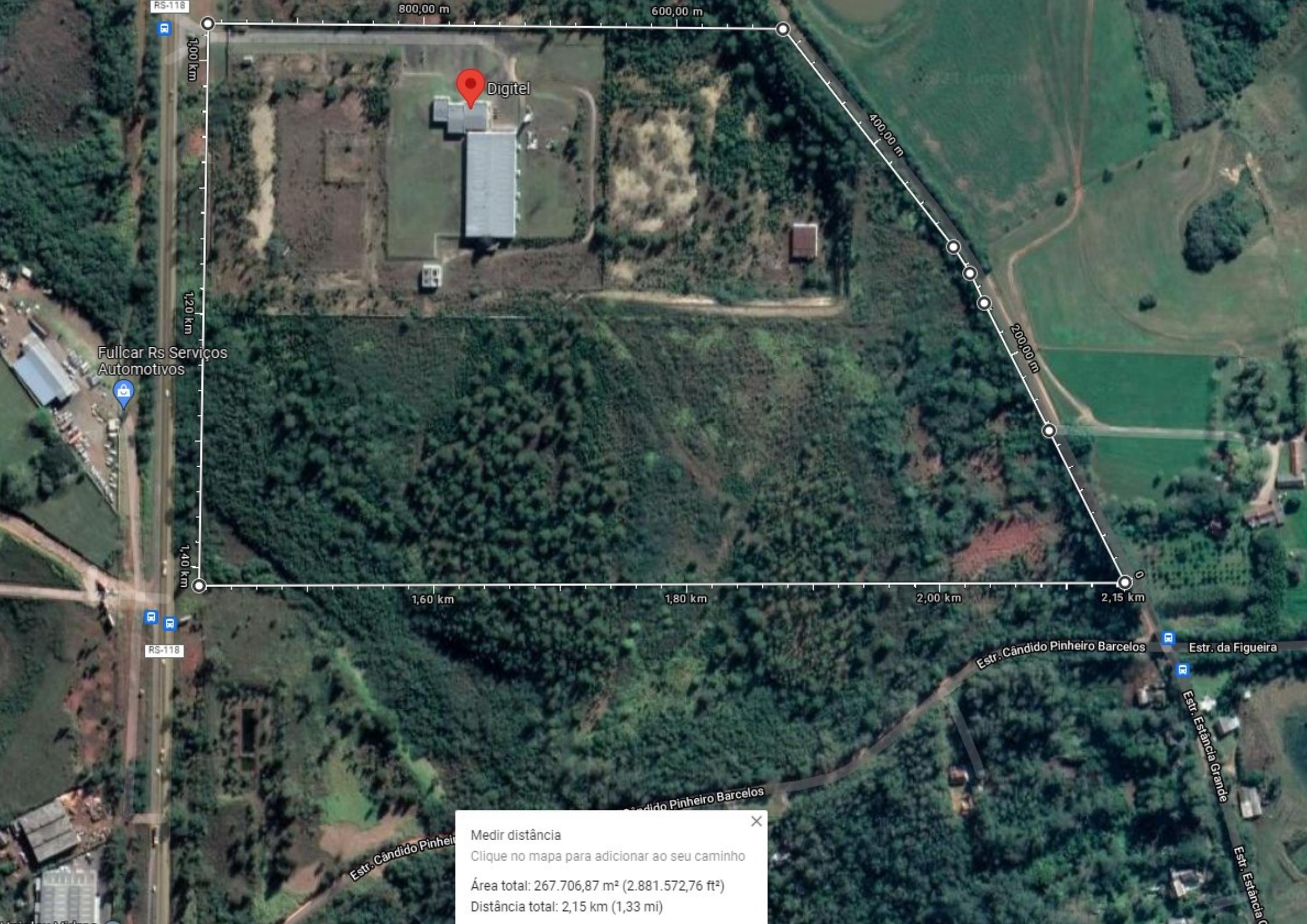
Órgão/Grupo/Matrícula

PGE / GABINETE / 291285602

Data

17/12/2021 12:06:49





Requerente: Digitel S/A Indústria Eletrônica

CNPJ: 89.547.269/0001-04

Local dos Imóveis: Estrada RS 118, nº 11.555 - Bairro Industrial – Alvorada/RS

ART: 11700888

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Emerson Coelho Buchmann, Engenheiro Civil, inscrito no CREA-RS sob o nº 126796, sócio da empresa **ER Avaliações Patrimoniais e Serviços Especializados Ltda**, CNPJ: 39.752.657/0001-40, vem através deste, apresentar a avaliação dos imóveis, conforme solicitação do contratante.

Este profissional realiza serviços como Perito Judicial e extra-judicial a mais de 16 anos, para diversas empresas e Comarcas do Estado como:

- Vara de Falências e Concordatas da Comarca de Novo Hamburgo
- Vara Regional Empresarial da Comarca de Novo Hamburgo
- Vara de Direto Empresarial, Recuperação de Empresas e Falências – Porto Alegre
- 8ª Vara Criminal do Foro Central de Porto Alegre
- 3ª Vara Cível da Comarca de Gravataí
- 1ª Vara Cível da Comarca de Viamão
- 3ª Vara Trabalho da Comarca de Taquara
- 1ª Vara Cível da Comarca de Taquara
- 2ª Vara Cível da Comarca de Taquara
- 1ª Vara Cível da Comarca Rio Grande
- 3ª Vara Cível da Comarca Rio Grande
- Vara Judicial da Comarca de Três Coroas
- Vara Judicial da Comarca de Igrejinha
- Vara Judicial da Comarca de Parobé

Desenvolvimento:

Venho através deste, apresentar o Laudo de Avaliação do Imóvel de parte do imóvel matrícula nº 61.494, localizado na cidade de Alvorada-RS, conforme solicitação do Contratante.

O Laudo de Avaliação produzido, obedeceu aos seguintes preceitos:

- a) Utilização da NBR 14653, que regula os procedimentos avaliatórios.
- b) O nível de precisão utilizado foi entre expedito e normal.

1. Introdução

O presente trabalho pericial busca identificar o valor de mercado correspondente a parte do imóvel matrícula nº 61.494, conforme solicitação do requerente. O trabalho servirá também para esclarecer outros elementos de interesse.

O Laudo emitido fundamenta-se em informações colhidas de fontes idôneas, obtidas de boa fé. Os documentos fornecidos foram considerados bons e corretos. Os métodos e critérios empregados integram o acervo técnico do profissional, extraído de bibliografias técnicas.

Não será levado em consideração se os imóveis encontram-se com débitos, pendências judiciais, hipotecas ou mesmo já negociados. Utilizando para a avaliação a documentação fornecida pelo contratante.

O valor dos imóveis a serem avaliados irão corresponder ao valor de mercado, e não valor para venda forçada.

2. VISTORIA E ANÁLISE DOS DOCUMENTOS

O desenvolvimento da Avaliação do Imóvel envolveu vistoria no local no dia 19 de janeiro de 2022, investigando-se a situação dos imóveis, bem como buscando dados sobre o mercado imobiliário local. Algumas fotografias do local estão no **Anexo II**.

As áreas construídas foram utilizadas conforme repassado/fornecido pelo requerente, visto não constar o mesmo na matrícula.

Não foram realizadas medições para aferição das áreas construídas e área de terreno.

Não existe qualquer interesse no imóvel objeto desta avaliação por parte do Engenheiro que está avaliando e assinando este laudo.

O imóvel está localizado na Estrada RS 118, nº 11.555 - Bairro Industrial – Alvorada/RS. A área do imóvel, tem acesso também pelos fundos (lado Leste) com a Estrada Estância Grande.

- área a ser avaliado = 26,77 hectares (267.706,87m²)
- área em construção = 4.191,90 m²

Este profissional não vistoriou a área de terras que não estava sendo utilizada pelo requerente, não sabendo informar se existe áreas de preservação (APP) no local.

Conforme a Matrícula nº 61494, na Av.1 há uma desapropriação por parte do Estado do Rio Grande do Sul e na Av. 2, existe uma restrição judicial.

2.1 Matrícula nº 61.494 – Registro de Imóveis de Alvorada – RS



C E R T I D Ã O

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

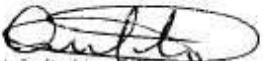
Página 1 de 1

Comarca de Alvorada/RS

Ofício de Registro de Imóveis de Alvorada/RS

Bonifacio Hugo Rausch - Registrador

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o seguinte teor:

61.494 MATRÍCULA	REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS LIVRO N° 02 - REGISTRO GERAL			FLS. 1 MATRÍCULA 1 61.494
	Alvorada, 17 de agosto de 2012	de	2012	
<p>IMÓVEL: UMA CHÁCARA com a área de cinquenta hectares mais ou menos (50ha.), casa de moradia, cercas, divisas e mais benfeitorias, situado neste Município de Alvorada, RS, lugar denominado "Invernada da Estância Grande" com as seguintes confrontações: pela frente, com a Estrada do Passo da Figueira ao Passo dos Negros, pelos fundos, com Horácio Fraga, por um lado, com a Estrada do Passo das Canoas e Herdeiros de Francisco José Ramos, e pelo outro lado, com ditas de Alípio da Silva Costa.</p> <p>PROPRIETÁRIO: ARNO DA SILVA FEIJO, brasileiro, casado, agricultor, domiciliado em Viamão.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Livro 3-Q sob nº 13.174, do Ofício Imobiliário de Viamão, RS. Protocolo nº. 117.426, de 02/08/2012.</p> <p>Emolumentos: R\$ 22,20.</p> <p>Selo: 0001.01.1200001.35526 - R\$ 0,25; 0001.01.1200001.35527 - R\$ 0,25; 0001.03.0700017.12963 - R\$ 0,50.</p> <p> João Rodrigo A. Nunes Escrevente Autorizado</p> <p>R-1-61.494, em 17 de agosto de 2012. DESAPROPRIACÃO: Conforme Mandado de Registro expedido em 29.07.2011, pela 2ª Vara Cível da Comarca de Alvorada, RS., extraído da ação de Desapropriação, processo nº 003/1.03.0014658-9, onde é réu Espólio de ARNO DA SILVA FEIJO, assinado pelo Ilmo. Sr. Valmor Luiz Teixeira, Escrivão Designado; e pela Exma. Sra. Dra. Evelise Leite Pâncaro da Silva, MM. Juiza de Direito, por sentença de 10.11.2008, do Exmo. Sr. Dr. Juliano da Costa Stumpf, MM. Juiz de Direito, com trânsito em julgado em 22.11.2010, arquivado neste Ofício, o imóvel acima matriculado, foi DESAPROPRIADO pelo autor ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, o valor da ação é de R\$ 900.000,00. Protocolo nº 117.426, de 02/08/2012.</p> <p>Emolumentos: R\$ 2.212,20.</p> <p>Selo: 0001.01.1200001.35541 - R\$ 0,25; 0001.09.0700017.00224 - R\$ 12,10.</p> <p> João Rodrigo A. Nunes Escrevente Autorizado</p> <p>AV-2-61.494, em 08 de outubro de 2015. RESTRIÇÃO JUDICIAL: Conforme Ofício nº. 2510/2015, expedido em 06.10.2015, pela 2ª Vara Cível da Comarca de Alvorada, RS., assinado digitalmente pela Exma. Sra. Dra. Cristina Lopes Nogueira, MM. Juiza de Direito, extraído da Ação Cautelar Inominada nº. 003/1.14.0005593-1, arquivado neste Ofício, procedo esta averbação para fazer constar a RESTRIÇÃO JUDICIAL sobre o imóvel acima, sendo que o mesmo não poderá ser transferido a qualquer título, até o final julgamento da referida ação. Protocolo nº. 135.740, de 08/10/2015.</p> <p>Emolumentos: Averbação sem valor declarado: Nihil. (0001.03.0700017.48971 = Nihil).</p> <p> João Rodrigo A. Nunes Escrevente Autorizado</p>				

Último ato: Av-2

A presente é reprodução fiel do original que encontra-se arquivado neste Ofício. Do que dou fé.

Diluan da Trindade Cunha - Escrevente Autorizado

Alvorada, 16 de novembro de 2021 às 09:08:03. Certidão válida até 16/12/2021

Total: R\$ 39,29
Certidão eletrônica Matrícula 61.494 - 1 página: R\$ 9,70 (0001.02.2000001.31793 = R\$ 1,90)
Processamento (Banco de Dados): R\$ 5,00 (0001.01.2100002.00076 = R\$ 1,40)
Rescisão: R\$ 10,00 (0001.02.2000001.33702 = R\$ 1,90)
A validade desse sello digital poderá ser consultada no site do Tribunal de Justiça: www.tjrs.jus.br



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta:
097006 53 2021 00046826 50

Documento assinado por DILUAN DA TRINDADE CUNHA/2089181040. O hash SHA256 do documento é 9EFADBCAE7F768B209F0A16320449238E71D4DB2A88425C6413DDE500EEFE28

Av. Pres. Getúlio Vargas, 1070 - Alvorada/RS - CEP: 94.810-000 - Fone: (51) 3483-1613 - Site: www.orpalvorada.com.br

Emerson C. Buchmann – Engenheiro Civil - CREA: 126796-D
ER Avaliações Patrimoniais e Serviços Especializados Ltda
Telefone: (51) 98404 2493 – E-mail: emersoncoelhob@gmail.com

O imóvel está localizado na Estrada RS 118, nº 11.555 - Bairro Industrial, na cidade de Alvorada/RS. A área do imóvel, tem acesso também pelos fundos (lado Leste) com a Estrada Estância Grande.

Conforme a matrícula a área de terreno é de 50 hectares (500.000,00m²).

Conforme solicitação do requerente, a área a ser avaliada é de 26,77 hectares (267.706,87m²), conforme mapa repassado abaixo.



A via de acesso é asfaltadas. O uso principal no entorno é industrial. O imóvel fica próximo a BR 290 (FreeWay)

O mercado imobiliário local está baixo, conforme informações das imobiliárias consultadas, há poucos imóveis ofertados próximo ao local da avaliação.

Em termos de topografia, o terreno é em declive a partir da estrada RS 118, sendo a parte utilizada pela empresa já aterrada e nivelada.

Verifica-se a existência energia elétrica e rede de abastecimento de água junto a Rodovia RS 118.

No local está edificado um prédio industrial, com área de 4.191,90m², conforme repassado pelo requerente.

A área ocupada atualmente pela empresa, sendo esta área é cercada/murada, e onde houve o nivelamento da mesma em relação a RS 118 e ao restante da área que é em declive. A medição ocorreu através do Google Earth, e tem aproximadamente 225,0m x 311,00m, totalizando 69.975,00 m² (aproximadamente 7,0 hectares)

Descrição das Benfeitorias:

Os acessos a partir da RS 118 são com blocos de concreto intertravados, bem como o estacionamento, como podemos ver nas fotografias.

Há cercamentos em parte da área avaliada, sendo este cercamento com muros gradis e cercas com telas.

As construções existentes são divididas em 2 partes:

- Pavilhões de apoio, onde estão localizadas as seguintes divisões:

- recepção;
- escritórios;
- banheiros e vestiários;
- área de lazer;
- refeitório;
- depósitos e despensas

Nestes locais, o piso tem na maior parte revestimento cerâmico, e nos escritórios revestimento é em carpete. As esquadrias são em vidros temperados, as paredes são em alvenarias, estando as mesmas rebocadas e pintadas. Nos forros, há trechos em gesso e outros em forro do tipo mineral.

- Pavilhão:

- O pavilhão existente é bem acabado, tendo o mesmo estrutura de cobertura e fechamentos laterais metálicos. O revestimento do piso é em concreto polido com pintura epóxi. Há sistema de hidrantes junto ao pavilhão, sendo que os mesmos não foram testados. O pavilhão conta com sistema de refrigeração, havendo quatro equipamentos, sendo que os mesmos não foram testados. O pavilhão tem 6,0 à 6,5 metros de pé direito aproximadamente.

3. Avaliação do terreno

O método adotado na avaliação do terreno foi o Método Comparativo de Dados de Mercado, seguindo-se a norma NBR 14653, que regula os procedimentos avaliatórios. Este método é baseado na comparação de dados de transações com imóveis semelhantes ao avaliado, utilizando critérios adequados para considerar as diferenças existentes entre os imóveis da amostra, característica inerente ao mercado imobiliário. O nível de rigor será expedito, visto que atende parcialmente alguns quesitos de uma avaliação tipo normal.

Os dados foram coletados no mês de janeiro de 2022, portanto a determinação do valor do imóvel foi realizada tendo em vista esta data. A busca e seleção de dados locais foram realizadas por este avaliador.

Foi empregada uma amostra com elementos disponíveis no mercado imobiliário, conforme dados colhidos em imobiliárias locais.

3.1. Matrícula nº 61.494 – Registro de Imóveis de Alvorada – RS

Fontes Pesquisadas

- a) JJanes – CRECI 22784J – (51) 3485-2800
<http://imobiliariajjanes.com.br/imovel/2371/areas-de-terras-rs-118-viamao/>
<http://imobiliariajjanes.com.br/imovel/495/sitio-rs-40-viamao/>
<http://imobiliariajjanes.com.br/imovel/2629/areas-de-terras-estrada-caminho-do-meio-viamao/>
- b) Berté Imóveis – CRECI 23050-J - (51) 3352 8569
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-3-quartos-com-garagem-rs-viamao-vila-elsa-334m2-RS1590000/id-3227272/>
- c) Fontana Lar Doce Lar – CRECI 25203J – (51) 3044 1111
<https://www.fontanadocelar.com.br/imovel/area-de-81900-m-districto-industrial-alvorada-a-venda-por-4340000/AR0003-FB9?from=sale>

<https://www.fontanadocelar.com.br/imovel/area-de-103800-m-districto-industrial-alvorada-a-venda-por-5500000/AR0001-FB9?from=sale>

- d) ARV Imóveis – (51) 3471 2323

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-gravatai-centro-30000m2-RS1200000/id-1575764/?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium-trovit-br

- e) Casa Mineira Imóveis / Berté Imóveis – CRECI 23050-J - (51) 3352 8569

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-gravatai-centro-30000m2-RS1200000/id-1575764/?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium-trovit-br

- f) Carlos Eduardo Adm de Imóveis – (51) 3042 4000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-cedro-bairros-gravatai-274200m2-venda-RS10000000-id-2496360110/>

- g) ARV Empreendimentos Imobiliários – CRECI 22.577 – (51) 3471 2323

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tijuca-bairros-alvorada-85693m2-venda-RS2720000-id-2545768717/>

- h) Pessato Negócios Imobiliários – (51) 3484 7444

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-morungava-bairros-gravatai-80000m2-venda-RS950000-id-2495352162/>

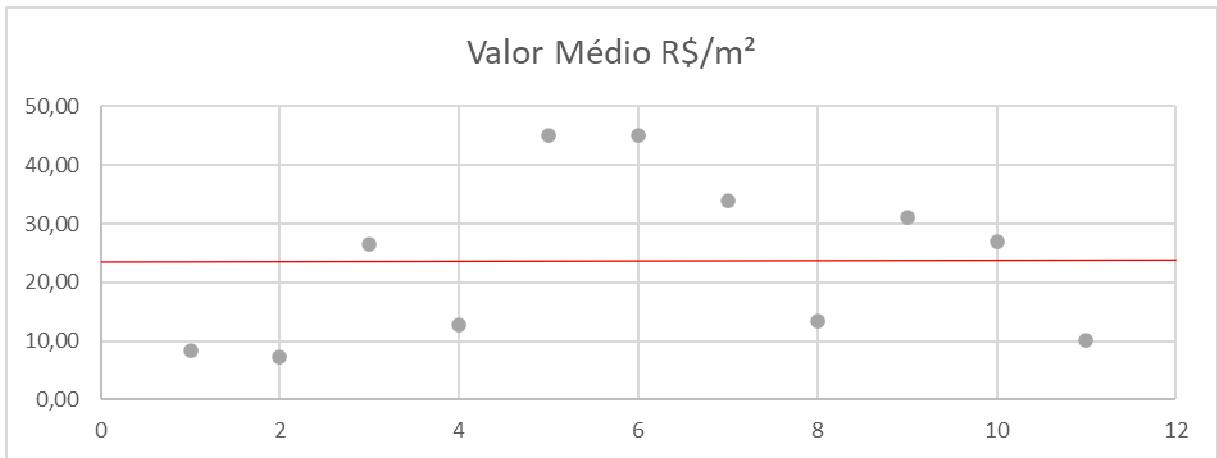
Valor de imóveis similares ao avaliado:

Nº	Fonte Dados	Área (m ²)	Valor (R\$)	Valor (R\$) / m ²	Valor Ajustado (R\$) / m ²
1	JJanes	352.000,00	3.500.000,00	9,94	8,45
2	JJanes	70.000,00	600.000,00	8,57	7,29
3	JJanes	480.000,00	15.000.000,00	31,25	26,56
4	Berté Imóveis	66.820,00	1.000.000,00	14,97	12,72
5	Fontana Lar Doce Lar – AR0003 – FB9	81.900,00	4.340.000,00	52,99	45,04
6	Fontana Lar Doce Lar – AR0001 – FB9	103.800,00	5.500.000,00	52,99	45,04
7	ARV Imóveis	30.000,00	1.200.000,00	40,00	34,00
8	Casa Mineira Imóveis – Cód LU432115	755.420,00	12.000.000,00	15,89	13,50
9	Carlos Eduardo Adm de Imóveis – Ar 0044	274.200,00	10.000.000,00	36,47	31,00
10	ARV Empreendimentos Imobiliários	85.693,00	2.720.000,000	31,74	26,98
11	Pessato Negócios Imobiliários – Ar 0004	80.000,00	950.000,00	11,88	10,09
	Média				23,70

Nos valores das imobiliárias consultadas está incluso o valor de negociação, sendo que podemos reduzir este valor aproximadamente em 15%.

Os valores praticados pelo mercado para imóveis similares, fornecido pelas fontes pesquisadas na média resultaram em R\$ 23,70 /m².

O gráfico abaixo representa os valores por metro quadrado das amostras analisadas e o valor da média em vermelho.



Área do terreno a ser avaliado é de 26 hectares = 260.000,00 m²

$$Vum = R\$ 23,70 / m^2$$

Convenções:

- a) Vt = Valor do terreno em R\$;
- b) A = Área do terreno em metro quadrado (m²);
- c) Vum = Valores médios praticados pelo mercado

Fórmula:

$$Vt = A \times Vum$$

$$Vt = 267.706,87 \times 23,70$$

$$Vt = R\$ 6.344.652,82$$

O valor de parte do terreno da matrícula nº 61.494, com área de 267.706,87m² adotado pelo avaliador com arredondamento de até 1% é de R\$ 6.350.000,00 (seis milhões trezentos e cinquenta mil reais).

4. Avaliação das benfeitorias

Foi utilizado para obtenção do valor da benfeitoria o Método do Custo de Reprodução.

Este método baseia-se na hipótese de que um comprador, bem informado, não pagará por um imóvel mais do que o custo para construir outro igual. Deve-se considerar a depreciação física e funcional do imóvel e ainda devemos levar em consideração a vantagem de o imóvel já estar pronto, o que chamamos de vantagem da coisa feita.

A depreciação envolve todas as influências que agridem os bens materiais ao longo do tempo, ocasionando perda de valor ou diminuição de preço. Consiste em uma perda de utilidade, decorrente de fatores como: deterioração física, obsolência funcional e obsolência econômica.

Fórmula: **VA = Vn - D + VCF**

Onde: VA = Valor atual da benfeitoria
 Vn = Valor da benfeitoria nova
 D = Depreciação
 VCF = Vantagem da coisa feita

4.1. Matrícula nº 61.494 – Registro de Imóveis de Alvorada – RS

Área aproximada das construções é de 4.191,90m², conforme repassado pelo requerente, sendo as áreas divididas nas seguintes edificações:

- Pavilhões de Apoio = 873,30 m³
- Subestação Elétrica = 90,80m²
- Guarita = 8,40 m²
- Medição Elétrica = 21,50m²
- Usinagem = 190,30 m²
- Pavilhão Industrial = 3.007,60 m²

4.1.1. Valor da benfeitoria nova (Vn)

Fórmula: $Vn = A \times Cub \times P$

Onde: $A = \text{Área da benfeitoria} = 4.191,90 \text{ m}^2$
 $\text{Valor Cub RS - GI - dezembro 2021} = R\$ 1.117,12$

$P = \text{Padrão de construção} = 100\%$

$$Vn = 4.191,90 \times 1.117,12 \times 1,00 \\ Vn = R\$ 4.682.855,33$$

4.1.2. Depreciação (D)

A depreciação envolve todas as influências que agredem os bens materiais ao longo do tempo, ocasionando perda de valor ou diminuição de preço.

A depreciação consiste em uma perda de utilidade, decorrente de fatores como: deterioração física, obsolência funcional e obsolência econômica.

A depreciação da benfeitoria será determinada segundo o Método da Linha Reta.

Fórmula: $D = Vd (I / U)$

Onde: $Vd = 0,80 \times Vn (\text{valor depreciável} = 80\%)$
 $I = \text{Idade Física ou aparente do imóvel (média)} = 15 \text{ anos}$
 $U = \text{Vida Útil} = 50 \text{ anos}$

$$D = 0,80 \times 4.682.855,33 (15 / 50) \\ D = R\$ 1.123.885,28$$

4.1.3. Vantagem da Coisa Feita (VCF)

$$\begin{aligned} VCF &= Vn \times 10\% \\ VCF &= 4.682.855,33 \times 0,10 \\ VCF &= R\$ 468.285,53 \end{aligned}$$

Retomando a fórmula inicial:

$$\begin{aligned} VA &= Vn - D + VCF \\ VA &= 4.682.855,33 - 1.123.885,28 + 468.285,53 \\ VA &= R\$ 4.027.255,58 \end{aligned}$$

O valor das benfeitorias, de parte da matrícula nº 61.494, adotado pelo avaliador com arredondamento de até 1% é de R\$ 4.050.000,00 (quatro milhões e cinquenta mil reais).

5. Conclusão

Concluindo este trabalho, deve ser reforçado o elemento principal apurado neste Laudo de Avaliação, que é o valor de mercado do terreno somado as benfeitorias, tendo como referência monetária o mês de janeiro de 2022.

A área avaliada corresponde a parte da matrícula nº 61.494, com área de 26 hectares, conforme repassado pelo requerente.

A avaliação foi acompanhada pelo Leiloeiro Oficial Norton Jochims Fernandes, com o intuito de contribuir com o preço aproximado para o preço de mercado de leilões em ações judiciais.

Os imóveis foram avaliados com valor de mercado, porém deve-se atribuir as variações de avaliação em função de fatores de mercado. Todos os imóveis de Imobiliárias podem ser vistoriados, efetuadas medições, podem ser parcelados, ofertas podem ser feitas com uso de outros imóveis, dando veículos de entrada e na maioria das vezes, utilização de financiamento bancário e Fundo de Garantia. Na expropriação judicial ou compra de bens com gravames, isso não pode ser efetuado. Nas vendas judiciais o bem é vendido no estado em que se encontra, não podendo serem alegados desconhecimentos de estado do imóvel, quanto a fundação, telhados, etc. Portanto, para as vendas forçadas aplica-se um redutor de valor de mercado em média na avaliação perto de 25%.

Terreno = R\$ 6.350.000,00 (seis milhões trezentos e cinquenta mil reais).

Edificações = R\$ 4.050.000,00 (quatro milhões e cinquenta mil reais).

Total = R\$ 10.400.000,00 (dez milhões e quatrocentos mil reais)

Valor de parte da matrícula nº 61.494 com área de 267.706,87m² é de
R\$ 10.400.000,00 (dez milhões e quatrocentos mil reais)

6. Considerações Finais

A presente avaliação foi composta por 26 folhas, incluindo os anexos, ficando este profissional disponível para qualquer esclarecimento.

Para apreciação de V. Exa.

Alvorada, 20 de janeiro de 2022



ANEXOS

ANEXO I

Localização aproximada dos imóveis

ANEXO II

Fotografias do local

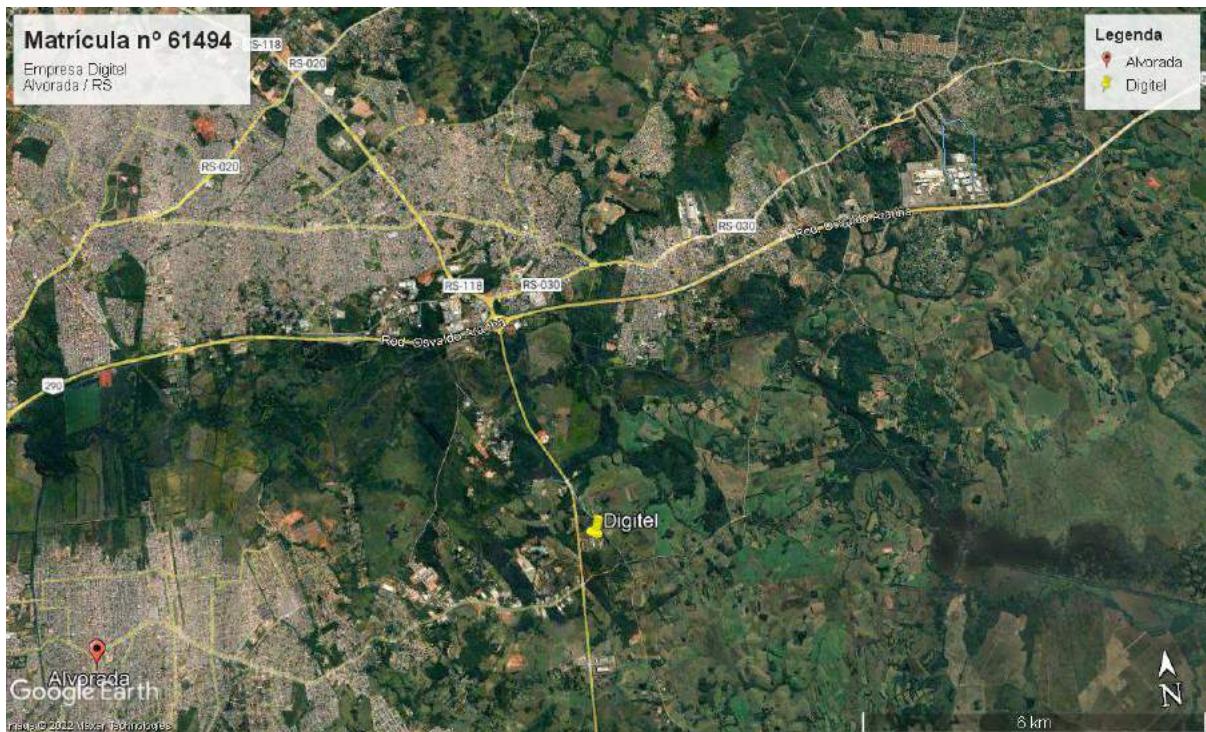
ANEXO III

Tabela Sinduscon RS – Valor do CUB

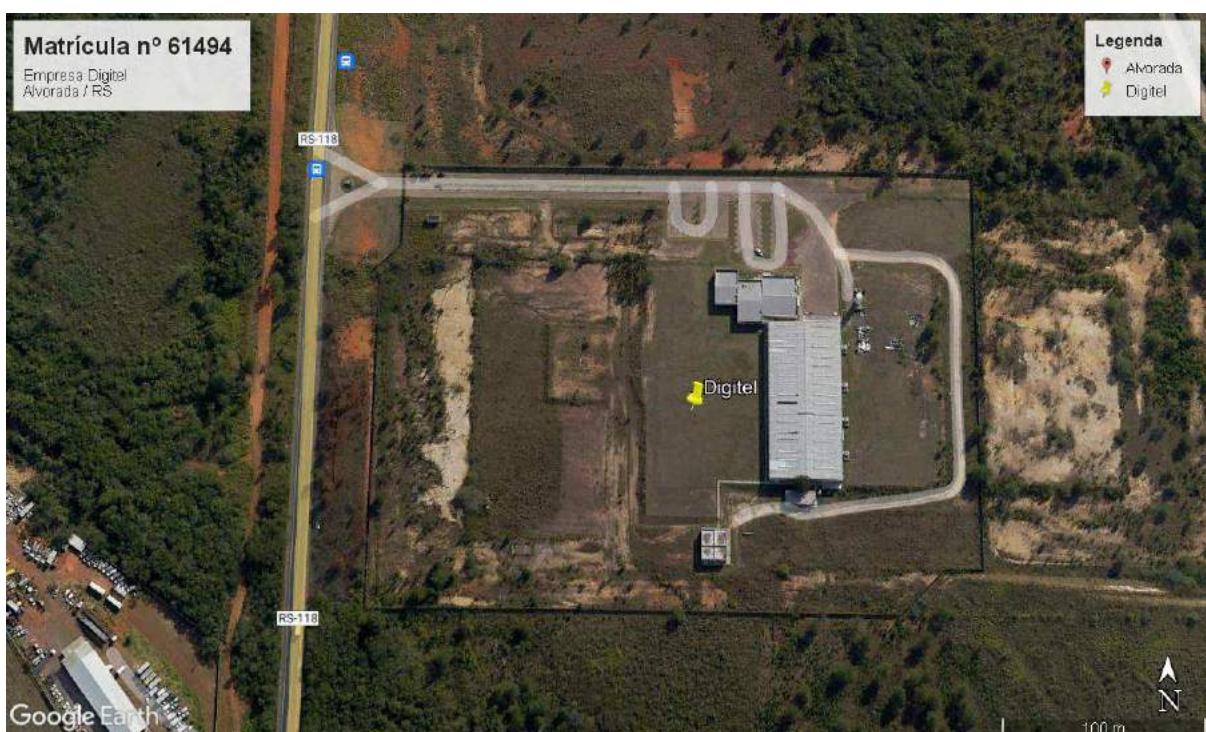
ANEXO IV

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

ANEXO I



Localização aproximada do imóvel – Alvorada/RS



Localização aproximada do imóvel – Alvorada/RS

Emerson C. Buchmann – Engenheiro Civil - CREA: 126796-D

ER Avaliações Patrimoniais e Serviços Especializados Ltda
Telefone: (51) 98404 2493 – E-mail: emersoncoelhob@gmail.com



Localização da área a ser avaliada, conforme repassado pelo contratante

ANEXO II



Foto 01: Detalhe do acesso ao imóvel junto a RS 118



Foto 02: Detalhe da guarita e acesso



Foto 03: Detalhe do prédio e entrada principal



Foto 04: Detalhe do acesso ao pavilhão industrial – Carga e descarga

Emerson C. Buchmann – Engenheiro Civil - CREA: 126796-D

*ER Avaliações Patrimoniais e Serviços Especializados Ltda
Telefone: (51) 98404 2493 – E-mail: emersoncoelhob@gmail.com*



Foto 05: Vista lateral do pavilhão industrial



Foto 06: Detalhe do reservatório elevado



Foto 07: Detalhe da recepção



Foto 08: Acesso aos escritórios

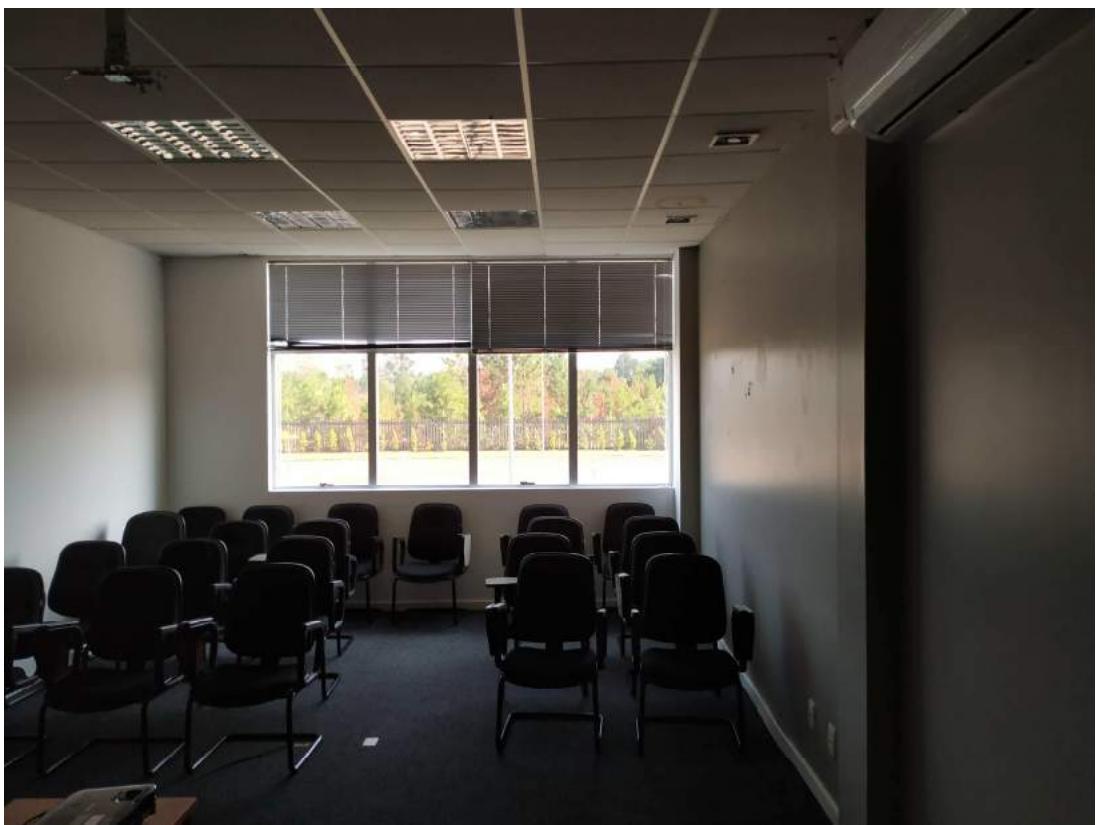


Foto 09: Detalhe da sala de vídeo / treinamento



Foto 10: Detalhe do vestiário



Foto 11: Vista interna do pavilhão industrial

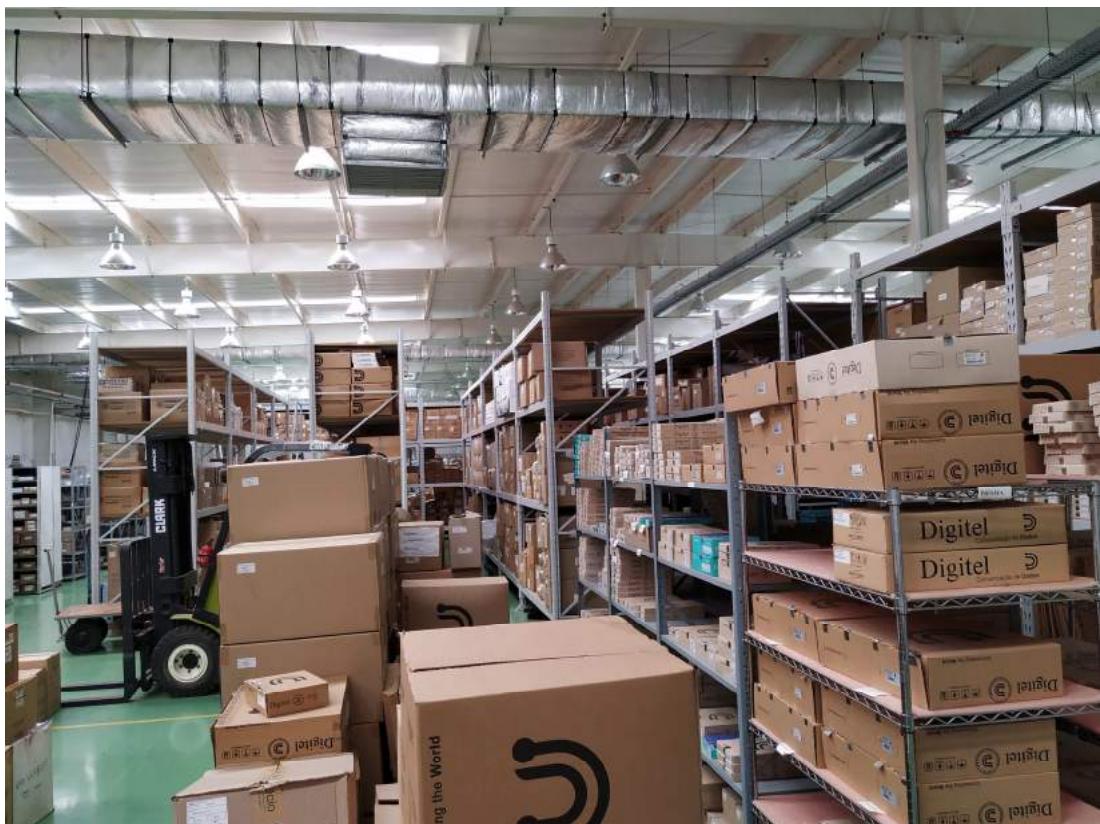


Foto 12: Vista interna do pavilhão industrial

Emerson C. Buchmann – Engenheiro Civil - CREA: 126796-D

ER Avaliações Patrimoniais e Serviços Especializados Ltda
Telefone: (51) 98404 2493 – E-mail: emersoncoelhob@gmail.com



Foto 13: Vista da cozinha



Foto 14: Vista do refeitório

Emerson C. Buchmann – Engenheiro Civil - CREA: 126796-D

ER Avaliações Patrimoniais e Serviços Especializados Ltda
Telefone: (51) 98404 2493 – E-mail: emersoncoelhob@gmail.com

ANEXO III

Tabela Sinduscon RS – Valor do CUB

 SINDUSCON-RS	PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO					
----------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------	--	--	--	--	--

CUB/RS do mês de DEZEMBRO/2021 - NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m ²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	1.935,90	-0,04	19,12	19,12
	Normal	R 1-N	2.492,15	0,24	20,15	20,15
	Alto	R 1-A	3.330,08	0,32	25,26	25,26
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	1.859,16	0,07	20,57	20,57
	Normal	PP 4-N	2.451,80	0,19	20,85	20,85
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	1.781,09	-0,02	20,80	20,80
	Normal	R 8-N	2.148,38	0,16	21,63	21,63
	Alto	R 8-A	2.737,06	0,16	24,68	24,68
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.098,02	0,25	21,94	21,94
	Alto	R 16-A	2.773,28	0,19	23,06	23,06
PIS (Projeto de Interesse Social)	PIS		1.427,18	0,10	19,88	19,88
RPQ1 (Residência Popular)	RP1Q		1.988,13	0,15	17,27	17,27
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	2.713,60	0,23	24,93	24,93
	Alto	CAL 8-A	3.069,83	0,35	26,12	26,12
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.144,46	-0,02	22,15	22,15
	Alto	CSL 8-A	2.469,35	0,11	22,02	22,02
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	2.894,57	0,03	22,38	22,38
	Alto	CSL 16-A	3.329,87	0,16	22,38	22,38
GI (Galpão Industrial)	GI		1.117,12	-0,44	21,26	21,26

Fonte: DCE – Sinduscon/RS

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721/2006, os Custos Unitários Básicos por m² de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados de acordo, com os novos projetos-padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721/1999).

Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

Emerson C. Buchmann – Engenheiro Civil - CREA: 126796-D

ER Avaliações Patrimoniais e Serviços Especializados Ltda

Telefone: (51) 98404 2493 – E-mail: emersoncoelhob@gmail.com

ANEXO IV

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica



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

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul



ART Número
11700888

Tipo: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO Convênio: NÃO É CONVÉNIO	Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL Motivo: NORMAL	
Contratado		
Carteira: RS126796 RNP: 2201151261 Empresa: NENHUMA EMPRESA	Profissional: EMERSON COELHO BUCHMANN Título: Engenheiro Civil	E-mail: emersoncoelhob@gmail.com Nr.Reg.:
Contratante		
Nome: DIGITEL S/A INDÚSTRIA ELETRÔNICA Endereço: RODOVIA RS-118 Cidade: ALVORADA	Telefone: Bairro.: TIJUCA	E-mail: CPF/CNPJ: 89547269000104 CEP: 94834670 UF: RS
Identificação da Obra/Serviço		
Proprietário: DIGITEL S/A INDÚSTRIA ELETRÔNICA Endereço da Obra/Serviço: Rodovia RS-118 11555- Cidade: ALVORADA Finalidade: JUDICIAL Data Início: 20/01/2022 Prev.Fim: 21/01/2022	Bairro: TIJUCA Vir Contrato(R\$): 10.000,00	CPF/CNPJ: 89547269000104 CEP: 94834670 UF: RS Honorários(R\$): 10.000,00 Ent.Classe: AEA-VS
Atividade Técnica Visão Laudo Técnico: Avaliação Avaliação	Descrição da Obra/Serviço VISTORIA EM IMÓVEL PARA FINS DE AVALIAÇÃO LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO E BENEFÍCIOS AVALIAÇÃO DE PARTE DO TERRENO MATR. 61.494 AVALIAÇÃO DAS BENEFÍCIOS NO IMÓVEL AVALIADO	Quantidade Unid. 1,00 UN 1,00 UN 260.000,00 M ² 4.191,90 M ²

ART registrada (paga) no CREA-RS em 19/01/2022

<u>ALVORADA, 20/01/2022</u> Local e Data:	Declaro serem verdadeiras as informações acima EMERSON COELHO BUCHMANN Profissional	De acordo DIGITEL S/A INDÚSTRIA ELETRÔNICA Contratante
----------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.

*Emerson C. Buchmann – Engenheiro Civil - CREA: 126796-D
ER Avaliações Patrimoniais e Serviços Especializados Ltda
Telefone: (51) 98404 2493 – E-mail: emersoncoelhob@gmail.com*

DIGITEL S/A INDUSTRIA ELETRONICA

Valor Mínimo de Alienação da UPI	R\$ 10.400.000,00
Classe/Credor	Valor Rateio
Honorários dos Procuradores - Vencidos	R\$ 122.500,00
Honorários da Administração Judicial - Vencidos	R\$ 127.457,09
Honorários de Êxito dos Procuradores - a performar (<i>expectativa</i>)	R\$ 724.821,00
Saldo de Honorários da Administração Judicial (<i>expectativa</i>)	R\$ 352.559,47
Trabalhistas ativos - valores em atraso	R\$ 269.621,27
Capital de Giro	R\$ 500.000,00
Saldo para rateio RJ	R\$ 8.303.041,17

SALÁRIOS PENDENTES

SALDO DE SALÁRIOS DE FUNCIONÁRIOS QUE ESTÃO TRABALHANDO

FUNCIONÁRIOS	Março	Abril	Maio	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	13º 1ªparcela	13º 2ªparcela	Dezembro	TOTAL
FABIANA ANDREA MORONI	0,00	6.904,62	5.078,72	6.266,48	7.062,98	8.247,26	8.247,26	8.247,26	8.247,26	5.464,19	2.783,07	8.247,26	74.796,36
GILBERTO SOARES MACHADO	0,00	9.401,78	10.783,19	10.783,19	10.783,19	11.231,28	11.231,28	11.231,28	11.231,28				75.445,19
JAQUELINE DA SILVA SILVEIRA FREITAS	0,00	2.869,14	3.331,93	3.331,93	3.331,93	3.426,47	2.319,04	3.426,47	3.426,47	2.014,55	1.411,92	3.426,47	32.316,32
LEOPOLDO SPECHT FILHO	2.328,34	6.828,34	3.539,73	3.111,88	4.060,23	5.548,86	5.548,86	5.548,86	5.548,86	3.567,28	1.981,58	5.548,86	53.161,68
NÍCOLAS CANOVA PINHEIRO	0,00	0,00	0,00	0,00	497,30	508,75	508,75	508,75	508,75	160,42	136,35	508,75	3.337,82
NILCE CANOVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.451,73	3.451,73	3.451,73	2.012,37	1.439,36	115,37	12.922,29
TOTAL	2.328,34	26.003,88	22.733,57	23.493,48	25.735,63	28.962,62	30.306,92	32.414,35	21.183,07	13.218,81	7.752,28	17.846,71	251.979,66

FÉRIAS PENDENTES DE PAGAMENTO FUNCIONÁRIOS ATIVOS

FUNCIONÁRIOS	Valor
FABIANA ANDREA MORONI	4.454,08
JAQUELINE DA SILVA SILVEIRA FREITAS	1.646,05
LEOPOLDO SPECHT FILHO	7.170,79
NILCE CANOVA	4.370,69
TOTAL	17.641,61