

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL da sociedade:

CEREALISTA SUPERIOR LTDA. – Em Recuperação Judicial

(Processo nº 5001748-40.2020.8.24.0065)

Guarujá do Sul, 05 de janeiro de 2021.

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO 4
1.1 DEFINIÇÕES 4
1.2 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO 8
1.2.1 Cláusulas e Anexos 8
1.2.2 Títulos 8
1.2.3 Referências 8
1.2.4 Disposições Legais 8
1.2.5 Prazos 8
1.3 Resumo dos Meios de Recuperação Judicial 9
1.3.1 Reestruturação do Plano de Negócios 9
1.3.2 Reestruturação dos Créditos Concursais 9
1.3.3 Novação 9
2. CONSIDERAÇÕES GERAIS 10
2.1 HISTÓRICO 10
2.2 ESTRUTURA SOCIETÁRIA E OPERACIONAL 11
2.3 RAZÕES DA CRISE 12
2.4 VIABILIDADE ECONÔMICA E OPERACIONAL 17
3. REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS 18
4. REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS 19
4.1 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS 20
4.2 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL 20
4.3 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS 21
4.4 PAGAMENTO CRÉDITOS DE ME/EPP 21
4.5 CREDORES PARCEIROS ESTRATÉGICOS 22
4.6 DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES 22
4.6.1 Data de Vencimento das Parcelas 22
4.6.2 Meios de Pagamento 22
4.6.2.1 Contas Bancárias dos Credores 23
4.6.3 Alteração na Classificação ou Valor dos Créditos 23
4.6.4 Débitos Tributários 24
5. EFEITOS DO PLANO 24

5.1 VINCULAÇÃO DO PLANO 24
5.2 NOVAÇÃO 24
5.3 QUITAÇÃO 25
5.4 RECONSTITUIÇÃO DE DIREITOS 25
5.5 RATIFICAÇÃO DE ATOS 25
5.6 ADITAMENTOS, ALTERAÇÕES OU MODIFICAÇÕES DO PLANO 25
5.7 PROTESTOS 26
5.8 ADMINISTRAÇÃO, ALIENAÇÃO E ONERAÇÃO DE ATIVOS PERMANENTES ... 26
5.8.1 BENS MÓVEIS 26
5.8.2 BENS IMÓVEIS 27
5.9 REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA 27
6. DISPOSIÇÕES GERAIS 27
6.1 CONTRATOS EXISTENTES E CONFLITOS 27
6.2 ANEXOS 28
6.3 COMUNICAÇÕES 28
6.4 DIVISIBILIDADE DAS PREVISÕES DO PLANO 28
6.5 LEI APLICÁVEL 28
6.6 ELEIÇÃO DE FORO 28
ANEXO I – LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO 31
ANEXO II – LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS 32

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE CEREALISTA SUPERIOR LTDA – Em Recuperação Judicial,

CEREALISTA SUPERIOR LTDA – Em Recuperação Judicial, empresa de responsabilidade limitada, de porte demais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.582.945/0001-10, com sede na Rua Amélio Menegazzo, 315, Bairro Industrial, Guarujá do Sul - SC, CEP 89.940-000, apresenta, nos autos do processo de Recuperação Judicial, autuado sob o nº 5001748-40.2020.8.24.0065, em curso perante a Vara Única da Comarca de São José do Cedro, Estado de Santa Catarina, em cumprimento ao disposto no art. 53[1] da Lei nº 11.101/2005, o presente Plano de Recuperação Judicial, nos termos e condições a seguir.

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

1.1 DEFINIÇÕES

Os termos utilizados em letras maiúsculas, sempre que mencionados no Plano, terão os significados que lhes são atribuídos nesta cláusula. Tais termos serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído.

1.1.1 "ADMINISTRADOR JUDICIAL": significa a BRIZOLA E JAPUR ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL, representada pelo Dr. José Paulo Dorneles Japur, conforme nomeação pelo Juízo da Recuperação Judicial, nos termos da decisão proferida em 06 de novembro de 2020, ou outro que venha a substituí-lo em virtude de decisão judicial posterior.

1.1.2 "ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES": significa a Assembleia Geral de Credores que será realizada nos termos do Capítulo II, Seção IV da LRF.

[1] Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convolação em falência [...]

1.1.3 "APROVAÇÃO DO PLANO": significa a aprovação do Plano nos termos do art. 45[2] ou art. 58[3] da LRF, respeitado o disposto nos arts. 55[4] e 56[5] da LRF.

1.1.4 "CRÉDITOS": significa todos os Créditos Trabalhistas, Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP, assim como as correspondentes obrigações existentes na Data do Pedido.

1.1.5 "CRÉDITOS COM GARANTIA REAL": são os Créditos Sujeitos assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca) outorgados pela Recuperanda, até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do art. 41, inciso II[6], da LRF.

1.1.6 "CRÉDITOS ME E EPP": significa os Créditos Sujeitos detidos por microempresas ou empresas de pequeno porte, definidos conforme a Lei Complementar nº 123/2006, nos termos do art. 41, inciso IV[7] da LRF.

1.1.7 "CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS": significa os Créditos Sujeitos previstos no art. 41, inciso III[8] e art. 83, inciso VI[9], da LRF.

1.1.8 "CRÉDITOS TRABALHISTAS": significa os Créditos Sujeitos, de natureza trabalhista e/ou acidentária, existentes (vencidos ou vincendos) na data da distribuição do pedido de recuperação judicial.

---

[2] Art. 45. Nas deliberações sobre o plano de recuperação judicial, todas as classes de credores referidas no art. 41 desta Lei deverão aprovar a proposta.

[3] Art. 58. Cumpridas as exigências desta Lei, o juiz concederá a recuperação judicial do devedor cujo plano não tenha sofrido objeção de credor nos termos do art. 55 desta Lei ou tenha sido aprovado pela assembleia-geral de credores na forma do art. 45 desta Lei.

[4] Art. 55. Qualquer credor poderá manifestar ao juiz sua objeção ao plano de recuperação judicial no prazo de 30 (trinta) dias contado da publicação da relação de credores de que trata o § 2o do art. 7o desta Lei.

[5] Art. 56. Havendo objeção de qualquer credor ao plano de recuperação judicial, o juiz convocará a assembleia-geral de credores para deliberar sobre o plano de recuperação.

[6] Art. 41 [...] II – titulares de créditos com garantia real;

[7] Art. 41. [...] IV - titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.

[8] Art. 41. [...] III – titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados.

[9] Art. 83. [...] VI – créditos quirografários.

1.1.9 "CRÉDITOS SUJEITOS": significa os créditos sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, existentes (vencidos ou vincendos) na data da distribuição do pedido de recuperação judicial, por força de operações, contratos e outras relações obrigacionais celebradas com a Recuperanda cujo fato gerador seja anterior à data do ajuizamento da recuperação judicial, ainda que reconhecido como líquido por sentença posterior à data do pedido de recuperação judicial.

1.1.10 "CREDORES": são as pessoas físicas ou jurídicas titulares de Créditos, que estejam ou não relacionadas na Lista de Credores.

1.1.11 "CREDORES ME/EPP": significa os credores titulares de Créditos enquadrados como ME e EPP.

1.1.12 "CREDORES QUIROGRAFÁRIOS": significa os credores titulares de Créditos Quirografários.

1.1.13 "CREDORES TRABALHISTAS": significa os credores titulares de Créditos Trabalhistas.

1.1.14 "DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO": significa a data em que transitar em julgado a sentença que homologar o Plano de Recuperação Judicial, nos termos do art. 58[10] da LRF.

1.1.15 "DATA DO PEDIDO": significa a data em que o pedido de recuperação judicial foi ajuizado pela Recuperanda, ou seja, 22 de outubro de 2020.

1.1.16 "DIA ÚTIL": significa para fins deste Plano, que dia útil será qualquer dia da semana, que não seja sábado, domingo ou feriado na cidade de Guarujá do Sul, Estado de Santa Catarina, ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na referida cidade.

[10] Art. 58. Cumpridas as exigências desta Lei, o juiz concederá a recuperação judicial do devedor cujo plano não tenha sofrido objeção de credor nos termos do art. 55 desta Lei ou tenha sido aprovado pela assembleia-geral de credores na forma do art. 45 desta Lei.

1.1.17 "JUÍZO DA RJ": significa o Juízo da Vara Única da Comarca de São José do Cedro, Estado de Santa Catarina.

1.1.18 "LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS": significa o laudo de avaliação dos bens e ativos, elaborado nos termos do artigo 53, incisos II[11] e III[12] da LRF.

1.1.19 "LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO": significa o laudo econômico-financeiro elaborado nos termos do artigo 53, incisos II e III da LRF.

1.1.20 "LRF": significa a Lei que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária (Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005).

1.1.21 "PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL" OU "PLANO" OU "PRJ": significa este documento, apresentado pela Recuperanda em atendimento ao art. 53 da LRF.

1.1.22 "RECUPERAÇÃO JUDICIAL": significa o processo de recuperação judicial autuado sob nº 5001748-40.2020.8.24.0065, em curso perante a Vara Única da Comarca de São José do Cedro, Estado de Santa Catarina.

1.1.23 "RECUPERANDA": significa a CEREALISTA SUPERIOR LTDA. – Em Recuperação Judicial.

1.1.24 "TAXA REFERENCIAL": significa a taxa calculada com base em amostra constituída das 20 maiores instituições financeiras do País, assim consideradas em função do volume de captação efetuado por meio de certificados e recibos de depósito bancário (CDB/RDB), com prazo de 30 a 35 dias corridos, inclusive, e remunerados a taxas prefixadas, entre bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimento e caixas econômicas. É divulgada pelo Banco Central do Brasil – BACEN, e para fins deste Plano, será considerada a variação em um período de um mês.

[11] Art. 53. [...] II – demonstração de sua viabilidade econômica.

[12] Art. 53. [...] III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.

1.1.25 "GRUPO BONIELLA": significa as empresas Cerealista Superior Ltda, Cerealista Trevo Sul Ltda, Mariella Transportes Ltda e Guarujá do Sul Participações Ltda, que são autoras do processo de Recuperação Judicial nº 5001748-40.2020.8.24.0065 e possuem sua administração e gestão de caixa compartilhadas, mas que por determinação do Juízo no despacho do deferimento do processo, irão apresentar planos individualizados.

1.2 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1.2.1 CLÁUSULAS E ANEXOS

Exceto se especificado de forma diversa, todas as cláusulas e anexos mencionados neste Plano referem-se a cláusulas e anexos deste Plano. Referências a cláusulas ou itens deste Plano referem-se também às respectivas subcláusulas e subitens deste Plano.

1.2.2 TÍTULOS

Os títulos das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.

1.2.3 REFERÊNCIAS

As referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações, anexos e complementações, exceto se de outra forma expressamente previsto.

1.2.4 DISPOSIÇÕES LEGAIS

As referências a disposições legais e leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições tais como vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.

1.2.5 PRAZOS

Todos os prazos previstos neste Plano serão contados em dias corridos, na forma determinada no art. 132[13] do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano cujo termo final caia em um dia que não seja um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o primeiro Dia Útil subsequente.

[13] Art. 132. Salvo disposição legal ou convencional em contrário, computam-se os prazos, excluído o dia do começo, e incluído o do vencimento.

1.3 Resumo dos Meios de Recuperação Judicial

Nos termos do art. 50[14] da LRF a Recuperanda destaca os seguintes meios de recuperação que serão utilizados para viabilizar a superação de crise econômica e financeira:

1.3.1 Reestruturação do Plano de Negócios

A Recuperanda adotará novas estratégias de atuação, assim como um novo plano de negócios, podendo definir, dentre outras diretrizes: (i) a reestruturação comercial; (ii) incorporação das empresas Mariella Transportes e Cerealista Trevo Sul (empresas do grupo econômico, autoras em conjunto com a Recuperanda do Processo de Recuperação Judicial); (iii) a implementação de comitês e implantação de novos controles de gestão; e (iv) a redução de custos e despesas, para melhoria do resultado operacional. Essas estratégias serão detalhadas no decorrer do presente PRJ, especificamente na cláusula 3.

1.3.2 Reestruturação dos Créditos Concursais

É indispensável que a Recuperanda possa, no âmbito da recuperação judicial e dentro dos limites estabelecidos pela LRF e por este Plano, reestruturar as dívidas e equalizar os encargos financeiros contraídos perante os credores concursais. As Empresas do grupo econômico Boniella (Cerealista Superior, Cerealista Trevo Sul, Mariella Transportes e Guarujá do Sul Participações), autoras do processo 5001748-40.2020.8.24.0065, por possuírem gestão de caixa e administração compartilhada e, por existir relação de coobrigação entre as empresas em grande parte dos Créditos Sujeitos, elaboraram uma forma de pagamento aos credores sujeitos unificada, com base nos resultados apurados no laudo econômico-financeiro e, se utilizarão, dentre outros, de prazos e condições especiais para o pagamento de cada um dos credores, conforme previsto na cláusula 4 adiante.

1.3.3 Novação

Este Plano novará todas as dívidas sujeitas a recuperação judicial, previstas para serem equalizadas em novos termos, de acordo com as propostas da cláusula 4 adiante. A novação de dívidas, prevista no art. 59[15] da LRF, significa a substituição da dívida anterior por nova dívida, com a aprovação deste Plano, conforme também está contido na cláusula 5.2. Deste modo, os

---

[14] Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros [...]

[15] Art. 59. O plano de recuperação judicial implica novação dos créditos anteriores ao pedido, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no § 1o do art. 50 da Lei.

credores têm plena ciência de que os valores, prazos, termos e/ou condições de satisfação dos seus créditos serão alterados por este Plano, em preferência às condições que deram origem aos seus respectivos créditos.

2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

2.1 HISTÓRICO

O Grupo Boniella, iniciou suas atividades comerciais no início dos anos 2000, sob a razão social de ECG ALIMENTOS e já utilizando, desde aquela época, a marca "BONIELLA". No ano de 2005, a empresa ECG ALIMENTOS foi incorporada pela atual CEREALISTA SUPERIOR. Desde o início, as atividades básicas se mantiveram praticamente inalteradas: moagem de trigo e de outros grãos e fabricação de derivados (farinhas e féculas). Com o tempo, outros produtos foram adicionados ao seu mix: açúcares, temperos, condimentos (embalados); conservas de frutas, legumes e ovos (enlatados) e; grãos e alimentos para pássaros.

Desde a abertura da empresa, e com ainda mais ênfase nos últimos anos, grande parte da matéria-prima para a industrialização dos produtos possui origem internacional. Atualmente, grãos e alhos são importados da Argentina (principalmente) e do Canadá (com menor ênfase) e negociados/pagos com base no câmbio do dólar americano. Assim, com a crise econômica mundial que assolou todo o globo em 2008, houve imediato impacto nas operações da Recuperanda, que, na época, quase às levaram à falência. Porém, sempre buscando a melhoria de gestão, focando em métodos de fabricação e atendimento ao público, implantando novas rotinas administrativo-financeiras e garantindo aos seus clientes produtos de altíssima qualidade, alguns anos depois o cenário de descompasso financeiro felizmente foi superado.

Desde então, com uma política que olha para o futuro, sempre em busca de aprimoramento tecnológico e qualidade total, a Recuperanda investe constantemente em capacitação e especialização de sua força de trabalho (tanto na administração, como na produção), na evolução de seu quadro de máquinas, no aperfeiçoamento de seus produtos, sempre prezando pela qualidade e compromisso com seus clientes, colaboradores e com a sociedade.

Assim, com o reconhecimento ímpar, a empresa passou a investir massivamente na modernização de seu quadro de máquinas, contratação e capacitação de colaboradores e

representantes comerciais, permitindo o aumento da produtividade e das vendas e melhoria na qualidade final dos produtos. Como resultado direto de todas as medidas adotadas, o ano de 2016 foi o período de maior faturamento de toda a história do Grupo Boniella: foram mais de R$ 93 milhões auferidos, em conjunto, pelas empresas do grupo empresarial naquele período de doze meses.

Contudo, nos anos 2017 e 2018 a realidade que se apresentou foi completamente oposta daquela esperada, causando graves reflexos em toda a operação dos anos de 2019 e 2020, com queda acumulada de quase 65% no faturamento do Grupo Boniella em relação aos anos anteriores. E tudo isso, diante da falta de pedidos e de severa inadimplência de valores a receber, o que segue acontecendo até o presente momento (ameaçando a manutenção da empresa e o emprego de 26 funcionários diretos – atualmente – e outras dezenas de indiretos). Com este grave cenário, não restou alternativa senão o pedido de recuperação judicial, com o escopo de manter as atividades da Recuperanda e retomar o sucesso de outrora.

2.2 ESTRUTURA SOCIETÁRIA E OPERACIONAL

Do ponto de vista societário, a Recuperanda está constituída como empresa limitada e, tem como principal quotista a empresa Guarujá do Sul Participações e uma pequena participação do Sr. Jorge Lorenzetti e da Srta. Marília Menegazzo.

Atualmente, esta é a estrutura societária da Recuperanda:



Em termos operacionais, a empresa é importante distribuidora de grãos e farinhas da região do extremo-oeste catarinense. No contexto do Grupo Boniella as empresas Cerealista Superior e Trevo Sul são as responsáveis pela importação e industrialização dos produtos; a empresa

Mariella Transportes se encarrega da logística para atender as vendas e pôr fim a empresa Guarujá do Sul atua como holding patrimonial.

2.3 RAZÕES DA CRISE

As razões que culminaram na crise experimentada pela Recuperanda são os eventos que impactaram diretamente no fluxo de caixa, com origem tanto externa quanto interna, conforme pormenorizadamente exposto na petição inicial da Recuperação Judicial.

Resumidamente, a crise de liquidez enfrentada pela Recuperanda e todo o Grupo Boniella está associada a quatro frentes:

(i) O cenário econômico nacional no início dos anos 2000/2010 e as expectativas do setor industrial.

(ii) A realidade econômica nacional nos últimos anos.

(iii) Os impactos da crise mundial e da crise da Argentina no setor de grãos.

(iv) Fechamento das fronteiras em razão do COVID-19.

(I) Cenário Econômico Nacional no Início dos Anos 2000/2010 e as Expectativas do Setor Industrial

Desde o ano 2000 (no início das atividades da empresa) o cenário econômico nacional mostrava-se muito promissor. A economia brasileira alcançou crescimento médio anual próximo a 4% a.a. entre 2000 e 2011. Entre 2004 e 2011, quando a economia apresentou melhor performance, a inflação também se manteve sob controle, com taxa anual média de 5,4%, mesmo com os impactos causados pela crise financeiro mundial de 2008.

Diante das perspectivas do mercado e do crescimento do setor industrial, especialmente em 2013 e 2014, bem como das promessas das instituições financeiras quanto ao aporte de capital, acreditava-se piamente que o empreendimento continuaria em constante crescimento e que apresentaria os retornos esperados – como vinha ocorrendo até então.

Dada a perspectiva do crescimento do setor industrial e, por conseguinte, com a expectativa real do aumento de pedidos e faturamento da Recuperanda, mal se sabia que o futuro da economia a partir de 2017 seria tão dramático, afetando negativamente toda a indústria brasileira (e mundial). Com efeito, desde 2011 quando foi ampliado o parque fabril (passando de 2.152,40m² para 4.992,51m², ao final) e, foram realizados grandiosos investimentos nas

empresas. Tais investimentos, apesar de vultosos, fizeram-se absolutamente necessários, a fim de se manter a competitividade no mercado e a excelência nos produtos fabricados.

Incentivadas pelo aquecimento da economia nacional e pelas boas perspectivas que se desenhavam para os próximos anos, a Recuperanda e as demais empresas do Grupo, buscaram inovar em produção e potencializar as vendas, abrindo mercado em 19 estados brasileiros, abrangendo 484 cidades, fortalecendo a marca Boniella e obtendo forte crescimento até 2016, com solidez, seriedade e organização. Frente a esses investimentos, é importante destacar que se originaram de recursos próprios da Recuperanda e do grupo empresarial, com significativos aportes, para aumento da produção e expansão dos negócios. Tais investimentos foram necessários para fazer frente à demanda cada vez mais crescente de produtos do segmento de atividades das autoras e, à época, acreditava-se que o investimento seria rapidamente recuperado.

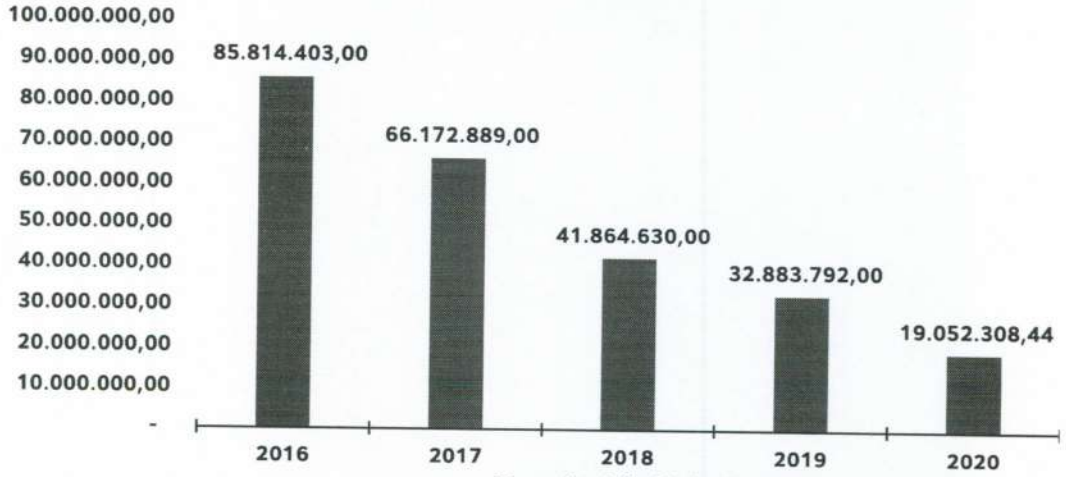
(II) A Realidade Econômica Nacional nos Últimos Anos

Apesar das projeções otimistas para a indústria brasileira, a realidade do cenário econômico nacional nos últimos anos foi inteiramente oposta: o faturamento e, principalmente, o lucro líquido da empresa reduziu vigorosamente, ocasionando forte desencaixe econômico. Somado a isso, houve inadimplência generalizada de clientes, obrigando a Recuperanda a buscar capital de giro no sistema bancário, com juros sabidamente altos.

Diante de um mercado restrito e com a margem reduzida, a Recuperanda continuou operando com dificuldades (mas esperançosa) em 2017, 2018 e 2019, sempre refinanciando o capital de giro e pagando exorbitantes juros aos bancos (não à toa, os maiores credores são instituições bancárias). Concomitante à crise enfrentada pela Recuperanda, no mesmo período uma grave e notória crise econômica passou a assolar todo o país, com reflexos diretos no setor produtivo industrial, causando drástica queda de faturamento. Segundo dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)[16], a produção da indústria brasileira encerrou o ano de 2015 com queda acumulada de 8,3%, o maior recuo da série, iniciada em 2003. Já para a Recuperanda e todo o Grupo Boniella, desde o ano de 2017 o faturamento vem caindo significativamente, conforme gráficos 1 e 2 abaixo.

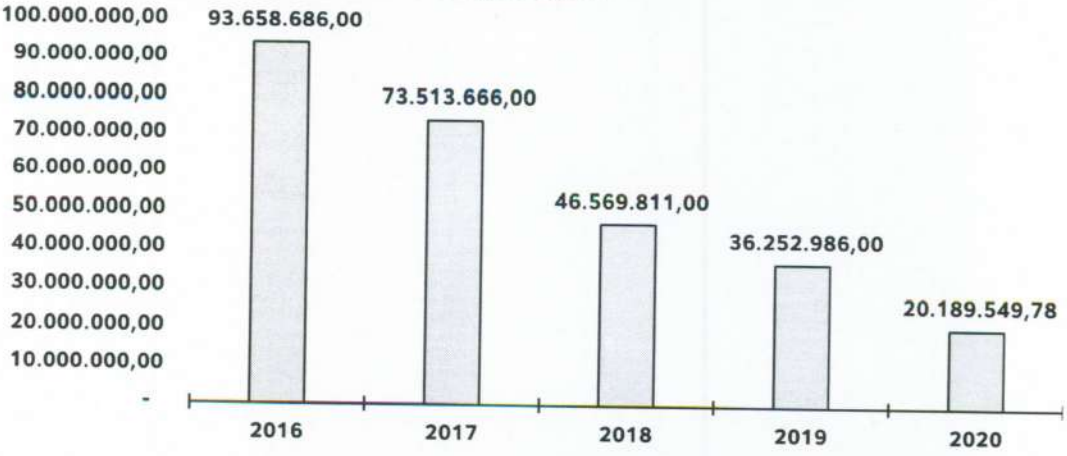
[16] Disponível em: http://g1.globo.com/economia/noticia/2016/02/producao-da-industria-fecha-2015-em-queda-de-83.html.

Grafico 1 – Faturamento Consolidado Cerealista Superior



Fonte: Boniella (dados de 2020 atualizados até 30/11/2020).

Gráfico 2 – Faturamento Consolidado Grupo Boniella



Fonte: Boniella (dados de 2020 atualizados até 30/11/2020).

Em 2020, os reflexos financeiros negativos se fixaram: houve diminuição drástica de pedidos e grande inadimplência de clientes, o que resultou em várias demissões. Com elevação do custo operacional e impossibilidade de cumprir em dia com as obrigações assumidas perante fornecedores e bancos, não restou outra alternativa a não ser buscar o instituto da lei falimentar como alternativa para reestruturação de seus negócios.

(III) A CRISE MUNDIAL E DA ARGENTINA NO SETOR DE GRÃOS

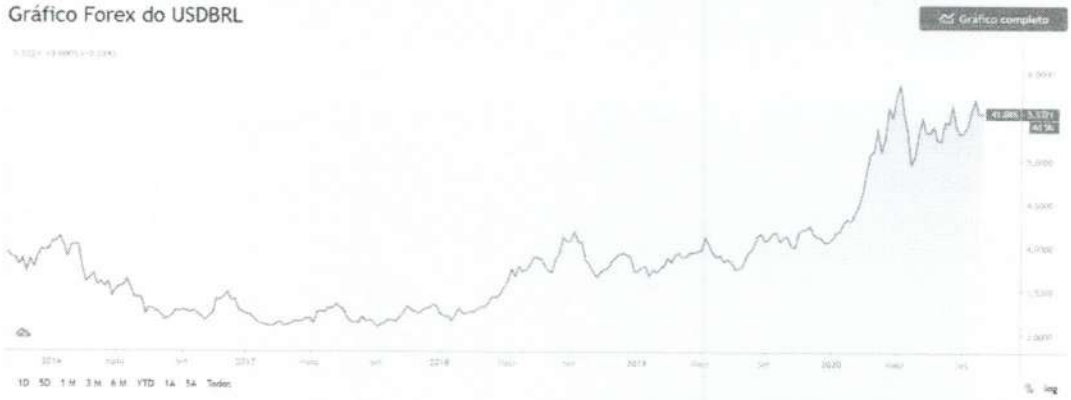
Considerando que, a maior parte da matéria-prima utilizada nas atividades da Recuperanda é proveniente da Argentina, o Grupo Boniella sofreu instabilidades financeiras muito fortes com a crise econômica que assolou, e ainda assola, a Argentina, em razão do pagamento/fechamento da matéria-prima em dólar americano. Segundo matéria divulgada pela BBC[17], em 2018, o peso argentino perdeu mais da metade de seu valor em relação ao dólar. A inflação disparou, e o governo teve de pedir um empréstimo significativo ao FMI. A Argentina está atualmente em recessão e registrou uma inflação de 22% durante o primeiro semestre do ano de 2019 perdendo mais de 33,5% de seu valor. Em 2018, 3 milhões de pessoas entraram na pobreza.

Os reflexos da crise Argentina no Brasil são igualmente maléficos, notadamente para a indústria (como a de grãos, por exemplo): Medidas consideradas intervencionistas pelo atual governo argentino pioram ainda mais a relação do país com o mercado externo, afinal qualquer recuo significativo na produção do país terá efeito nos mercados globais, já que o país é o maior exportador de farelo de soja e sexto maior exportador de trigo, segundo dados do Departamento de Agricultura dos Estados Unidos (USDA)[18].

A crise econômica no país vizinho, não significou apenas o aumento do preço na compra de grãos; significou, principalmente, o corte quase que total nas "linhas de crédito" junto aos fornecedores, obrigando a Recuperanda a proceder com pagamentos à vista e, muitas vezes, antecipados, para garantir o fornecimento de matéria-prima. Tais pagamentos, como dito anteriormente, são baseados/lastreados em dólar americano, que teve expressiva valorização frente ao real e, especialmente, frente ao peso argentino. Com isso, a matéria-prima que já estava encarecida pela crise argentina, teve precificação ainda mais elevada, devido ao aumento do dólar. O gráfico 3 a seguir revela a subida meteórica do dólar americano frente ao real, nos últimos anos (2016 a 2020):

[17] Disponível em: https://www.bbc.com/portuguese/internacional-49571729.
[18] Disponível em: https://www.infomoney.com.br/economia/argentina-eleva-taxas-sobre-exportacao-qual-e-o-impacto-para-a-economia-brasileira/.

Gráfico 3 – Evolução do Dólar



Fonte: https://br.tradingview.com/symbols/USDBRL/.

Com a aquisição de matéria-prima de países estrangeiros, principalmente da Argentina, e com o mercado interno de grãos desaquecido, não havia como "fugir" do atrelamento ao dólar americano. Observe-se, especialmente, o impacto causado na variação cambial a partir do início de 2020, com a explosão da pandemia global do Covid-19: o dólar cotado a R$ 4,00, em média, saltou para quase R$ 6,00, em poucos meses – aumento de praticamente 50%.

(IV) O Fechamento Das Fronteiras em Razão do COVID-19

Não podemos deixar de citar os impactos econômicos e sociais causados pelo coronavírus. A pandemia, já amplamente divulgada e de conhecimento geral, causou e continua causando efeitos profundos na economia brasileira e mundial. A necessidade do isolamento social como forma de mitigar o aumento dos casos, interfere diretamente no consumo e, por consequência, na cadeia produtiva.

A taxa de crescimento do PIB brasileiro em 2020, segundo estimativas publicadas pelo Boletim Focus de 11 de dezembro de 2020 deve ficar em -4,41%[19] neste ano. Os impactos ocorreram em praticamente todos os setores da economia.

E para concluir, a última "rasteira" nas atividades da Recuperanda e do Grupo Boniella foi o fechamento temporário das fronteiras com a Argentina e Canadá, principais fornecedores de matéria-prima, causando ainda mais decréscimo na industrialização e na comercialização de produtos – e, por conseguinte, no faturamento.

[19] Disponível em: https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus.

Com a redução dos impactos da pandemia, vislumbra-se o potencial de soerguimento e a viabilidade econômica da Recuperanda, mas não sem que lhes sejam concedidos os benefícios da recuperação judicial. Apesar das tentativas em agregar valor aos produtos fabricados, com melhorias internas e contratação de consultoria externa, o forte desencaixe financeiro não permite o soerguimento da empresa sem que lhe seja concedido um novo "fôlego", conseguidos por meio da Lei de Recuperação Judicial.

2.4 VIABILIDADE ECONÔMICA E OPERACIONAL

No que se refere a viabilidade econômica da Recuperanda, o abalo financeiro pelo qual vêm passando não deve ser motivo para desacreditar no negócio, pois seu patrimônio e sua capacidade empresarial são inspiradores de total e absoluto respeito, levando a crer que essa situação temerosa é passageira e será superada. É certo que o escopo da empresa é superar a sua situação de crise financeira, a fim de permitir a manutenção das frentes produtoras de emprego, dos trabalhadores e dos interesses dos credores, de modo a preservar as empresas, sua função social e o estímulo à atividade econômica, consoante dispõe o art. 47 da Lei de Recuperação Judicial.

Para os próximos anos, as expectativas, especialmente para atividades ligadas ao agronegócio, são promissoras. Diversos estudos já estimam que o PIB no ano de 2021 deve crescer cerca de 3% no agronegócio[20]. Quando tratamos do trigo, principal matéria-prima utilizada pela Recuperanda, as perspectivas também são otimistas, com aumento da produção em 32,2%.

Ademais, o laudo econômico apresentado no anexo I, também apresenta resultados saudáveis para a Recuperanda e todo o grupo econômico, que em um curto período conseguirão estabilizar sua fragilidade financeira, gerando caixa para pagamento de suas obrigações e perpetuação do negócio

Assim, é fato inequívoco que as requerentes se enquadram no atual espírito da Lei 11.101/2005, que trata da recuperação judicial, bem como nos requisitos impostos pelo seu art. 48, para que lhe sejam concedidos prazo e condições especiais para o pagamento de suas obrigações vencidas e vincendas, segundo autoriza o art. 50, I, da referida Lei.

---

[20] Disponível em: https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/conjuntura/201127_cc_49_nota_22_outlook_agropecuaria_portugues.pdf

3. REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS

O Plano visa permitir que a Recuperanda (i) adote as medidas necessárias para a reestruturação da estrutura; (ii) preserve a manutenção de empregos, diretos e indiretos, após as adequações necessárias, e os direitos dos Credores (tal como novados na forma deste Plano), sempre com o objetivo de permitir o soerguimento e a superação da atual crise econômico-financeira; e (iii) continue a produzir produtos de excelência, como têm feito desde o início das atividades.
A reestruturação do plano de negócios visa:

Reestruturação da área comercial: uma reorganização setor comercial será implantada por meio de um plano de fortalecimento, (i) estabelecendo metas de volume e valores para os canais de vendas (atacado e varejo), (ii) diversificar o portfólio de produtos, buscando manter e aumentar o faturamento em todas as estações do ano (reduzir os impactos negativos em virtude da sazonalidade de grãos e alhos); (iii) diversificar os fornecedores de matéria-prima, com manutenção da qualidade, mas com preços mais competitivos; (iv) estratégias para explorar ao máximo o potencial das rotas de entregas de produtos, (v) reestruturação das áreas de atuação da equipe comercial, (vi) contratação de 02 promotores e profissionalização do atual quadro, (vii) maior investimento no e-commerce e na rede de representantes comerciais; (viii) além de acompanhamento mensal dos indicadores para melhorias e correções antecipadas.

Implementação de comitês e implantação de novos controles: para acompanhar o desempenho das operações e mitigar riscos de perdas, a empresa está implantando novas rotinas, comitês e ferramentas de gestão. Dentre as ações, estão sendo configurados: (i) a aplicação de meta orçamentária anual; (ii) a realização de reuniões mensais para discussão dos resultados realizados e aplicação de correções; (iii) a criação de planejamento estratégico de médio/longo prazo, para alinhamento de foco das ações e resultados; (iv) implantação de ferramenta de precificação; e (v) implantação de indicadores de desempenho (KPI's) em todas as áreas. (vi) aperfeiçoar a ferramenta de formação de preço de venda (pricing), permitindo maior flexibilidade para precificar e maior agilidade na resposta dos orçamentos; (vii) adotar e aperfeiçoar o sistema de inteligência de negócios (BI) de modo que permita a disposição de informação em tempo real, propicie agilidade na tomada de decisão; (viii) obtenção dos recursos especificados/aporte no fluxo de caixa; (ix) renegociação de dívidas em condições especiais, adequando os seus pagamentos com o fluxo de caixa atual e futuro;

Redução de custos e despesas: para reduzir os custos fixos e variáveis, foi definido por meio dos gestores e com o auxílio de consultoria especializada em reestruturação de empresas em crise, as medidas de redução de custos e despesas operacionais. O objetivo foi aplicar metas de redução, para buscar, principalmente, a redução de custos fixos para melhoria do resultado operacional e para evitar gastos desnecessários e desperdícios. Esse trabalho consistirá em uma profunda reestruturação na gestão das empresas e no fluxo operacional, buscando mais eficiência com implantação imediata dos controles necessários para a tomada de decisão gerencial

Incorporação das empresas Mariella Transportes e Cerealista Trevo Sul à Cerealista Superior: com intuito de tornar as operações mais eficientes, e dado ao faturamento enxuto que o Grupo Boniella vem apresentando, com a aprovação deste Plano e dos planos das demais empresas do grupo autoras do processo de Recuperação Judicial, as empresas Mariella Transportes e Cerealista Trevo Sul, deverão ser incorporadas integralmente pela empresa Cerealista Superior. Essa medida trará benefícios como: (i) redução do custo com alvarás, licenças; e (ii) aprimoramento dos controles, tendo em vista que toda a operação estará concentrada em apenas um CNPJ.

4. REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS

Para que a Recuperanda possa alcançar o almejado soerguimento financeiro e operacional, é indispensável a reestruturação dos Créditos, que ocorrerá, essencialmente, por meio da concessão de prazos e condições especiais de pagamento para as obrigações, vencidas e vincendas e, equalização dos encargos financeiros.

Apesar da apresentação de Planos individuais, a maioria dos créditos, principalmente os financeiros, interligam as empresas que compõem o Grupo Boniella, onde uma empresa acaba sendo coobrigada da outra. Além disso, a gestão de caixa é centralizada e a administração compartilhada entre as empresas integrantes. Desta forma, as propostas de pagamento constante em todos os Planos apresentados individualmente são rigorosamente as mesmas, exatamente nos termos das subcláusulas a seguir.

4.1 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS

Os Créditos Trabalhistas serão pagos de acordo com o art. 54 da LRF[21], no qual receberão o valor de seus créditos, da seguinte maneira:

Créditos de férias: os Créditos Trabalhistas provenientes de férias vencidas e não usufruídas de credores que ainda permanecem como colaboradores, serão quitados através da concessão de férias remuneradas, de forma a garantir o cumprimento da legislação trabalhista.

Demais créditos: na lista de Credores apresentada não há outros créditos trabalhistas que não sejam de férias, caso haja a inclusão, estes serão pagos da seguinte maneira:

Desconto: Não há.

Carência: Não há.

Amortização: em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira no dia 30 (trinta) do mês subsequente a Data do Trânsito em Julgado da decisão que habilitar o crédito junto ao Juízo da RJ.

Correção monetária e juros: todos os créditos da classe trabalhista serão atualizados pela Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 1% (um por cento) ao ano, que começarão a incidir a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do Plano de RJ pela Assembleia de Credores. A atualização monetária e os juros serão pagos juntamente com os pagamentos do principal.

4.2 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

Na lista de Credores apresentada pela Recuperanda junto ao processo de Recuperação Judicial não há Credores na Classe II – Garantia Real. Caso haja a inclusão de algum Credor nesta classe no decorrer do processo, a proposta de pagamento a esta classe será a mesma dos Créditos Quirografários, conforme descrito nos itens 4.3 deste a seguir.

[21] Art. 54: O plano de recuperação judicial não poderá prever prazo superior a 1 (um) ano para pagamento [...].

4.3 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

Os créditos da classe III serão pagos da seguinte maneira:

Desconto: 80% (oitenta por cento) sobre o valor inscrito na lista/quadro de credores.

Carência: 24 (vinte e quatro) meses que iniciarão a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do plano pela Assembleia de Credores.

Amortização: em 120 (cento e vinte) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira no dia 30 (trinta) do mês subsequente ao encerramento do período de carência.

Correção monetária e juros: os créditos serão atualizados pela Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 1% (um por cento) ao ano, que começarão a incidir a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do plano pela Assembleia de Credores. A atualização monetária e os juros serão pagos juntamente com os pagamentos do principal.

4.4 PAGAMENTO CRÉDITOS DE ME/EPP

Os Créditos da classe IV, serão pagos da seguinte maneira:

Créditos até R$ 5.000,00 (cinco mil reais): os Créditos ME e EPP cujo valor habilitado não ultrapassar R$ 5.000,00 (cinco mil reais) serão pagos integralmente em até 30 (trinta) dias após a Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do plano pela Assembleia de Credores.

Créditos superiores a R$ 5.000,00 (cinco mil reais): os Créditos ME e EPP cujo valor habilitado é superior a R$ 5.000,00 (cinco mil reais) serão pagos da seguinte forma:

Desconto: 50% (cinquenta por cento) sobre o valor inscrito na lista/quadro de credores.

Carência: 12 (doze) meses que iniciarão a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do plano pela Assembleia de Credores.

Amortização: em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais, fixas e sucessivas, vencendo a primeira no dia 30 (trinta) do mês subsequente ao encerramento da carência.

Correção monetária e juros: os créditos serão atualizados pela Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 1% (um por cento) ao ano, que começarão a incidir a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do plano pela Assembleia de Credores. A atualização monetária e os juros serão pagos juntamente com os pagamentos do principal.

4.5 CREDORES PARCEIROS ESTRATÉGICOS

Os Credores Quirografários e ME EPP (e eventualmente os credores de garantia real, caso haja alguma inclusão), que concederem, em condições competitivas, novos fornecimentos, serviços, linhas de crédito, adiantamentos, etc., desde que as condições sejam acordadas entre as partes, serão pagos de acordo com a capacidade de geração de caixa do Grupo Boniella, em termos a serem ajustados contratualmente com cada credor, sem prejuízo, contudo, do exato cumprimento das propostas contidas nas cláusulas 4.3 e 4.4, àqueles que não fornecerem novas mercadorias, serviços ou créditos novos.

4.6 DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES

A Recuperanda pagará os créditos na forma deste Plano. As disposições a seguir aplicar-se-ão a todos os credores da Recuperanda, independentemente da classe, naquilo que lhes couber.

4.6.1 DATA DE VENCIMENTO DAS PARCELAS

Todos os prazos de vencimento de parcelas previstas neste Plano terão como base de início a Data de Trânsito em Julgado que homologar a aprovação do plano pela Assembleia de Credores, conforme definido no item 1.1.14, deste Plano. Na hipótese de qualquer pagamento coincidir em um dia que não seja considerado Dia Útil, o referido pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente posterior ao vencimento.

4.6.2 MEIOS DE PAGAMENTO

Os Créditos serão pagos aos Credores por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC), de transferência eletrônica disponível (TED) ou por meio da recente criada chave PIX. O

comprovante do valor creditado a cada Credor servirá de prova de quitação do respectivo pagamento.

4.6.2.1 Contas Bancárias dos Credores

Os credores devem informar suas respectivas contas bancárias ou chave PIX mediante comunicação eletrônica endereçada a Recuperanda, nos termos da cláusula 6.3.

Desta forma, todos os Credores deverão enviar os seguintes dados para pagamento: (i) nome e número do banco; (ii) número da agência e conta corrente; (iii) nome completo ou nome empresarial; e (iv) CPF ou CNPJ.

A conta bancária para pagamento deverá obrigatoriamente ser de titularidade do Credor, caso contrário, deverá obter autorização judicial para pagamento em conta de terceiros. Da mesma forma, caso o Credor altere sua conta durante o cumprimento do Plano, deve enviar novamente a comunicação eletrônica, nos termos do item 6.3, sob pena de serem considerados válidos os depósitos realizados nas contas bancárias informadas anteriormente pelos credores.

Caso o Credor não envie os dados para o depósito, os valores devidos a este determinado Credor permanecerão no caixa a disposição da Recuperanda, até que estes cumpram com tal procedimento, suspendendo-se nesse período, a exigibilidade dos pagamentos, vencendo a primeira parcela sempre 30 (trinta) dias após o recebimento da comunicação dos dados bancários, sem ônus adicionais, como multa, correção monetária e juros, em razão de os Credores não terem informado tempestivamente as contas bancárias. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado as contas bancárias, não serão considerados como descumprimento do Plano.

4.6.3 ALTERAÇÃO NA CLASSIFICAÇÃO OU VALOR DOS CRÉDITOS

Na hipótese de se verificar eventual alteração na classificação ou valor de qualquer Crédito decorrente de decisão judicial transitada em julgado ou acordo entre as partes, a classificação ou o valor alterado do Crédito será pago na forma prevista neste Plano, a partir do trânsito em julgado da decisão judicial ou da celebração do acordo entre as partes. Neste caso, as regras de pagamento do valor alterado de tais Créditos, notadamente quanto à incidência de correção monetária e eventuais juros, passarão a ser aplicáveis apenas a partir do referido trânsito em julgado ou da data da celebração do acordo entre as partes.

4.6.4 DÉBITOS TRIBUTÁRIOS

Este Plano não contempla qualquer proposta específica para pagamento do passivo tributário. Foram provisionados valores para equacionamento deste tipo de passivo, porém, por se tratar de Credor Não Sujeito aos procedimentos da recuperação judicial e não ser uma proposta vinculante, caso por qualquer motivo não sejam realizados os pagamentos ao Fisco, conforme provisionado, não será caracterizado descumprimento de obrigação assumida no Plano de Recuperação Judicial, nos termos § 1º do artigo 61[22] da LRF.

5. EFEITOS DO PLANO

5.1 VINCULAÇÃO DO PLANO

Todas as disposições do Plano aprovado vinculam a Recuperanda, os Credores, e os respectivos cessionários e sucessores, a partir da Data de Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do plano pela Assembleia de Credores, inclusive os credores que eventualmente votarem de forma contrária ou fizerem ressalvas pontuais.

5.2 NOVAÇÃO

A aprovação do presente Plano implica em novação de todos os créditos sujeitos, na forma do art. 59[23] da Lei nº 11.101/2005, não podendo mais serem objetos de inscrição vinculada as Recuperandas, seus acionistas, terceiros coobrigados, devedores solidários e/ou avalistas, em nenhum órgão de restrição ao crédito.

Com a aprovação do Plano, ocorrerá a supressão de todas as garantias fidejussórias e reais existentes atualmente em favor dos credores e também a extinção de avais e fianças assumidos pelos sócios, avalistas, garantidores e/ou devedores solidários, permitindo que as Recuperandas possam se reestruturar e exercer suas atividades sem restrições, tanto das sociedades como de seus sócios, fato já amplamente discutido nos tribunais desde 2016[24].

---

[22] Art. 61. [...] § 1o Durante o período estabelecido no **caput** deste artigo, o descumprimento de qualquer obrigação prevista no plano acarretará a convolação da recuperação em falência, nos termos do art. 73 desta Lei.

[23] Art. 59. O plano de recuperação judicial implica novação dos créditos anteriores ao pedido, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no § 1º do art. 50 desta Lei.

[24] Recurso Especial nº 1.532.943 MT – 2015/0116344-4, Recurso Especial nº 1.739.196 RS – 2018/0104693-1 e Recurso Especial nº 1.838.568 AC – 2019/0278229-6

5.3 QUITAÇÃO

Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste Plano acarretarão, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, ampla, geral e irrestrita quitação de todos os créditos de qualquer tipo e natureza contra a Recuperanda e seus coobrigados, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações.

5.4 RECONSTITUIÇÃO DE DIREITOS

Na hipótese de convolação da Recuperação Judicial em falência, no prazo de supervisão estabelecido no art. 61[25] da LRF, os Credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da Recuperação Judicial, observado o disposto nos arts. 61, § 2º[26] e 74[27] da LRF.

5.5 RATIFICAÇÃO DE ATOS

A aprovação deste Plano representará a concordância e ratificação das Recuperanda e dos Credores de todos os atos praticados e obrigações contraídas no curso da Recuperação Judicial, incluindo, mas não se limitando a todos os atos e todas as ações necessárias para integral implementação e consumação deste Plano e da Recuperação Judicial, cujos atos ficam expressamente autorizados, validados e ratificados para todos os fins de direito, inclusive e especialmente dos arts. 66[28], 74 e 131[29] da LRF.

5.6 ADITAMENTOS, ALTERAÇÕES OU MODIFICAÇÕES DO PLANO

Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostos a qualquer tempo, antes ou após a Data de Homologação, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam

---

[25] Art. 61. Proferida a decisão prevista no art. 58 desta Lei, o devedor permanecerá em recuperação judicial até que se cumpram todas as obrigações previstas no plano que se vencerem até 2 (dois) anos depois da concessão da recuperação judicial.

[26] Art. 61. [...] § 2o Decretada a falência, os credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da recuperação judicial.

[27] Art. 74. Na convolação da recuperação em falência, os atos de administração, endividamento, oneração ou alienação praticados durante a recuperação judicial presumem-se válidos, desde que realizados na forma desta Lei.

[28] Art. 66. Após a distribuição do pedido de recuperação judicial, o devedor não poderá alienar ou onerar bens ou direitos de seu ativo permanente, salvo evidente utilidade reconhecida pelo juiz, depois de ouvido o Comitê, com exceção daqueles previamente relacionados no plano de recuperação judicial.

[29] Art. 131. Nenhum dos atos referidos nos incisos I a III e VI do art. 129 desta Lei que tenham sido previstos e realizados na forma definida no plano de recuperação judicial será declarado ineficaz ou revogado.

aceitos pela Recuperanda e aprovadas pela Assembleia-geral de Credores, nos termos da LRF. Aditamentos posteriores ao Plano, desde que aprovados nos termos da LRF, obrigam todos os Credores a ele sujeitos, independentemente da expressa concordância destes com aditamentos posteriores. Para fins de cômputo, os Créditos deverão ser atualizados na forma deste Plano e descontados dos valores já pagos a qualquer título em favor dos Credores.

5.7 PROTESTOS

A aprovação deste Plano implicará: (i) a baixa e/ou cancelamento da publicidade de todo e qualquer protesto efetuado por qualquer Credor em relação aos respectivos créditos concursais, enquanto o Plano estiver sendo cumprido, nos termos aprovados; e (ii) a exclusão do registro e/ou apontamento no nome de qualquer das Recuperandas, seus sócios e/ou eventuais garantidores nos órgãos de proteção ao crédito, sendo que a sentença concessiva da Recuperação Judicial servirá como ofício para cancelamento das averbações nos respectivos cartórios.

5.8 ADMINISTRAÇÃO, ALIENAÇÃO E ONERAÇÃO DE ATIVOS PERMANENTES

Fica garantida à Recuperanda a plena gerência bens dos ativos fixos ou permanentes, ficando a seu critério a realização das operações abaixo discriminadas.

5.8.1 BENS MÓVEIS

Alienação: É permitida a alienação de ativos móveis isolados (máquinas, veículos, equipamentos, direitos, marcas, entre outros) cuja alienação não implique em redução relevante de atividades da Recuperanda, ou quando a venda se seguir de reposição por outra equivalente ou mais moderna, ou, ainda, para composição de caixa. A alienação poderá ser realizada de forma direta, com base no art. 145 da LRF.

Garantias: Fica igualmente permitida a disponibilização de bens, inclusive imóveis, para garantia, tais como penhor, arrendamento, hipoteca, *sale leasing-back* ou alienação fiduciária em garantia, respeitadas, quanto à valoração dos bens, as premissas válidas para o mercado.

Dação em pagamento: É permitida à Recuperanda promover a dação em pagamento para liquidação de obrigações concursais ou não concursais com direitos e bens móveis ou imóveis

5.8.2 BENS IMÓVEIS

A Recuperanda poderá promover a venda direta de ativos isolados, com vistas a recomposição de caixa, reorganização empresarial ou pagamento créditos do plano e de créditos não sujeitos, sempre respeitado o valor de mercado de tais bens, mediante avaliação idônea, com base no art. 145 da LFR, sem prejuízo do disposto no item 5.8.1, no que for cabível.

5.9 REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA

A Recuperanda poderá realizar, no intuito de viabilizar o cumprimento integral deste Plano e para melhor desenvolver suas atividades, a qualquer tempo, após sua homologação, quaisquer operações de reorganização societária tais como: cisão, incorporação, fusão e transformação, dentro de seu grupo societário ou com terceiros; mudança do seu objeto social ou qualquer outra alteração societária, respeitadas as regras previstas no Código Civil e legislação vigente à época, que dispõe sobre as Sociedades e ainda, associar-se a investidores que venham possibilitar ou incrementar as suas atividades, através de medidas que resultem na cessão parcial ou total do controle societário, incorporação de ativos e operações (inclusive UPI´s) em sociedade subsidiária integral ou não integral, desde que não impliquem na inviabilidade do cumprimento do quanto proposto neste Plano.

As operações societárias que envolvam alienação ou transferência de ativos ou de unidades produtivas isoladas de negócio mediante venda, cessão, incorporação, trespasse, arrendamento, entre outras, isentarão o adquirente, ainda que sociedade subsidiária, de qualquer risco de sucessão, inclusive de obrigações de natureza trabalhista, fiscal e civil, e, ainda, pela natureza e a características do negócio societário, poderão ser feitas de modo direta, na forma dos art. 50, II, VII, e 60 c/c 145 da Lei nº 11.101/2005.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1 CONTRATOS EXISTENTES E CONFLITOS

Na hipótese de conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações previstas nos instrumentos contratuais anteriores à data de assinatura deste Plano, o Plano prevalecerá.

6.2 ANEXOS

Todos os Anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante do Plano. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer Anexo, o Plano prevalecerá.

6.3 COMUNICAÇÕES

Todas as notificações, requerimentos, e outras comunicações à Recuperanda, requeridas ou permitidas por este Plano, inclusive o que se refere a informação das contas bancárias, conforme cláusula 4.6.2.1, para serem eficazes, deverão ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas por e-mail ou outros meios. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma, exceto se de outra forma expressamente prevista neste Plano, ou, ainda, de outra forma que venha a ser informada pela Recuperanda aos Credores:

Rua Amélio Menegazzo, 315, Industrial, Guarujá do Sul - SC, CEP 89.940-000
A/C: departamento financeiro
E-mail: rj@boniella.com.br

6.4 DIVISIBILIDADE DAS PREVISÕES DO PLANO

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz, os demais termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes, salvo se, a critério da Recuperanda, a invalidade parcial do Plano comprometer a capacidade de seu cumprimento, caso em que a Recuperanda poderá requerer a convocação de nova Assembleia-geral de Credores para deliberação de eventual novo Plano ou aditivo ao Plano.

6.5 LEI APLICÁVEL

Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, tendo como base sempre a LRF.

6.6 ELEIÇÃO DE FORO

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas: (i) pelo Juízo da RJ, até o encerramento do processo de Recuperação Judicial; e (ii) pelos juízos competentes no Brasil ou no exterior, conforme estabelecido nos contratos credores

originais firmados entre a Recuperanda e os respectivos, após o encerramento do processo de Recuperação Judicial.

Guarujá do Sul, 05 de janeiro de 2021.

(Assinaturas na página seguinte)

Página de assinaturas do plano de recuperação judicial de CEREALISTA SUPERIOR LTDA – Em Recuperação Judicial, datado de 05 de janeiro de 2021.

CEREALISTA SUPERIOR LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Nome: Marília Menegazzo
Cargo: Sócia

Nome: Jorge Lorenzetti
Cargo: Sócio

Nome: Guarujá do Sul Participações
Cargo: Sócio

ANEXO I – LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

SAFEGOLD®
Gerenciamento de Capital



LAUDO ECONOMICO-FINANCEIRO CONSOLIDADO das sociedades:

CEREALISTA SUPERIOR LTDA. – Em Recuperação Judicial
MARIELLA TRANSPORTES LTDA – Em Recuperação Judicial
CEREALISTA TREVO SUL – Em Recuperação Judicial
GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES – Em Recuperação Judicial

(Processo nº 5001748-40.2020.8.24.0065)

Guarujá do Sul, 05 de janeiro de 2021.

Curitiba
+55 41 3500-8044
Rua Nunes Machado, 68, Sala 302
The Five - Centro | 80250-000 |PR

Balneário Camboriú
+55 47 3091-1981
Rua 3300, 341- Sala 12 e 13,
Centro | 88330-272 |SC

Joaçaba
+55 49 3522.5569
Av. Rio Branco, 104 - Sala 601
Edifício Comercial Prime Offices
Centro |89600-000 |SC

Blumenau
+55 47 3091-1982
Rua Dr. Arthur Balsini, 107
Bairro Velho |89036-240 |SC

SAFEGOLD®
Gerenciamento de Capital

ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS 3
1.1 LIMITAÇÕES DE ESCOPO DE ATUAÇÃO 5
2. APRESENTAÇÃO DA RECUPERANDA 8
2.1 BREVE HISTÓRICO 8
2.2 ESTRUTURA SOCIETÁRIA 10
2.3 DESCRIÇÃO DA EMPRESA 11
2.4 RAZÕES DA CRISE 12
3. MERCADO 17
3.1 BREVE HISTÓRICO DO SETOR 17
3.2 ANÁLISE DE MERCADO 19
3.3 DADOS MACROECONÔMICOS 20
4. PROJEÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA 22
4.1 METODOLOGIA DO LAUDO 23
4.2 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO 23
4.2.1 Receita Bruta 23
4.2.2 Impostos Indiretos 24
4.2.3 Custo dos Produtos Vendidos 25
4.2.4 Despesas Fixas 26
4.2.5 Despesas Financeiras 27
4.2.6 Impostos Diretos 27
4.3 PLANO DE PAGAMENTO AOS CREDORES 28
4.4 FLUXO DE CAIXA 30
4.4.1 Fluxo de Caixa Operacional 31
4.4.2 Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento 31
4.4.3 Fluxo de Caixa Não Operacional 32
4.4.4 Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento 32
5. CONCLUSÃO 34
6. ANEXO I – PROJEÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO 36
7. ANEXO II – PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA 37

Curitiba
+55 41 3500-8044
Rua Nunes Machado, 68, Sala 302
The Five - Centro | 80250-000 |PR

Balneário Camboriú
+55 47 3091-1981
Rua 3300, 341- Sala 12 e 13,
Centro | 88330-272 |SC

Joaçaba
+55 49 3522.5569
Av. Rio Branco, 104 - Sala 601
Edifício Comercial Prime Offices
Centro |89600-000 |SC

Blumenau
+55 47 3091-1982
Rua Dr. Arthur Balsini, 107
Bairro Velho |89036-240 |SC

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente Laudo Econômico-Financeiro Consolidado ("Laudo") tem como objetivo avaliar a viabilidade econômico-financeira do Grupo Boniella no âmbito do Plano de Recuperação Judicial[1] ("PRJ"), compostos das seguintes empresas: **Cerealista Superior LTDA – Em Recuperação Judicial,** inscrita no CNPJ sob o n. 04.582.945/0001-10, estabelecida na Rua Amélio Menegazzo, n. 315, Industrial, CEP: 89940-00, Guarujá do Sul/SC, **Cerealista Trevo Sul LTDA – Em Recuperação Judicial,** inscrita no CNPJ sob o nº 11.852.692/0001-12, estabelecida na Rua Reinaldo Antônio Klein, 337, Bairro Industrial, CEP 89.940-000, Guarujá do Sul/SC, **Mariella Transportes LTDA – Em Recuperação Judicial,** inscrita no CNPJ sob o nº 06.049.237/0001-43, estabelecida na Rua Amélio Menegazzo, 75, Parque Industrial, CEP 89.940-000, Guarujá do Sul/SC e **Guarujá do Sul Participações LTDA – Em Recuperação Judicial,** inscrita no CNPJ sob o nº 06.077.239/0001-46, estabelecida na Rua Rio Grande do Sul, 276, Centro, CEP: 89940-00, Guarujá do Sul/SC (sendo doravante denominadas neste laudo econômico-financeiro como "Recuperandas" ou "Empresas").

Apesar da apresentação individual de cada Recuperanda do seu respectivo Plano de Recuperação Judicial, nos termos previstos na decisão de deferimento do processamento da recuperação judicial, este Laudo foi produzido de forma conjunta e consolidada com todas as empresas do Grupo Boniella pelos seguintes motivos: i) existe uma relação de dependência operacional entre as empresas do grupo; ii) o plano de recuperação judicial prevê a incorporação de todas das empresas operacionais; iii) as empresas possuem gestão, inclusive de caixa, de forma conjunta e centralizada; iv) parte dos créditos sujeitos possuem relação de coobrigação entre as empresas do grupo; e v) a proposta de pagamento dos créditos sujeitos contida nos planos individuais é idêntica e se aplica a todos os credores do Grupo Boniella. Assim, o atestamento da viabilidade somente pode se dar de forma conjunta, pois é assim que as empresas do Grupo Boniella exercerão suas atividades após a concessão da sua Recuperação Judicial.

[1] Processo nº 5001748-40.2020.8.24.0065/SC, em curso perante a Vara Única da Comarca de São José do Cedro, Estado de Santa Catarina.

Este Laudo foi elaborado pela SAFEGOLD CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. ("SAFEGOLD"), única e exclusivamente como subsídio à elaboração do PRJ das Recuperandas e não se confunde com, superpõe ou modifica os termos e condições do PRJ, não devendo ser utilizado em partes ou de maneira desagregada ou fragmentada pelas Recuperandas e seus representantes, por credores ou quaisquer terceiros interessados. O Laudo apresenta premissas econômicas e financeiras que, se cumpridas e/ou verificadas, têm condições de viabilizar a recuperação das empresas, nos termos do artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/2005 ("LRF").

Para alcançar o objetivo deste trabalho, foram utilizados fatos históricos, informações macroeconômicas e de mercado, bem como informações e dados disponibilizados pelas Recuperandas e por seus funcionários, administradores, consultores e demais prestadores de serviço.

As conclusões aqui apresentadas são resultantes da análise de dados e informações, além de projeções macroeconômicas e de mercado, assim como performance e resultados decorrentes de eventos futuros e estão sujeitas às seguintes considerações:

- O Laudo ora apresentado envolve questões de julgamentos objetivos e subjetivos face à complexidade das análises de dados e informações e às fontes de informações consultadas ao longo das análises;
- Nenhum dos sócios ou profissionais da SAFEGOLD tem qualquer interesse financeiro nas empresas, a não ser os resultantes das prestações de serviços compreendidos e limitados no escopo dos contratos firmados com as Recuperandas;
- Este Laudo foi feito com base em informações disponibilizadas pelas Recuperandas, as quais foram consideradas verdadeiras, uma vez que não faz parte do escopo de trabalho da SAFEGOLD qualquer tipo de investigação independente e/ou procedimento de auditoria. Desta forma, a SAFEGOLD não assume qualquer responsabilidade pela imprecisão dos dados e informações utilizados neste Laudo;

- Este Laudo foi preparado com a finalidade de avaliar a viabilidade das Recuperandas no âmbito do PRJ e a SAFEGOLD não é responsável perante terceiros por qualquer ato ou fato decorrente da sua utilização para qualquer outro fim que não o aqui declarado;
- A SAFEGOLD não será responsável por atualizar este relatório em relação a eventos e circunstâncias que possam ocorrer posteriormente à data de referência do mesmo;
- Algumas das considerações descritas neste Laudo são baseadas em eventos futuros que representam a expectativa das Recuperandas e de seus administradores, consultores e demais prestadores de serviço, à época em que tais considerações foram elaboradas. Assim, os resultados apresentados neste Laudo representam meras projeções, razão pela qual podem diferir dos resultados que vierem a ser concretizados.

Dentre os dados e informações utilizadas para elaboração deste Laudo, há informações públicas de mercado e privadas fornecidas pelas Recuperandas, que têm como objetivo proporcionar o detalhamento necessário de suas operações, investimentos, estrutura de capital e capacidade de geração de caixa. Este Laudo, sujeito às premissas e assunções nele declaradas, pretende oferecer uma visão da capacidade financeira das Recuperandas no âmbito do PRJ, de modo a permitir a avaliação da sustentabilidade e exequibilidade da continuação das operações das Recuperandas.

1.1 LIMITAÇÕES DE ESCOPO DE ATUAÇÃO

De acordo com a LRF, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária, este Laudo avalia a viabilidade econômico-financeira das Recuperandas, no âmbito do PRJ, com certas cláusulas de limitações. Portanto este Laudo, suas conclusões, bem como seus anexos, não devem ser interpretados, ou utilizados, sem levar em consideração tais cláusulas.

Este Laudo, bem como as opiniões e conclusões nele contidas, foram realizados para as empresas no contexto do seu PRJ. Este Laudo é constituído de 35 páginas, e não deverá ser manuseado ou distribuído, a quem quer que seja, em partes, hipótese em que nenhuma responsabilidade poderá ser atribuída à SAFEGOLD.

Qualquer usuário e/ou receptor deste Laudo deve estar ciente das condições, premissas e assunções que nortearam sua elaboração, das situações de mercado e econômicas do Brasil, assim como ao segmento econômico no qual as Recuperandas estão inseridas.

As diferenças entre o conteúdo deste Laudo e o de documentos que tenham o mesmo objeto deste trabalho se devem exclusivamente à utilização de distintas fontes de informação e a aplicação de diferentes metodologias de tratamento de dados. A SAFEGOLD não tem qualquer responsabilidade por eventuais diferenças. Ainda, a SAFEGOLD não assume qualquer responsabilidade caso os resultados futuros difiram das projeções apresentadas no Laudo e não oferece qualquer garantia em relação a tais estimativas.

Os serviços da SAFEGOLD para elaboração deste Laudo não representam uma auditoria, revisão, exame ou outro tipo de atestação, da forma como essas expressões encontram-se identificadas pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC"). Assim sendo, não expressamos qualquer forma de garantia sobre assuntos contábeis, demonstrações financeiras, informações financeiras, ou sobre controles internos das Recuperandas. Não emitimos opinião profissional sobre a aplicação dos princípios contábeis de acordo com as Normas Internacionais de Serviços Relacionados (*International Standard on Related Services* - ISRS 4410), e suas alterações ou interpretações subsequentes. Este Laudo não constitui parecer legal ou jurídico.

Não conduzimos uma revisão ou investigação independente para identificar fraudes ou atos ilegais. A SAFEGOLD não tem qualquer responsabilidade sobre o estudo, análise e apresentação de custos e investimentos projetados no cenário de recuperação judicial das Recuperandas. Este trabalho não abrange a avaliação de custos operacionais, bem como potenciais melhorias de processos das Recuperandas que possam gerar potenciais reduções de custos, e otimizações operacionais e administrativas.

As considerações apresentadas neste Laudo são práticas comuns em estudos desta natureza, as quais acreditamos ter, e somos reconhecidos publicamente como tendo, significativo conhecimento e experiência. Os serviços prestados são limitados a tais conhecimentos e experiências e não representam auditoria, assessoria ou outros serviços que podem ser fornecidos pela SAFEGOLD. Não obstante essas limitações, a conclusão contida neste Laudo não foi destinada ou escrita pela SAFEGOLD para ser usada, e não deverá ser usada, pelo destinatário ou qualquer terceiro com o propósito de evitar sanções que possam ser impostas pela legislação fiscal brasileira.

2. APRESENTAÇÃO DAS RECUPERANDAS

2.1 BREVE HISTÓRICO[2]

O GRUPO BONIELLA, formado pelas Recuperandas, iniciou suas atividades comerciais no início dos anos 2000, sob a razão social de ECG ALIMENTOS e já utilizando, desde aquela época, a marca "BONIELLA". Desde o início, as atividades básicas se mantiveram praticamente inalteradas: moagem de trigo e de outros grãos e fabricação de derivados (farinhas e féculas). Com o tempo, outros produtos foram adicionados ao seu mix: açúcares, temperos, condimentos (embalados); conservas de frutas, legumes e ovos (enlatados); grãos e alimentos para pássaros.

Em meados de 2003, foram criadas outras duas empresas que desde aquela época integram o grupo: a transportadora MARIELLA TRANSPORTES e a holding GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES: a primeira, para fazer frente à necessidade cada vez crescente de logística e escoamento da produção e a segunda para estruturar a sociedade do grupo. Dois anos mais tarde, em 2005, a empresa ECG ALIMENTOS foi incorporada pela atual CEREALISTA SUPERIOR e, alguns anos depois (2015), houve a aquisição da empresa CEREALISTA TREVO SUL, consolidando ainda mais a atuação do grupo empresarial no ramo alimentício humano e de animais.

Desde a abertura das empresas (indústrias), e com ainda mais ênfase nos últimos anos, grande parte da matéria-prima para a industrialização dos produtos possui origem internacional. Atualmente, grãos e alhos são importados da Argentina (principalmente) e do Canadá (com menor ênfase) e negociados/pagos com base no câmbio do dólar americano. Assim, com a crise econômica mundial que assolou todo o globo em 2008, houve imediato impacto nas operações das Recuperandas, que, na época, quase às levaram à falência. Porém, sempre buscando a

[2] Informações obtidas através da Petição Inicial da RJ e com a Administração das Empresas.

melhoria de gestão, focando em métodos de fabricação e atendimento ao público, implantando novas rotinas administrativo-financeiras e garantindo aos seus clientes produtos de altíssima qualidade, alguns anos depois o cenário de descompasso financeiro felizmente foi superado (momento no qual, como visto acima, houve a aquisição de mais uma empresa para o grupo empresarial: CEREALISTA TREVO SUL).

Desde então, com uma política que olha para o futuro, sempre em busca de aprimoramento tecnológico e qualidade total, as Recuperandas investem constantemente em capacitação e especialização de sua força de trabalho (tanto na administração, como na produção), na evolução de seu quadro de máquinas, no aperfeiçoamento de seus produtos, sempre prezando pela qualidade e compromisso com seus clientes, colaboradores e com a sociedade.

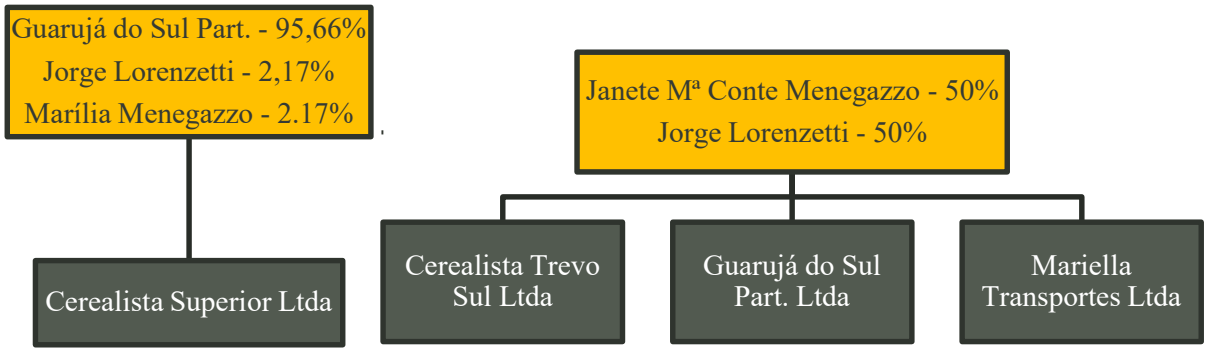
Assim, com o reconhecimento ímpar, as empresas do GRUPO BONIELLA passaram a investir massivamente na modernização de seu quadro de máquinas, contratação e capacitação de colaboradores e representantes comerciais, permitindo o aumento da produtividade e das vendas e melhoria na qualidade final dos produtos. Como resultado direto de todas as medidas adotadas, o ano de 2016 foi o período de maior faturamento de toda a história do Grupo Boniella: foram mais de R$ 93 milhões auferidos, em conjunto, pelas empresas do grupo empresarial naquele período de doze meses.

Contudo, nos anos 2017 e 2018 a realidade que se apresentou foi completamente oposta daquela esperada, causando graves reflexos em toda a operação dos anos de 2019 e 2020, com queda acumulada de quase 65% no faturamento em relação aos anos anteriores. E tudo isso, diante da falta de pedidos e de severa inadimplência de valores a receber, o que segue acontecendo até o presente momento (ameaçando a manutenção das empresas e o emprego de 26 funcionários diretos – atualmente – e outras dezenas de indiretos). Com este grave cenário, não restou alternativa senão o pedido de recuperação judicial, com o escopo de manter as atividades das empresas requerentes e retomar o sucesso de outrora.

2.2 ESTRUTURA SOCIETÁRIA

Do ponto de vista societário, as Recuperandas estão constituídas como empresas limitadas e, possuem como titulares: os membros da família Menegazzo e o Sr. Jorge Lorenzetti, responsáveis por gerir as empresas. A Sra. Janete Maria Conte Menegazzo e o Sr. Jorge Lorenzetti são titulares igualitários das empresas Cerealista Trevo Sul, Guarujá do Sul Participações e Mariella Transportes. Já a empresa Cerealista Superior tem como principal quotista a empresa Guarujá do Sul Participações e uma pequena participação do Sr. Jorge Lorenzetti e da Srta. Marília Menegazzo.

Atualmente esta é a estrutura societária das Recuperandas:



Em termos operacionais, as empresas são importantes distribuidoras de grãos da região do extremo-oeste catarinense. As empresas Cerealista Superior e Trevo Sul são as responsáveis pela importação e industrialização dos produtos, a empresa Mariella Transportes se encarrega da logística para atender as vendas e pôr fim a empresa Guarujá do Sul atua como holding patrimonial.

2.3 DESCRIÇÃO DAS EMPRESAS[3]

A tabela a seguir apresenta uma breve descrição das empresas:

Empresa	Classificação	Principais Atividades
Cerealista Superior LTDA – Em recuperação Judicial	Operacional	- Comércio atacadista de Alimentos
Cerealista Trevo Sul LTDA – Em recuperação Judicial	Operacional	- Comércio atacadista de Alimentos
Mariella Transportes LTDA – Em recuperação Judicial	Operacional	- Transportes rodoviários
Guarujá do Sul Participações LTDA – Em recuperação Judicial	Não Operacional	- Holding

Tabela 1. Fonte: Grupo Boniella.

Sociedades empresárias limitadas, as empresas empregam atualmente 20 funcionários diretos e outros 80 empregos indiretos. Tanto a Cerealista Superior quanto a Trevo Sul atuam no mercado atacadista de alimentos focados em grãos e farinhas em geral, ambas utilizando a marca Boniella. Já a Mariella Transportes foi criada posteriormente e trabalha com transportes rodoviários, basicamente dando suporte em fretes para as outras duas empresas do grupo. Finalmente, a Guarujá do Sul Participações é a Holding que possui ações na Cerealista Superior e não possui atividades operacionais.

A estrutura operacional está localizada próxima da Rodovia BR-163, em Guarujá do Sul, no Estado de Santa Catarina, destacando-se pela alta capacidade de produção, com maquinários de tecnologia de ponta.

[3] Informações obtidas através da Petição Inicial da RJ e com a Administração das Empresas.

2.4 RAZÕES DA CRISE[4]

As razões que culminaram na crise experimentada pelas Recuperandas são os eventos que impactaram diretamente no fluxo de caixa, com origem tanto externa, quanto interna, conforme pormenorizadamente exposto na petição inicial da Recuperação Judicial.

Resumidamente, a crise de liquidez enfrentada está associada a quatro frentes:

(i) O cenário econômico nacional no início dos anos 2000/2010 e as expectativas do setor industrial.
(ii) A realidade econômica nacional nos últimos anos.
(iii) Os impactos da crise mundial e da crise da Argentina no setor de grãos.
(iv) Fechamento das fronteiras em razão do COVID-19.

(I) CENÁRIO ECONÔMICO NACIONAL NO INÍCIO DOS ANOS 2000/2010 E AS EXPECTATIVAS DO SETOR INDUSTRIAL

Desde o ano 2000 (no início das atividades das principais empresas que compõem o Grupo Boniella) o cenário econômico nacional mostrava-se muito promissor. A economia brasileira alcançou crescimento médio anual próximo a 4% a.a. entre 2000 e 2011. Entre 2004 e 2011, quando a economia apresentou melhor performance, a inflação também se manteve sob controle, com taxa anual média de 5,4%, mesmo com os impactos causados pela crise financeiro mundial de 2008.

Diante das perspectivas do mercado e do crescimento do setor industrial, especialmente em 2013 e 2014, bem como das promessas das instituições financeiras quanto ao aporte de capital, acreditava-se que o empreendimento continuaria em constante crescimento e que apresentaria os retornos esperados – como vinha ocorrendo até então.

Dada a perspectiva do crescimento do setor industrial e, por conseguinte, com a expectativa real do aumento de pedidos e faturamento das Recuperandas, mal se sabia que o futuro da economia a partir de 2017 seria tão dramático, afetando negativamente toda a indústria brasileira (e mundial). Com efeito, desde 2011 quando foi ampliado o parque fabril (passando

[4] Informações obtidas através da Petição Inicial da RJ e com a Administração das Empresas.

de 2.152,40m² para 4.992,51m², ao final) e, posteriormente, quando foi adquirida a última empresa do grupo (CEREALISTA TREVO SUL), foram realizados grandiosos investimentos nas empresas. Tais investimentos, apesar de vultosos para a realidade das empresas, fizeram-se absolutamente necessários, a fim de se manter a competitividade no mercado e a excelência nos produtos fabricados.

Incentivadas pelo aquecimento da economia nacional e pelas boas perspectivas que se desenhavam para os próximos anos, as Recuperandas buscaram inovar em produção e potencializar as vendas, abrindo mercado em 19 estados brasileiros, abrangendo 484 cidades, fortalecendo a marca Boniella e obtendo forte crescimento até 2016, com solidez, seriedade e organização. Frente a esses investimentos, é importante destacar que se originaram de recursos próprios do grupo empresarial, com significativos aportes, para aumento da produção e expansão dos negócios. Tais investimentos foram necessários para fazer frente à demanda cada vez mais crescente de produtos do segmento de atividades das autoras e, à época, acreditava-se que o investimento seria rapidamente recuperado.

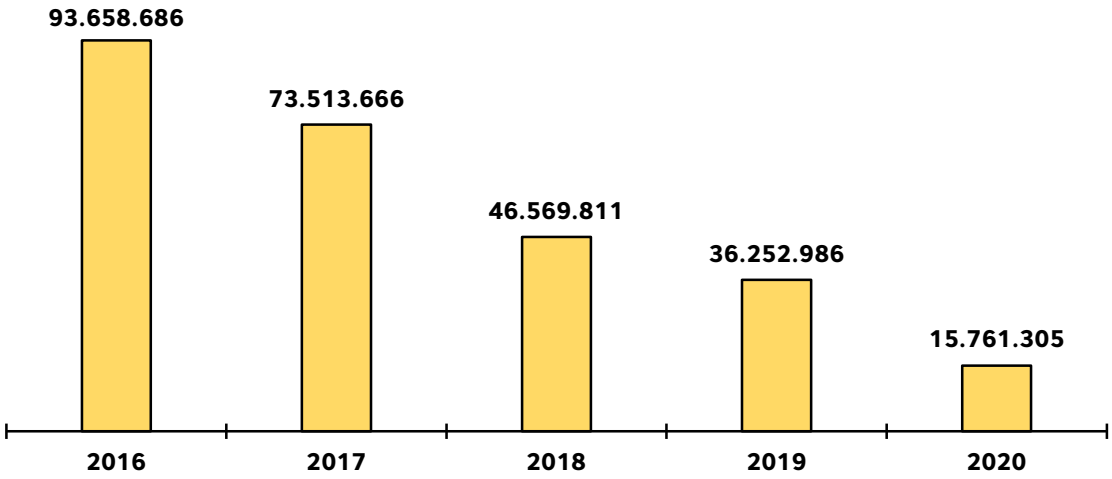
(II) A Realidade Econômica Nacional nos Últimos Anos

Apesar das projeções otimistas para a indústria brasileira, a realidade do cenário econômico nacional nos últimos anos foi inteiramente oposta: o faturamento e, principalmente, o lucro líquido das empresas decaíram vigorosamente, ocasionando forte desencaixe econômico. Somado a isso, houve inadimplência generalizada de clientes, obrigando as Recuperandas a buscarem capital de giro no sistema bancário, com juros sabidamente altos.

Diante de um mercado restrito e com a margem reduzida, as Recuperandas continuaram operando com dificuldades (mas esperançosas) em 2017, 2018 e 2019, sempre refinanciando o capital de giro e pagando exorbitantes juros aos bancos (não à toa, os maiores credores das empresas do Grupo Boniella são instituições bancárias). Concomitante à crise enfrentada pelas Recuperandas, no mesmo período uma grave e notória crise econômica passou a assolar todo o país, com reflexos diretos no setor produtivo industrial, causando drástica queda de faturamento. Segundo dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a produção da indústria brasileira encerrou o ano de 2015 com queda acumulada de

8,3%, o maior recuo da série, iniciada em 2003. Já para as Recuperandas, desde o ano de 2017 o faturamento vem caindo significativamente, conforme gráfico 1 abaixo.

Gráfico 1 – Faturamento Consolidado Recuperandas



Fonte: Grupo Boniella (dados de 2020 atualizados até 30/11/2020).

Em 2020, os reflexos financeiros negativos se fixaram: houve diminuição drástica de pedidos e grande inadimplência de clientes, o que resultou em várias demissões. Com elevação do custo operacional e impossibilidade de cumprir em dia com as obrigações assumidas perante fornecedores e bancos, não restou alternativa a não ser buscar o instituto da lei falimentar como alternativa para reestruturação de seus negócios.

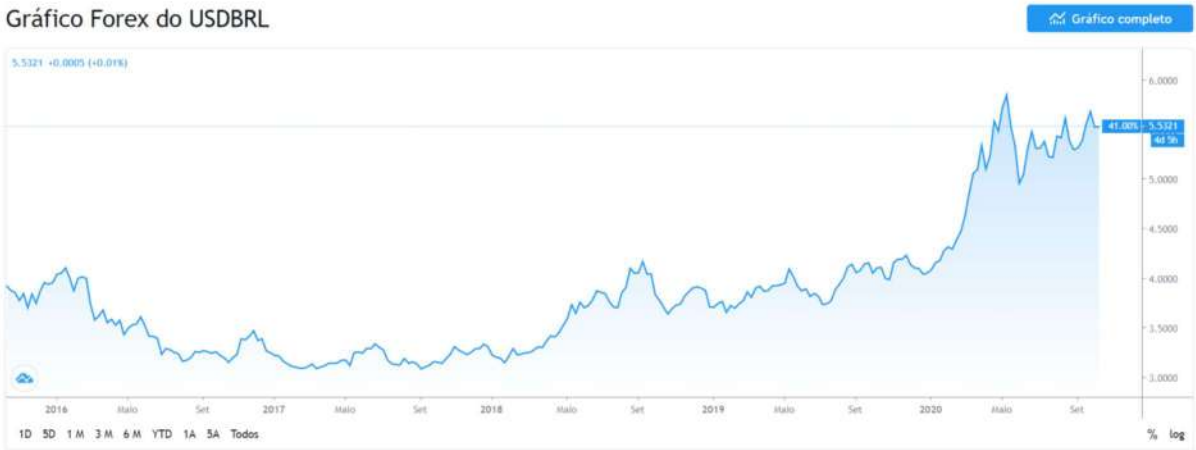
(III) A Crise Mundial e da Argentina no Setor de Grãos

Considerando, que a maior parte da matéria-prima utilizada nas atividades das empresas autoras (cerealistas) é proveniente da Argentina, o Grupo Boniella sofreu instabilidades financeiras muito fortes com a crise econômica que assolou, e ainda assola, a Argentina, em razão do pagamento/fechamento da matéria-prima em dólar americano. Segundo matéria divulgada pela BBC, em 2018, o peso argentino perdeu mais da metade de seu valor em relação ao dólar. A inflação disparou, e o governo teve de pedir um empréstimo significativo ao FMI. A Argentina está atualmente em recessão e registrou uma inflação de 22% durante o primeiro semestre do ano de 2019 perdendo mais de 33,5% de seu valor. Em 2018, 3 milhões de pessoas entraram na pobreza.

Os reflexos da crise Argentina no Brasil são igualmente maléficos, notadamente para a indústria (como a de grãos, por exemplo): Medidas consideradas intervencionistas pelo atual governo argentino pioram ainda mais a relação do país com o mercado externo, afinal qualquer recuo significativo na produção do país terá efeito nos mercados globais, já que o país é o maior exportador de farelo de soja e sexto maior exportador de trigo, segundo dados do Departamento de Agricultura dos Estados Unidos (USDA) .

A crise econômica no país vizinho, não significou apenas o aumento do preço na compra de grãos; significou, principalmente, o corte quase que total nas "linhas de crédito" junto aos fornecedores, obrigando as Recuperandas a procederem com pagamentos à vista e, muitas vezes, antecipados, para garantir o fornecimento de matéria-prima. Tais pagamentos, como dito anteriormente, são baseados/lastreados em dólar americano, que teve expressiva valorização frente ao real e, especialmente, frente ao peso argentino. Com isso, a matéria-prima que já estava encarecida pela crise argentina, teve precificação ainda mais elevada, devido ao aumento do dólar. O gráfico 2 abaixo revela a subida meteórica do dólar americano frente ao real, nos últimos anos (2016 a 2020):

Gráfico 2 – Evolução do Dólar



Fonte: https://br.tradingview.com/symbols/USDBRL/.

Com a aquisição de matéria-prima de países estrangeiros, principalmente da Argentina, e com o mercado interno de grãos desaquecido, não havia como "fugir" do atrelamento ao dólar americano. Observe-se, especialmente, o impacto causado na variação cambial a partir do início de 2020, com a explosão da pandemia global do Covid-19: o dólar cotado a R$ 4,00, em média, saltou para quase R$ 6,00, em poucos meses – aumento de praticamente 50%.

(IV) O FECHAMENTO DAS FRONTEIRAS EM RAZÃO DO COVID-19

Não podemos deixar de citar os impactos econômicos e sociais causados pelo coronavírus. A pandemia, já amplamente divulgada e de conhecimento geral, causou e continua causando efeitos profundos na economia brasileira e mundial. A necessidade do isolamento social como forma de mitigar o aumento dos casos, interfere diretamente no consumo e, por consequência, na cadeia produtiva.

A taxa de crescimento do PIB brasileiro em 2020, segundo estimativas publicadas pelo Boletim Focus de 11 de dezembro de 2020 deve ficar em -4,41% neste ano. Os impactos ocorreram em praticamente todos os setores da economia.

E para concluir, a última "rasteira" nas atividades do Grupo Boniella foi o fechamento temporário das fronteiras com a Argentina e Canadá, principais fornecedores de matéria-prima, causando ainda mais decréscimo na industrialização e na comercialização de produtos – e, por conseguinte, no faturamento.

Com a redução dos impactos da pandemia, vislumbra-se o potencial de soerguimento e a viabilidade econômica das Recuperandas, mas não sem que lhes sejam concedidos os benefícios da recuperação judicial. Apesar das tentativas em agregar valor aos produtos fabricados, com melhorias internas e contratação de consultoria externa, o forte desencaixe financeiro não permite o soerguimento das empresas requerentes sem que lhe seja concedido um novo "fôlego", conseguidos por meio da Lei de Recuperação Judicial.

3. MERCADO

3.1 BREVE HISTÓRICO DO SETOR[5]

O agronegócio no Brasil é, sem dúvida, um dos mais consolidados do mundo. Desde nossa origem colonial, o país se especializou em produzir em escala mundial para exportação. Nesse contexto, qualquer empresa que se situe nesse ramo já tem a vantagem de contar com toda a expertise nacional. Por outro lado, é um mercado muito competitivo e com margens apertadas.

Apesar de todo o tamanho da produção nacional, ainda temos alguns produtos nos quais temos muito pouca produção, em especial o trigo. Nessa fatia que a Boniella enxergou uma oportunidade: situada a poucos quilômetros da divisa com a Argentina (que produz, no total, quase três vezes mais e, per capta, mais de dez vezes que o Brasil), as empresas decidiram importar grande parte de suas vendas direto do país vizinho, tendo maior rentabilidade pelos custos reduzidos.

O problema é que, por ser um mercado maduro, toda negociação é realizada em dólar, o que adiciona um componente grande de incerteza nos negócios. Portanto, visando diminuir riscos, a Boniella também decide diversificar suas operações para o feijão, arroz e outros grãos em geral. Como um todo, o mercado de grãos caminha razoavelmente bem na última década, apesar de algumas oscilações pontuais inerentes ao negócio. O problema começa na crise de 2013, onde o valor das commodities começa a cair, afetando o mercado nacional, como demonstrado no gráfico abaixo:

[5] Informações retiradas do site da Associação das Empresas Cerealistas do Brasil – ACEBRA (http://www.acebra.org.br/).

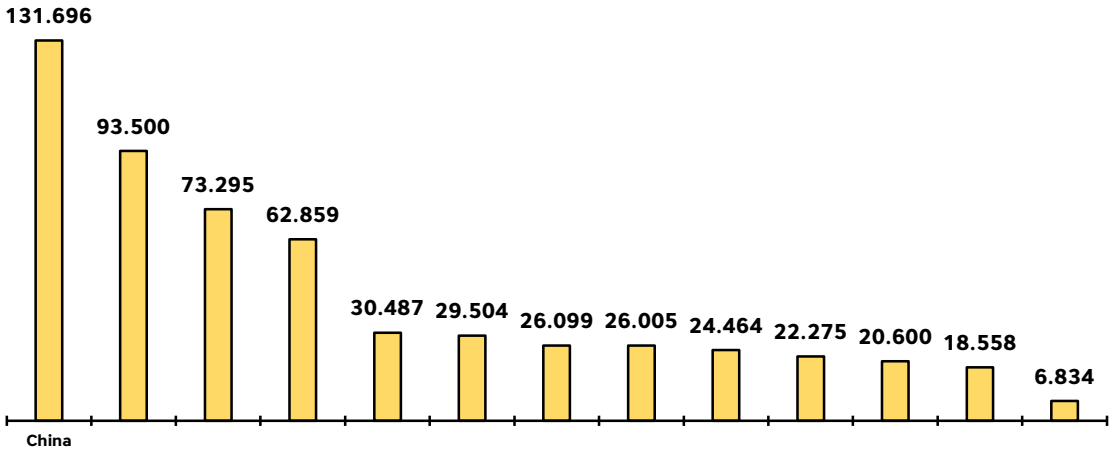
Gráfico 3: Evolução do preço do trigo



Valores em dólares por tonelada no mercado internacional. A linha é o valor atual. Fonte: https://br.investing.com/commodities/us-wheat-streaming-chart.

O gráfico abaixo mostra os doze maiores produtores mundiais e o Brasil:

Gráfico 4: Doze maiores produtores mundiais de trigo, em tonelada, com o Brasil para comparação.



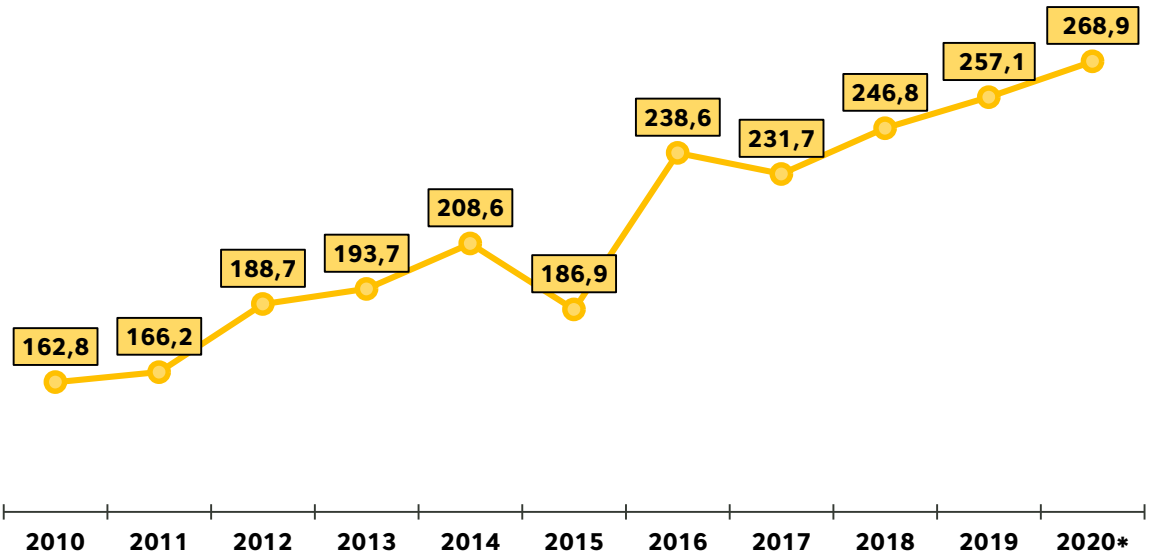
Fonte: https://www.atlasbig.com/pt-br/paises-por-producao-de-trigo.

Em relação aos outros grãos vendidos pela Boniella, como feijão, milho e arroz, o Brasil figura entre os maiores produtores mundiais e deve aumentar seu protagonismo nos próximos anos tendo em vista os efeitos da pandemia de 2020. Esse fato reduz as incertezas em relação ao

dólar e faz com que as empresas diversifiquem suas atividades para evitar maiores oscilações de custos e receitas.

Além disso, o país vem evoluindo bastante em sua produção, tendo aumentado quase duas vezes a quantidade em toneladas na última década. No ano de 2019, o país estava como o terceiro maior produtor mundial de grãos e tende a manter essa posição nos próximos anos.

Gráfico 5: Evolução da produção brasileira de grãos, em milhões de toneladas. Ano de 2020 estimado.



Fonte: https://www.conab.gov.br/info-agro/safras/serie-historica-das-safras/item/download/34173_31d265cd6e6ef331f81ec82ae8be5458

3.2 ANÁLISE DE MERCADO

O mercado de grãos é, como já mencionado, bastante maduro no Brasil e no mundo. Mesmo assim, a pandemia de 2020 conseguiu atrapalhar esse segmento, como todos outros.

O lado negativo foi que todas as economias terão retração ao longo de 2020 e, possivelmente, 2021. Muitos países fecharam as portas do comércio, alguns inclusive importações e exportações. Isso fez com que o houvesse uma queda drástica na demanda por produtos por um período que variou país a país.

No Brasil, ficamos quase parados por algo entre um ou dois meses, alguns locais até três. Isso fez com que houvesse um desabastecimento na economia, criando um choque de oferta.

Inicialmente, as empresas utilizaram seus estoques, porém conforme o tempo foi passando e a produção permanecia parada, começa a faltar matéria prima.

Além disso, o mercado financeiro se retraiu totalmente logo no começo, limitando brutalmente o acesso à crédito de muitas empresas. Algum tempo depois, em especial após as medidas do governo para injetar capital na economia, a situação se inverte: aumento drástico na demanda, muita oferta de capital e pouca matéria prima para produzir.

Em paralelo há tudo isso, o segmento alimentício se manteve praticamente inabalado pela pandemia. A produção nunca parou e a demanda até aumentou, pois muitas famílias decidiram estocar alimentos. Com isso, não houve desabastecimento nem choques de oferta. Por outro lado, o forte aumento do dólar fez com que o produtor rural priorizasse as exportações frente ao mercado interno, causando pressão para aumento de preços ao consumidor final.

Além disso, a combinação de muita demanda, muito capital e pouca matéria prima fez com que a economia logo se tornasse inflacionária, impactando fortemente os preços de alimentos.

Pelo lado da economia, é um cenário ruim. Mas pelo lado do grupo Boniella, é uma boa oportunidade. Os preços aumentando significa que ela conseguirá aumentar seu faturamento sem aumento de volume. Por outro lado, é importante que ela também acompanhe os custos de matéria prima para que o efeito do preço maior não seja anulado pelo maior gasto nas compras e importações.

Finalmente, os mercados derivativos de comodities apontam uma tendência de aumento nos preços de grãos e cereais em geral, o que indica um momento de oportunidade no mercado, mas será necessário muito controle e planejamento para atingir uma boa rentabilidade.

3.3 DADOS MACROECONÔMICOS

A tabela a seguir apresenta as premissas macroeconômicas para os próximos quatro anos, que serviram de suporte para este laudo econômico-financeiro, e foram extraídas do FOCUS – Relatório de Mercado divulgado semanalmente, com data base de 07 de dezembro de 2020[6].

[6] Disponível em: http://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus

Descrição	Unidade	Fonte	2020	2021	2022	2023
IPCA	% a.a.	*IBGE*	4,21	3,34	3,50	3,25
IPCA (atualizado últimos 5 dias úteis)	% a.d.	*IBGE*	4,25	3,33	3,50	3,25
PIB (crescimento)	% a.a.	*IBGE*	-4,40	3,50	2,50	2,50
Taxa de câmbio - fim de período	R$/US$	*BCB*	5,22	5,10	5,00	4,94
Meta Taxa Selic - fim de período	% a.a.	*BCB*	2,00	3,00	4,50	6,00
IGP-M	% a.a.	*FGV*	24,09	4,73	4,00	3,59
Preços administrados	%	*BCB*	2,33	4,73	4,00	3,59
Produção Industrial	% a.a.	*IBGE*	-5,00	5,00	2,48	3,00
Conta corrente	US$ Bilhões	*BCB*	-4,22	-16,00	-26,00	-32,10
Balança comercial	US$ Bilhões	*BCB*	58,00	56,50	50,00	43,70
Investimento direto País	US$ Bilhões	*BCB*	43,15	60,00	70,00	75,00
Dívida líquida Setor Público	% PIB	*BCB*	66,10	68,10	70,40	72,40
Resultado Primário	% PIB	*BCB*	-11,50	-2,90	-2,20	-1,47
Resultado Nominal	% PIB	*BCB*	-15,31	-7,00	-6,20	-6,20

Tabela 2. Fonte: BACEN.

4. PROJEÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

Neste capítulo são apresentadas as projeções econômico-financeiras das Recuperandas, as quais consideram as premissas macroeconômicas, operacionais e financeiras estimadas pelas Empresas no âmbito de seu PRJ.

Os fluxos de caixa esperados para o negócio após a aprovação do PRJ ainda estarão sujeitos a eventuais alterações. Além das incertezas naturais inerentes a essas projeções, há outros fatores que podem comprometer o fluxo de caixa futuro do negócio, tais como: práticas contábeis a serem adotadas, planejamento tributário decorrente do tratamento fiscal dado às transações subjacentes ao PRJ, interpretações legais, além da própria classificação e variação dos débitos resultantes das impugnações e habilitações de créditos a serem realizadas pelos credores.

Adicionalmente, ressaltamos que estas projeções foram construídas em plena pandemia de COVID-19 com imensas repercussões sobre a economia brasileira e mundial, em praticamente todos os segmentos. Assim, devido à falta de maior previsibilidade, destacamos que caso as expectativas não se concretizem ou fiquem distorcidas em relação as premissas utilizadas, as Recuperandas poderão apresentar aditivo ao plano apresentado, ajustando suas projeções, onde deverá também ser apresentado um novo Laudo.

Todas as premissas assumidas neste Laudo foram baseadas em cenários esperados e projetados exclusivamente pelas Recuperandas e seus administradores, assessores e demais prestadores de serviço contratados para elaboração do PRJ e não foram objeto de investigação independente pela SAFEGOLD, à qual não coube, como parte do escopo de trabalho contratado, propor ou julgar quaisquer aspectos relacionados a tais eventos. As conclusões da SAFEGOLD contidas neste Laudo assumem, dessa forma, a premissa básica de que, ao projetar estes cenários, as Recuperandas observaram todos os aspectos legais e fiscais aplicáveis. Importante salientar que tais entendimentos das Recuperandas, ao projetar tais cenários, podem ser diversos daqueles de seus credores, autoridades fiscais e autoridades legais.

A partir do plano de negócios desenvolvido pelas Recuperandas, a SAFEGOLD analisou as premissas operacionais e os resultados futuros projetados. Para tanto, foram realizadas as seguintes atividades:

- Discussões com as Recuperandas para entendimento das projeções;
- Identificação, a partir das planilhas disponibilizadas, das premissas mais relevantes e necessárias para as projeções;
- Comparação entre resultados históricos e projetados;
- Comparação com indicadores de empresas comparáveis.

4.1 METODOLOGIA DO LAUDO

Para demonstrar e evidenciar a proposta apresentada no Plano, assim como para demonstrar que os meios empregados são suficientes para garantir a superação da situação de crise das Recuperandas, foram desenvolvidas projeções que demonstram as disponibilidades atuais e a geração de caixa no período proposto pelas Empresas através de demonstração de resultado econômico e fluxo de caixa, atestando assim, que haverá recursos suficientes para cumprir com a proposta apresentada aos credores.

As projeções não contemplam efeitos inflacionários. As premissas adotadas são de que todos os esses efeitos serão repassados aos preços de venda projetados quando ocorrer, mantendo a rentabilidade projetada, bem como, a geração de caixa e a capacidade de pagamento resultante.

As projeções foram estruturadas de forma mensal e serão demonstradas anualmente neste Laudo, considerando o ano 1 como sendo os doze meses subsequentes a data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

4.2 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO

A projeção de resultado econômico apresentada no Anexo I deste Laudo, utilizou as metodologias e premissas descritas a seguir:

4.2.1 RECEITA BRUTA

Apesar dos efeitos da pandemia de COVID-19 as Recuperandas entendem que deverão aumentar os seus níveis atuais de receita conforme detalhado a seguir:

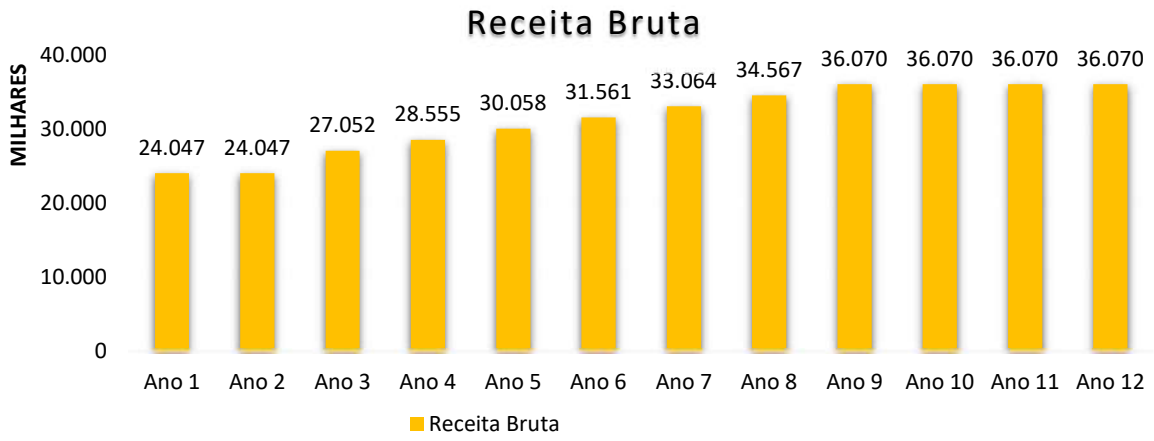
Venda de Farinha de Trigo

As Recuperandas projetam iniciar com um faturamento um pouco menor que o histórico do primeiro semestre de 2020, porém aumentando o volume gradativamente conforme há liberação de novas linhas de crédito para compra de matéria prima. Estimou-se em torno de 50% do faturamento venha dessa linha de produtos.

Venda de Outros Grãos e Alimentos

Já a venda de outros grãos e alimentos foi projetada um pouco superior ao ano de 2020, tendo seu crescimento estimado também conforme a capacidade de financeira das empresas. Esses produtos agregados somam outros 50% do faturamento projetado das companhias. Abaixo está disposto o gráfico demonstrando a receita projetada ao longo dos 10 anos:

Gráfico 6. Receita Bruta em milhares de Reais

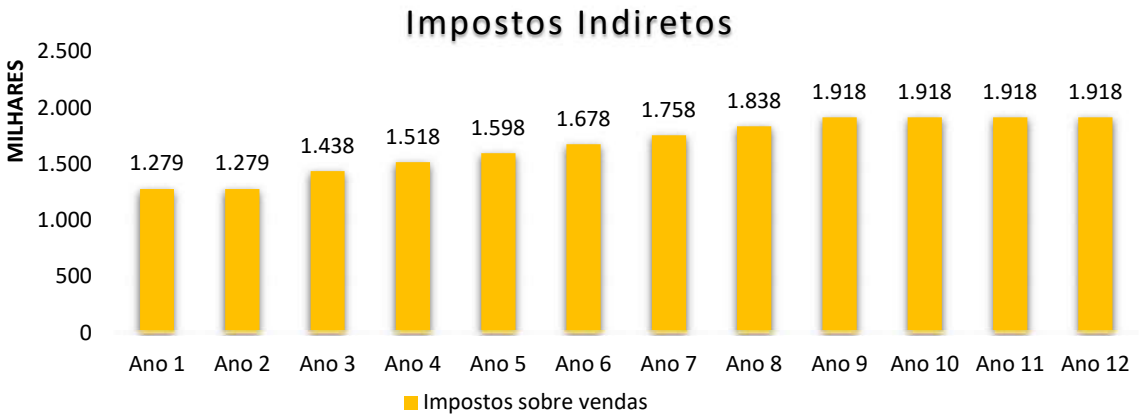


Fonte:Grupo Boniella

4.2.2 Impostos Indiretos

Em todas as atividades das Recuperandas há incidência somente de ICMS, o qual foi considerado de forma líquida visto que a apuração das companhias é o regime de lucro real. O gráfico a seguir evidencia os impostos a serem pagos ao longo dos anos.

Gráfico 7. Impostos Indiretos em milhares de Reais

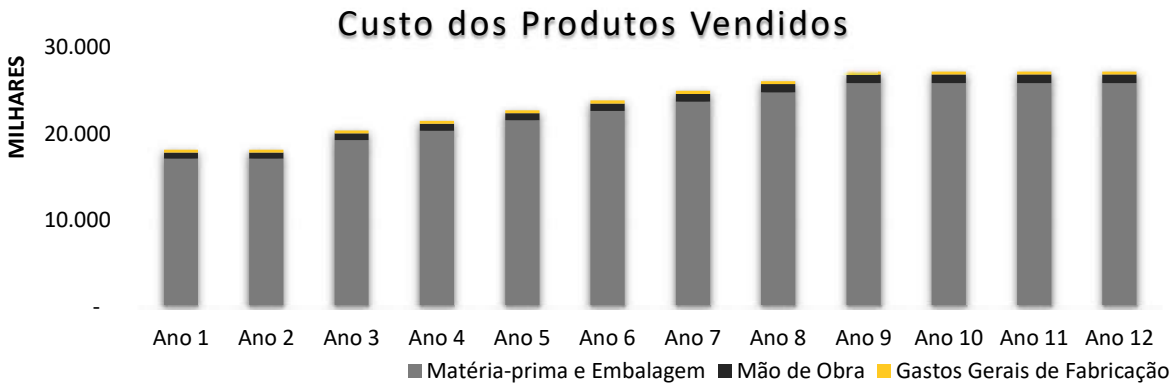


Fonte: Grupo Boniella

4.2.3 Custo dos Produtos Vendidos

O custo dos produtos vendidos considerado é a somatória entre matéria prima, embalagem, mão de obra direta e outros gastos gerais de fabricação. Porém, no caso das Recuperandas, praticamente todo o custo do produto advém da compra de matéria prima sendo que as demais categorias acabam não sendo muito representativas em termos de resultados. Isso demonstra o quão importante é a estratégia de comprar com o melhor preço para o bom desempenho do Grupo. No grupo de Mão de Obra Direta, foram considerados todos os trabalhadores, com seus respectivos encargos, que trabalham diretamente na produção tendo a base o mês de dezembro de 2020. Já no grupo de Gastos Gerais de Fabricação considera-se energia elétrica, materiais de uso e consumo, manutenção da fábrica, entre outros, que foram projetados com base no histórico do ano de 2020 e sua proporcionalidade em relação à incrementos de receita.

Gráfico 8. Custo dos produtos vendidos em milhares de Reais



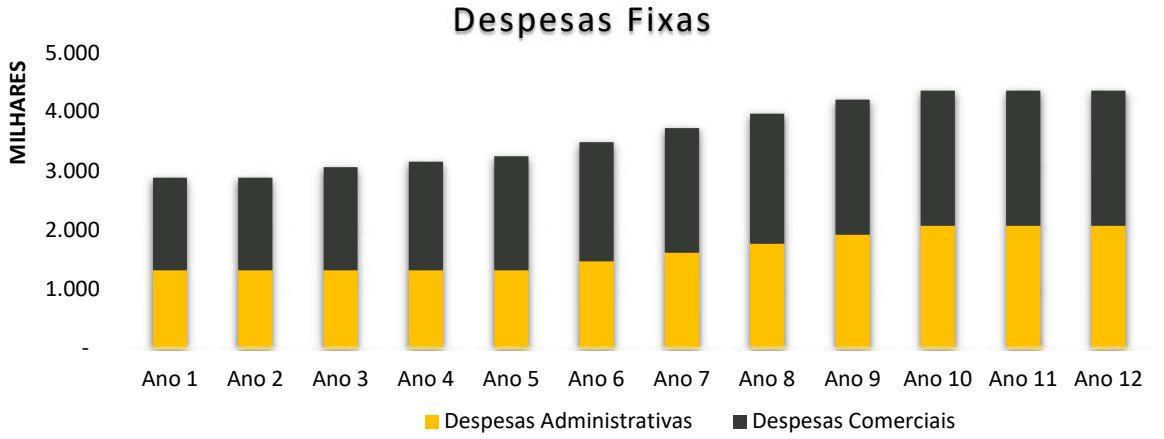
Fonte: Grupo Boniella

4.2.4 Despesas Fixas

As despesas administrativas e comerciais foram projetadas de acordo com a média histórica dos últimos meses anteriores a elaboração deste Laudo, acrescidas das despesas referentes ao processo de recuperação judicial.

Contemplam as seguintes despesas: mão de obra indireta e administrativa, despesas gerais, assessoria jurídica e financeira e demais despesas relacionadas ao processo de recuperação judicial, entre outras. Nas comerciais, foi considerado os valores históricos proporcionais de comissões e fretes.

Gráfico 9. Despesas Fixas em milhares de Reais



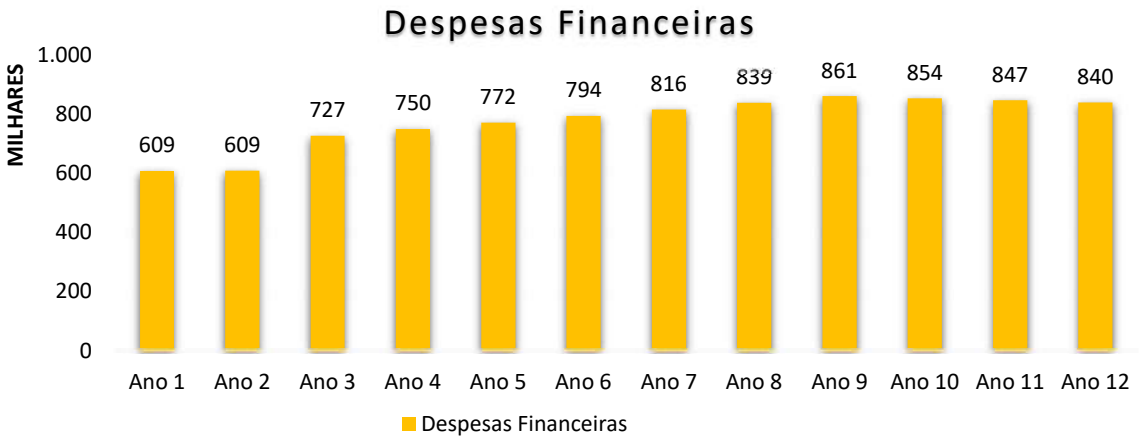
Fonte: Grupo Boniella

Estas despesas sofrerão aumento no período considerado pois estão ligadas ao incremento de faturamento. As comerciais são diretamente ligadas à receita, sendo um percentual da mesma. Já nas administrativas está sendo considerando uma necessidade maior de estrutura para lidar com o maior volume de vendas projetado após o sexto ano. Ao longo dos primeiros cinco anos as Recuperandas projetam permanecer com o mesmo custo atual para fazer frente às despesas da recuperação judicial.

4.2.5 Despesas Financeiras

As despesas financeiras contemplam os juros da recuperação judicial, despesas com descontos de títulos e despesas bancárias. O aumento ocorrido no período considerado se deve ao incremento das despesas com antecipações de recebíveis advindos de faturamento maior.

Gráfico 10. Despesas Financeiras em milhares de Reais

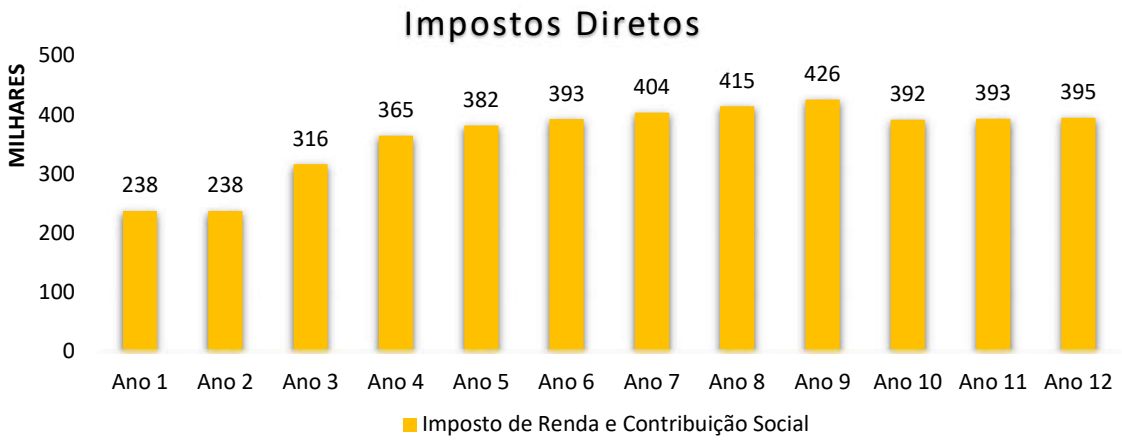


Fonte: Grupo Boniella

4.2.6 Impostos Diretos

Os impostos diretos aplicáveis pelas Recuperandas são o Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido apuradas pelo regime de lucro real.

Gráfico 11. Impostos Diretos em milhares de Reais



Fonte: Grupo Boniella.

A alíquota do Imposto de Renda equivale a 15% do lucro antes do imposto de renda (LAIR) pelo Lucro Real, além de um adicional de 10% sobre o montante que ultrapassar R$ 240 mil reais anuais. A alíquota da Contribuição Social foi projetada em 9% sobre a base tributável.

Por fim, em função dos prejuízos acumulados ao longo dos últimos períodos, esses saldos abatem a base de cálculo dos impostos diretos em até 30%, limitado pelo saldo remanescente de prejuízos acumulados.

4.3 PLANO DE PAGAMENTO AOS CREDORES

Este capítulo apresenta de maneira sintetizada o plano de pagamento para os credores das Recuperandas, extraído da cláusula 4 do Plano de Recuperação Judicial, documento em que este se anexa. Para um maior detalhamento das condições de pagamento determinadas, consultar diretamente o Plano.

Este Laudo foi elaborado contemplando as premissas financeiras e operacionais decorrentes da execução assertiva do Plano. As projeções contidas neste Laudo pressupõem a aprovação e implementação do Plano proposto pelas Recuperandas.

Classe I - Trabalhistas

Proposta Créditos Trabalhistas
Regra geral: serão pagos de acordo com o art. 54 da LRF. • Créditos de férias vencidas: Serão quitados através da concessão de férias remuneradas, de forma a garantir o cumprimento da legislação trabalhista. • Demais créditos: na lista apresentada não há outros créditos trabalhistas. Eventuais inclusões serão pagas conforme abaixo: – Pagamento em 12 meses; vencendo a primeira parcela no dia 30 (trinta) do mês subsequente a data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial. – Taxa Referencial + 1% a.a.; – Créditos que superarem o limite de 150 salários mínimos, o saldo excedente será classificado como crédito quirografário, e serão pagos conforme as condições estabelecidas pela proposta pertinente a essa classe de credores.

Tabela 3. Fonte Plano de Recuperação Judicial Grupo Boniella

Classe II – Garantia Real

Não existem credores nesta classe, mas caso haja o reconhecimento de algum crédito, deverá ser pago da mesma forma que os credores da Classe III.

Classe III - Quirografários

Proposta Créditos Quirografários
Os créditos quirografários serão pagos da seguinte forma: • Desconto: 80%; • Carência: 24 meses a contar da data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.; • Amortização: 120 (cento e vinte) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira até o dia 30 (trinta) do mês subsequente a data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.; • Taxa Referencial + 1% a.a..

Tabela 4. Fonte Plano de Recuperação Judicial Grupo Boniella

Classe IV – ME /EPP

Proposta Créditos ME e EPP
Os créditos de empresas ME/EPP serão pagos da seguinte forma: Valores até R$ 5.000,00: • Pagos integralmente até o dia 30 (trinta) do mês subsequente à data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial. Demais credores: • Desconto: 50%; • Carência: 12 meses a contar da data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial; • Amortização: em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais, fixas e sucessivas, vencendo a primeira até o dia 30 (trinta) do mês subsequente ao encerramento da carência; • Taxa Referencial + 1% a.a..

Tabela 5. Fonte Plano de Recuperação Judicial Grupo Boniella

Credores Parceiros Estratégicos
Os credores que auxiliarem na reestruturação das empresas serão pagos da seguinte forma: • Os Credores Quirografários e ME/EPP que concederem em condições competitivas novos fornecimentos, serviços, linhas de crédito, adiantamentos etc., com condições acordadas entre as partes, serão pagos de acordo com a capacidade de geração de caixa das Recuperandas. Os termos serão ajustados contratualmente com cada credor, sem prejuízo do exato cumprimento das propostas contidas nas cláusulas 4.3 e 4.4 dos PRJs, àqueles que não fornecerem novas mercadorias, serviços e créditos novos.

Tabela 6. Fonte Plano de Recuperação Judicial Grupo Boniella

4.4 FLUXO DE CAIXA

Para demonstração do fluxo de caixa apresentado no Anexo II deste Laudo, foi utilizado o método indireto, que parte da geração de caixa medida pelo EBTIDA e projetado com as premissas detalhadas a seguir.

4.4.1 Fluxo de Caixa Operacional

O fluxo de caixa das Recuperandas foi calculado a partir do EBITDA, deduzindo dos impostos diretos sobre o lucro.

Variação do Capital de Giro

Foram projetadas na necessidade de capital de giro a compra de matéria prima para recomposição do estoque, em especial no primeiro ano da recuperação, visto que, praticamente todo estoque das Recuperandas foi consumido ao longo do ano de 2020, particularmente no período do confinamento em razão da COVID-19. Seus prazos de pagamento e recebimento foram projetados de forma constante ao longo do período considerado.

Fluxo de Caixa Operacional (em milhares de reais)

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
EBITDA	**1.996**	**1.996**	**2.446**	**2.671**	**2.765**	**2.833**	**2.901**	**2.970**	**3.038**	**2.888**	**2.888**	**2.888**
IRPJECSLL	(238)	(238)	(316)	(365)	(382)	(393)	(404)	(415)	(426)	(392)	(393)	(395)
Var. do Capital de Giro	(344)	-	(92)	(46)	(52)	(46)	(46)	(46)	(46)	-	-	-
Fluxo operacional	**1.414**	**1.759**	**2.037**	**2.260**	**2.332**	**2.394**	**2.451**	**2.509**	**2.566**	**2.497**	**2.495**	**2.493**

Tabela 7. Fonte Grupo Boniella

4.4.2 Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento

Atualmente as Recuperandas não estão realizando investimentos em capital (*CAPEX*[7]) devido à crise instaurada e, naturalmente, pela falta de caixa que derivou dela. Porém, no período da recuperação as empresas devem retomar seus investimentos para evitar que sua produção seja paralisada devido à problemas no maquinário. Além disso, irá buscar melhorar seu parque fabril para melhorar sua eficiência. Isso se reflete em um maior investimento inicial com subsequente manutenção dos patamares de ativo imobilizado apenas cobrindo a depreciação. O investimento no início do período é o que possibilitará o incremento da produção e faturamento nos anos posteriores, sendo necessário para atingir os objetivos traçados.

[7] CAPEX é a sigla da expressão inglesa *capital expenditure* (em português, despesas de capital ou investimento em bens de capital) e que designa o montante de dinheiro despendido na aquisição (ou introdução de melhorias) de bens de capital de uma determinada empresa.

Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento (em milhares de reais)

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Capex	(58)	(346)	-	(231)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)
Fluxo investimentos	**(58)**	**(346)**	**-**	**(231)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**

Tabela 8. Fonte Grupo Boniella

4.4.3 Fluxo de Caixa Não Operacional

Os valores de pagamento dos créditos sujeitos a recuperação judicial foram extraídos da lista de credores das Recuperandas, os quais tiveram os pagamentos projetados no fluxo de caixa conforme as propostas de pagamento descritas nos Planos de Recuperação Judicial.

Os valores utilizados como base para as projeções incluíram os credores reconhecidos na lista de credores apresentada pelas Recuperandas. Eventuais credores em disputas judiciais ou outros ainda não reconhecidos na lista de credores não foram contemplados.

Fluxo de Caixa Não Operacional (em milhares de reais)

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Trabalhistas	(43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quirografários	-	-	(580)	(586)	(592)	(597)	(603)	(609)	(616)	(622)	(628)	(634)
ME e EPP	(14)	(28)	(29)	(29)	(29)	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo não operacional	**(57)**	**(28)**	**(609)**	**(615)**	**(621)**	**(597)**	**(603)**	**(609)**	**(616)**	**(622)**	**(628)**	**(634)**

Tabela 9. Fonte Grupo Boniella

4.4.4 Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

As despesas financeiras que foram projetadas pelas Recuperandas contemplaram as tarifas bancárias, as atualizações monetárias e os juros incidentes sobre o pagamento do passivo sujeito a recuperação judicial, não sujeito à recuperação judicial e o refinanciamento de impostos. Também foi incluído o pagamento de amortizações de empréstimos não sujeitos já existentes.

Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento (em milhares de reais)

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Amortizações	(196)	(149)	(96)	(44)	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas financeiras	(609)	(609)	(727)	(750)	(772)	(794)	(816)	(839)	(861)	(854)	(847)	(840)
Fluxo de financiamentos	**(805)**	**(758)**	**(823)**	**(793)**	**(772)**	**(794)**	**(816)**	**(839)**	**(861)**	**(854)**	**(847)**	**(840)**

Tabela 10. Fonte Grupo Boniella

Refinanciamento de Impostos

Para amortização do passivo tributário foi provisionado no plano um percentual sobre o faturamento total das companhias (2% sobre a receita bruta). Esse valor deverá ser integralmente destinado ao gerenciamento dos débitos de impostos em todas as esferas. O quadro abaixo demonstra os valores provisionados para essa finalidade.

Fluxo de Refinanciamentos de Impostos (em milhares de reais)

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Impostos Federais	(481)	(481)	(541)	(571)	(601)	(631)	(661)	(691)	(721)	(721)	(721)	(721)
Fluxo de Impostos Refin.	**(481)**	**(481)**	**(541)**	**(571)**	**(601)**	**(631)**	**(661)**	**(691)**	**(721)**	**(721)**	**(721)**	**(721)**

Tabela 11. Fonte Grupo Boniella

5. CONCLUSÃO

O presente Laudo foi elaborado pela SAFEGOLD como subsídio aos Planos de Recuperação Judicial das Recuperandas e está sujeito às premissas e assunções neles expressas. Ele tem como objetivo avaliar a viabilidade econômico-financeira das Recuperandas analisando as alternativas para a reestruturação da sua estrutura de capital, verificando a continuidade de suas operações e buscando a maximização de retorno para credores, sócios e a comunidade na qual faz parte. Ressalta-se que os estudos realizados não contemplam a análise de viabilidade das empresas sob a ótica de aspectos societários, tributários e legais.

Dessa forma, após conduzirmos as análises e sujeitos às premissas e assunções nelas expressadas, consideramos que o PRJ é viável sob a ótica econômico-financeira, desde que haja a concretização das premissas adotadas, salientando-se os seguintes pontos:

- As Recuperandas estão tomando medidas para buscar maior geração de caixa, de forma a honrar com suas obrigações financeiras;
- Os PRJs apresentados contemplam a realização de ações internas em diversas esferas das Recuperandas para elevar a rentabilidade das empresas; e
- Através dos PRJs propostos, as Recuperandas pretendem equalizar seu passivo, voltando a apresentar uma situação de sanidade financeira que permita a continuidade de suas operações.

Não foi considerado no presente cenário de viabilidade eventuais mudanças tributárias que possam gerar impactos para as empresas.

O Laudo levou em consideração as condições econômico-financeiras e as projeções fornecidas pelas Recuperandas. Assim, a efetiva ocorrência e concretização dessas condições e projeções é condição indispensável para que se atinja um cenário viável para a continuidade da operação, conforme comentários realizados no decorrer do presente Laudo.

Neste contexto, concluímos que a aprovação do PRJ, aliada à implementação das medidas de melhorias, bem como a consolidação das premissas previstas, possibilitarão a superação da atual crise financeira, viabilizando a continuidade de sua operação, considerando as premissas existentes no cenário econômico apresentado no presente Laudo.

Safegold Consultoria Empresarial Ltda.

Ezequiel Douglas Wilbert

CRA/SC 16.298

SAFEGOLD®
Gerenciamento de Capital

6. ANEXO I – PROJEÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO

DRE (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Receita bruta de vendas	**24.047**	**24.047**	**27.052**	**28.555**	**30.058**	**31.561**	**33.064**	**34.567**	**36.070**	**36.070**	**36.070**	**36.070**
Impostos sobre vendas	(1.279)	(1.279)	(1.438)	(1.518)	(1.598)	(1.678)	(1.758)	(1.838)	(1.918)	(1.918)	(1.918)	(1.918)
Receita operacional líquida	**22.768**	**22.768**	**25.614**	**27.037**	**28.460**	**29.883**	**31.306**	**32.729**	**34.152**	**34.152**	**34.152**	**34.152**
% crescimento	*0,00%*	*0,00%*	*12,50%*	*5,56%*	*5,26%*	*5,00%*	*4,76%*	*4,55%*	*4,35%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
Matéria Prima e Embalagem	(17.142)	(17.142)	(19.285)	(20.356)	(21.559)	(22.637)	(23.714)	(24.792)	(25.870)	(25.870)	(25.870)	(25.870)
Mão de Obra	(694)	(694)	(763)	(798)	(832)	(867)	(902)	(936)	(971)	(971)	(971)	(971)
Custos Fixos	(50)	(50)	(54)	(56)	(57)	(59)	(61)	(63)	(65)	(65)	(65)	(65)
Depreciação	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)
Resultado bruto	**4.594**	**4.594**	**5.224**	**5.539**	**5.724**	**6.032**	**6.341**	**6.649**	**6.958**	**6.958**	**6.958**	**6.958**
% receita líquida	*20,18%*	*20,18%*	*20,40%*	*20,49%*	*20,11%*	*20,19%*	*20,25%*	*20,32%*	*20,37%*	*20,37%*	*20,37%*	*20,37%*
Despesas Administrativas	(1.322)	(1.322)	(1.322)	(1.322)	(1.322)	(1.472)	(1.622)	(1.772)	(1.922)	(2.072)	(2.072)	(2.072)
Despesas Comerciais	(1.565)	(1.565)	(1.745)	(1.835)	(1.925)	(2.015)	(2.106)	(2.196)	(2.286)	(2.286)	(2.286)	(2.286)
Resultado operacional	**1.708**	**1.708**	**2.158**	**2.383**	**2.477**	**2.545**	**2.613**	**2.681**	**2.750**	**2.600**	**2.600**	**2.600**
% receita líquida	*7,50%*	*7,50%*	*8,42%*	*8,81%*	*8,70%*	*8,52%*	*8,35%*	*8,19%*	*8,05%*	*7,61%*	*7,61%*	*7,61%*
Despesas financeiras	(805)	(758)	(823)	(793)	(772)	(794)	(816)	(839)	(861)	(854)	(847)	(840)
Resultado antes dos impostos	**903**	**950**	**1.335**	**1.589**	**1.705**	**1.751**	**1.797**	**1.843**	**1.889**	**1.746**	**1.753**	**1.760**
% receita líquida	*3,97%*	*4,17%*	*5,21%*	*5,88%*	*5,99%*	*5,86%*	*5,74%*	*5,63%*	*5,53%*	*5,11%*	*5,13%*	*5,15%*
Imposto de renda e contribuição social	(191)	(202)	(294)	(354)	(382)	(393)	(404)	(415)	(426)	(392)	(393)	(395)
Resultado líquido	**712**	**748**	**1.041**	**1.235**	**1.323**	**1.358**	**1.393**	**1.428**	**1.463**	**1.354**	**1.360**	**1.365**
% receita líquida	*3,13%*	*3,28%*	*4,06%*	*4,57%*	*4,65%*	*4,55%*	*4,45%*	*4,36%*	*4,28%*	*3,97%*	*3,98%*	*4,00%*

Curitiba
+55 41 3500-8044
Rua Nunes Machado, 68, Sala 302
The Five - Centro | 80250-000 |PR

Balneário Camboriú
+55 47 3091-1981
Rua 3300, 341- Sala 12 e 13,
Centro | 88330-272 |SC

Joaçaba
+55 49 3522.5569
Av. Rio Branco, 104 - Sala 601
Edifício Comercial Prime Offices
Centro |89600-000 |SC

Blumenau
+55 47 3091-1982
Rua Dr. Arthur Balsini, 107
Bairro Velho |89036-240 |SC

SAFEGOLD®
Gerenciamento de Capital

7. ANEXO II – PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
EBITDA	**1.996**	**1.996**	**2.446**	**2.671**	**2.765**	**2.833**	**2.901**	**2.970**	**3.038**	**2.888**	**2.888**	**2.888**
Imposto de renda e contribuição social	(238)	(238)	(316)	(365)	(382)	(393)	(404)	(415)	(426)	(392)	(393)	(395)
Variação do capital de giro	(344)	-	(92)	(46)	(52)	(46)	(46)	(46)	(46)	-	-	-
Fluxo de caixa operacional	**1.414**	**1.759**	**2.037**	**2.260**	**2.332**	**2.394**	**2.451**	**2.509**	**2.566**	**2.497**	**2.495**	**2.493**
Capex	(58)	(346)	-	(231)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)
Fluxo das atividades de investimento	**(58)**	**(346)**	**-**	**(231)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**
Amortizações	(196)	(149)	(96)	(44)	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas financeiras	(602)	(602)	(659)	(688)	(717)	(746)	(775)	(804)	(833)	(833)	(833)	(833)
Juros sobre Refinanciamentos de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros Recuperação Judicial	(7)	(8)	(68)	(61)	(55)	(48)	(41)	(34)	(28)	(21)	(14)	(7)
Fluxo das atividades de financiamento	**(805)**	**(758)**	**(823)**	**(793)**	**(772)**	**(794)**	**(816)**	**(839)**	**(861)**	**(854)**	**(847)**	**(840)**
Refinanciamentos de Impostos	(481)	(481)	(541)	(571)	(601)	(631)	(661)	(691)	(721)	(721)	(721)	(721)
Fluxo de Refinanciamentos de Impostos	**(481)**	**(481)**	**(541)**	**(571)**	**(601)**	**(631)**	**(661)**	**(691)**	**(721)**	**(721)**	**(721)**	**(721)**
Trabalhistas	(43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quirografários	-	-	(580)	(586)	(592)	(597)	(603)	(609)	(616)	(622)	(628)	(634)
ME e EPP	(14)	(28)	(29)	(29)	(29)	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa não operacional	**(57)**	**(28)**	**(609)**	**(615)**	**(621)**	**(597)**	**(603)**	**(609)**	**(616)**	**(622)**	**(628)**	**(634)**
Fluxo de caixa livre	**13**	**145**	**65**	**51**	**50**	**83**	**82**	**81**	**80**	**11**	**10**	**9**
Fluxo de caixa acumulado	**13**	**159**	**223**	**274**	**323**	**406**	**489**	**570**	**650**	**661**	**671**	**681**

Curitiba
+55 41 3500-8044
Rua Nunes Machado, 68, Sala 302
The Five - Centro | 80250-000 |PR

Balneário Camboriú
+55 47 3091-1981
Rua 3300, 341- Sala 12 e 13,
Centro | 88330-272 |SC

Joaçaba
+55 49 3522.5569
Av. Rio Branco, 104 - Sala 601
Edifício Comercial Prime Offices
Centro |89600-000 |SC

Blumenau
+55 47 3091-1982
Rua Dr. Arthur Balsini, 107
Bairro Velho |89036-240 |SC

LAUTEC
Laudos de Engenharia e Patrimônio

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CEREALISTA SUPERIOR LTDA.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Sumário

1. PRELIMINARES 3

2. SUMÁRIO EXECUTIVO 4

3. NORMAS TÉCNICAS 5

4. DESCRIÇÃO DE TRABALHO 6

4.1. OBJETIVO E FINALIDADE 6

4.2. REFERENCIAS NORMATIVAS 6

4.3. GRAU DE AGREGAÇÃO E TIPO DE VALOR 7

4.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 7

5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO 8

5.1. METODOLOGIA APLICADA 8

5.2. DETERMINAÇÃO DA VIDA UTIL TOTAL 8

5.2.1. VERIFICAÇÃO DA IDADE APARENTE 9

5.2.2. DETERMINAÇÃO DA VIDA UTIL REMANESCENTE 10

5.3. PESQUISA MERCADOLOGICA 10

5.4. DETERMINAÇÃO DA DEPRECIAÇÃO 11

5.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR RESIDUAL 13

5.6. DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO 14

6. PARECER CONCLUSIVO 15

7. ANEXOS 16

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

1. Preliminares

Solicitante: Cerealista Superior Ltda.

Objeto: Veículos, Maquinas e Equipamentos

Endereço: Rua Amélio Menegazzo, 315, Guarujá do Sul / SC

CEP: 89940-000

CNPJ: 04.582.945/0001-10

Data: dezembro de 2020

Objetivo: Avaliação de veículos e maquinas da linha de produção de farinha, para composição de laudo avaliativo para processo de recuperação judicial.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

2. Sumário Executivo

Lautec Equipe Técnica, Engenharia S/S Ltda. registrada no CREA/RS sob número 105.128-D, especializada em Engenharia Econômica, Legal e de Avaliações, através de seus Responsáveis Técnicos, em conformidade com a Lei Federal n° 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n°s 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

3. Normas Técnicas

Os procedimentos adotados no desenvolvimento deste trabalho avaliatório obedecem as diretrizes preconizadas pela norma NBR 14653, partes 1, 4 e 5 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens.

A *ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas* é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da *Resolução n,° 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:*

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edifícios

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

4. Descrição do Trabalho

4.1. Objetivo e Finalidade

Conforme especificação do contratante, o presente trabalho tem por objetivo a avaliação de **Veículos e Maquinas da linha de produção de farinha** instalados na cidade na unidade fabril da Cerealista Superior Ltda., na cidade de Guarujá do Sul / SC, com a finalidade de avaliar ao valor de mercado, veículos e maquinas da linha de produção de farinha, para composição de laudo avaliativo para processo de recuperação judicial.

4.2. Referencias Normativas

Segundo item 3.91 da NBR 14653-4, Norma Brasileira Para Avaliação de Bens – parte 4 – Empreendimentos, a seguir transcrito, valor patrimonial é assim definido:

> *"Somatório dos valores de mercado dos bens que compõem o ativo permanente do empreendimento. Na impossibilidade de se identificar o valor de mercado de algum bem componente do empreendimento, considera-se a sua melhor aproximação: custo de reedição, valor econômico ou valor de desmonte."*

Complementando a definição acima, é importante apresentar, também, as definições de valor de mercado, valor econômico, valor de desmonte e custo de reedição, conforme segue:

Valor de Mercado, segundo item 3.44 da NBR 14653, parte 1:

> *"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".*

Valor de Desmonte, segundo item 3.89 da NBR 14653, parte 4:

> *"Valor presente da renda líquida auferível pela venda dos bens que compõem*

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

o empreendimento, na condição de sua desativação".

Custo de reedição, segundo item 3.9.3 da NBR 14653-4, parte 1:

"Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra".

4.3. Grau de Agregação e Tipo de Valor

Em atendimento ao item 7.3.1 da NBR 14.653-5-2006 e de acordo com a tabela 1, o quadro abaixo demonstra como é associação da finalidade da presente avaliação com o seu grau de agregação e tipo de valor.

FINALIDADE	GRAU DE AGREGAÇÃO	TIPO DE VALOR
Garantia e Penhora	Fora do Processo Industrial Não Instalado	Valor de Mercado para Compra Valor de Mercado para Venda

4.4. Grau de Fundamentação

Em atendimento ao item 9 da NBR 14.653-5-2006 e de acordo com a tabela 2, o quadro abaixo demonstra que o presente trabalho avaliatório se enquadrou no grau de fundamentação II.

Descrição	Grau Fundamentação	Observação
Vistoria	II	Caraterização Sintética do Bem, e Seus Componentes com Fotografias
Funcionamento	I	Não Foi Possível Observar o Funcionamento
Fonte de Informação de Dados de Mercado	I	Um dado de Mercado de Bem Similar Avaliando - Citada a Fonte da Informação
Depreciação	II	Calculada por Metodologia Consagrada

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5. Procedimento Avaliatório

5.1. Metodologia Aplicada

Foram aplicados na presente avaliação os métodos assim definidos no item 8 da NBR 14653-5-2006:

> ***"Método comparativo direto de dados de mercado:*** *para máquinas isoladas, apura o valor através de bens similares usados. As características diferentes devem ser tratadas por critérios fundamentados pelo engenheiro de avaliações, contempladas as diferentes funções, desempenhos operacionais (volume de produção, qualidade do produto produzido, custo unitário das peças produzidas), estruturas construtivas (carcaça, acionamentos e comandos) e itens opcionais, entre outros".*
>
> ***"Método de Custos (comparativo direto e quantificação):*** *apuram o valor de prédios e benfeitorias, através do custo de reedição. Para máquinas, na impossibilidade de uso do método comparativo direto de dados de mercado, utiliza-se a cotação de preços de bens novos junto a fabricantes destes similares, com aplicação da depreciação."*

5.2. Determinação da Vida Útil Total

Segundo a NBR 14653-1,

> *"...a vida útil compreende o prazo de utilização funcional de um bem; neste trabalho trataremos como vida útil total."*

De acordo com *Neto, A. S. F.*,

> *"a durabilidade dos bens é limitada, e sua melhor utilização e eficácia ocorrem enquanto o bem é novo. Com o passar do tempo, a sua utilização vai gradualmente perdendo características físicas. As perdas das características podem ser por desgaste ou por decadência física de seus componentes, até o ponto da utilização se tornar inviável do ponto de vista econômico (em vista das altas despesas de manutenção) gerando assim uma inadequação funcional. Esse período é denominado vida útil e normalmente é quantificado em anos."*

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

No presente laudo a determinação Vida Útil Total foi definida por meio de ferramentas da Engenharia de Avaliações, através de publicações e metodologias consagradas, norteadas pelas normas vigentes. Dentre os trabalhos consultados destacam-se:

- Estudo de Vidas Úteis para Máquinas e Equipamentos - *publicada no livro Engenharia de Avaliações da Editora Pini, Capítulo 18, por Gatto, O.A.;*

- Princípios de Engenharia de Avaliações - *publicado pela Editora Pini, por Moreira, A.L.;*

- Vida Útil para o Cálculo de Depreciação Técnica - *publicado no livro Engenharia de Avaliações da Editora Pini, extraída do livro Perry Chemical Handbook;*

- Engenharia de Avaliações - *Ibape/SP, publicado pela Editora Pini 2007;*

- Curso Básico de Eng. Legal e Avaliações – *publicado pela Editora Pini 2008, por Abunahman, S.*

As referências consultadas têm a finalidade de verificar se a Política de Vida Útil da empresa para gestão do ativo imobilizado está alinhada a parâmetros aceitáveis no que diz respeito à Vida Útil Total, considerando referências consagradas na Engenharia de Avaliações.

Cabe salientar que este trabalho tem uma finalidade diversa da engenharia puramente. Neste, a determinação da Vida Útil deve estar alinhada à política da empresa para gestão do ativo imobilizado.

Segundo as referências os intervalos indicados pelo fabricante são seguintes:

Máquinas e Equipamentos .....15 anos

Veículos.....10 anos

5.2.1. Verificação da Idade Aparente

Os bens componentes do ativo imobilizado objetos da avaliação foram analisados com base no inventário físico realizado. Buscamos informações referentes à rotina de utilização das máquinas e equipamentos, tanto de manutenção, como também o regime de utilização, bem como ainda se verificou o estado de conservação com vistas à determinação da idade aparente.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5.2.2. Determinação da Vida Útil Remanescente

A Vida Útil Remanescente **(VUR)** é determinada em função da Vida Útil Total **(T)** e da idade aparente **(t)** e as Taxas foram determinadas conforme os exemplos a seguir:

$$VUR = T-t$$

Vida Útil = de acordo com a tipologia (anos), por exemplo: 20 anos

Idade Aparente (t) = obtida na vistoria (anos), por exemplo: 10 anos

$$VUR\ (anos) = 20 - 10$$

$$VUR\ (anos) = 10\ anos$$

A idade aparente foi obtida através da vistoria, levando em conta os tipos, características, modelos, estado de conservação e informações prestadas pelo contratante.

A vida útil remanescente dos referidos bens é apresentada em planilha anexa a este trabalho avaliatório.

5.3. Pesquisa Mercadológica

Para determinação dos valores de mercado foi efetuada pesquisa de mercado junto a fornecedores da mesma espécie dos itens avaliados.

Este procedimento tornou possível avaliar todos os itens, considerando a situação mercadológica atual

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5.4. Determinação da Depreciação

A determinação das depreciações fundamentou-se nas metodologias para avaliação de **máquinas e equipamentos.** Introduzidas e preconizadas pelo *Eng. Hélio Roberto Ribeiro de Caires (contidas no livro "Novos Tratamentos Matemáticos de Engenharia de Avaliações"- 2ª edição-1978, Editora Pini).*

Este método enfoca a depreciação da máquina, equipamento ou instalação, como uma função da manutenção dispensada, do regime de trabalho, da idade e da vida útil. Assim, a função desgaste ∅ (μ,τ), que assume importância fundamental na determinação da depreciação, é dada pela seguinte fórmula:

$$\varnothing(\mu,\tau) = 0{,}8530811710 \times e^{(0{,}067348748\,\tau - 0{,}041679277\,\mu - 0{,}001022860\,\mu\tau)}$$

Onde:

Coeficiente de Trabalho (τ):

TIPO DE TRABALHO	VALOR
NULO	0
LEVE	5
NORMAL	10
PESADO	15
EXTREMO	20

Coeficiente de Manutenção (μ):

TIPO DE MANUTENÇÃO	VALOR
INEXISTENTE	0
SOFRÍVEL	5
NORMAL	10
RIGOROSA	15
PERFEITA	20

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

A Função Desgaste indica o comportamento da depreciação como consequência do tipo de manutenção e de trabalho que são submetidos os equipamentos ao longo de sua vida. Como exemplificação, uma manutenção eficaz associada a uma carga de trabalho leve resulta em tênue desgaste ao longo do tempo, enquanto que, em condição oposta, ou seja, uma manutenção nula associada a uma carga pesada, resulta em significativo desgaste ao longo do tempo.

A Função Desgaste associada a variável idade aparente e vida útil, permite a determinação da depreciação conforme a fórmula abaixo:

$$D(t, \mu, \tau, T) = \frac{1{,}347961431}{1 + 0{,}347961431\, e^{3{,}579760093\, \varnothing(\mu,\tau)\, t/T}}$$

Onde:

T = Vida Útil (Na sua determinação foi utilizado a Tabela Prática do Eng. Vitor C. Fillinger - Classificação Genérica dos Bens e Períodos de Depreciação- Vida Útil).

t = idade aparente (a sua determinação foi obtida através da vistoria, levando em conta os tipos, características, modelos, estado de conservação e informações prestadas pelo proprietário).

Para ao veículos, fundamentamos a avaliação pelos indicadores valorativos indicados pela *FIPE- Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.* Em casos específicos, onde a FIPE não forneça parâmetros, devido ao fator obsolescência, utilizamos métricas aplicadas a pesquisas de mercado em fornecedores, com aplicação do fator de depreciação e valor histórico.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5.5. Determinação dos Valores de Taxa Residual

Segundo a NBR 14653-1...

> *"... o valor residual é a quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil."*

O valor residual de um ativo, ou seja, seu valor ao final da vida útil deve ser definido de acordo com a política da empresa, respeitando os parâmetros técnicos, de engenharia, que fundamentam este trabalho. Segundo os parâmetros estabelecidos, definem-se, para os diferentes grupos de ativos, os seguintes valores residuais passíveis de aplicação:

Máquinas e Equipamentos ..... .0 – 20%

Veículos ..... 0 – 20%

Considerando as referências aplicou-se a seguinte taxa residual

Máquinas e Equipamentos 10%

Veículos 10%

5.6. Determinação dos Valores de Mercado

A determinação do valor de mercado foi efetuada com base no **Método Comparativo Direto**, dado o fato de existir amplo mercado de novos e usados desses bens, permitindo extrair-se uma amostra consistente do mesmo.

Na pesquisa efetuada junto aos fornecedores e revendedores destes tipos de máquinas e equipamentos novos e usados, foram obtidas todas as variáveis responsáveis pela lei de formação do valor dos bens.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

A determinação dos valores patrimoniais, foram efetuados com base no Método do Custo, ou seja, conhecidos o valor de referência do bem e a sua depreciação, o valor de mercado l é obtido através da fórmula a seguir:

$$V = [\ (1 - r)\ x\ D + r\ )\ x\ VN\ ]$$

Onde:

V = Valor atual de mercado

D = Depreciação

r = Valor residual (10% do Valor de Novo ou Usado)

VN = Valor de novo

A planilha de descrição e avaliação em anexo ao laudo demonstra o desenvolvimento do procedimento avaliatório.

Conforme desenvolvimento do Procedimento Avaliatório, o Valor de Mercado para Compra e Venda é apresentado abaixo:

Valor de Mercado
R$ 2.068.388,44
(Dois Milhões, Sessenta e Oito Mil, Trezentos e Oitenta e Oito Reais, e Quarenta e Quatro Centavos)

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

6. Parecer Conclusivo

As premissas adotadas foram validadas junto aos departamentos técnico-especializados, portanto, um trabalho desenvolvido de forma interativa.

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições dos fatores que se mostraram importantes na formação do modelo calculado por metodologia científica, todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR-14.653/2011 e, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão da validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados periodicamente.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

7. Anexos

Foi anexado ao presente laudo:

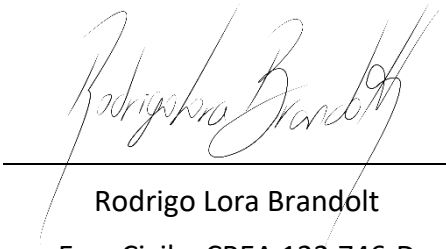
Anexo 1: Amostra Fotográfica

Anexo 2: Planilha de Avaliação com Memória de Cálculo.

São Paulo, dezembro de 2020



Eduardo Aquino Gonçalves
Eng. Civil - CREA 104.161-D



Rodrigo Lora Brandolt
Eng. Civil – CREA 122.746-D



Ideraldo Vieira de Souza
Eng. Mec. - CREA 77.766-D

Anexo 1: Amostra Fotográfica

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155






Bonnella
(31) 3786-5370
Bonnella


BQD104420
GA15FF





/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155


Yale







/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155









/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155











/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155









/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Anexo 2: Planilha de Avaliação com Memória de Cálculo.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

LAUTEC
Laudos de Engenharia e Patrimônio

MEMÓRIA DE CALCULOA AVALIATIVO - AVALIAÇÃO DE MERCADO

LAUTEC

Numero	TIPO DO EQUIPAMENTO	QTDE	VLR. NOVO	VLR.USADO	VIDA UTIL REMANESCENTE	IDADE APARENTE	VIDA UTIL TOTAL	VALOR RESIDUAL (%)	VALOR UNITÁRIO	DEPRECIAÇÃO ACUMULADA (%)	VALOR AVALIADO
1	MÁQUINA ENVOLVEDORA MCA CYKLOP MOD C5 - 150 DIM 2.50/3.0 M	1	R$ 47.039,85	R$ -	11	4	15	10%	R$ 47.039,85	26,150%	R$ 34.739,00
2	PONTE ROLANTE MCA IMETAL DIM 20 M	1	R$ -	R$ 110.000,00	8	7	15	10%	R$ 110.000,00	47,218%	R$ 110.000,00
3	ESTEIRA TRANSPORTADORA INCLINADA DIM 7 M	3	R$ 13.300,00	R$ -	8	7	15	10%	R$ 13.300,00	47,218%	R$ 21.060,19
4	BALANÇA DE CAMINHÕES CAP 80T DIM 20 M	1	R$ -	R$ 39.900,00	8	7	15	10%	R$ 39.900,00	47,218%	R$ 39.900,00
5	COMPRESSOR DE AR MCA ATLAS COPCO MOD GA15F125 380V DIM 2 M	1	R$ 37.907,61	R$ -	10	5	15	10%	R$ 37.907,61	33,347%	R$ 25.266,67
6	BALANÇA MCA TOLEDO DIM 1.3 M	1	R$ 5.880,00	R$ -	10	5	15	10%	R$ 5.880,00	33,347%	R$ 3.919,21
7	BETONEIRA MCA HERBBCH CAP APROXIMADAMENTE 300 LITROS DIM 1.5 M	1	R$ 3.555,11	R$ -	10	5	15	10%	R$ 3.555,11	33,347%	R$ 2.369,60
8	EMPILHADEIRA MCA YALE	1	R$ 148.000,00	R$ -	8	7	15	10%	R$ 148.000,00	47,218%	R$ 78.118,01
9	EMPILHADEIRA MCA YALE	1	R$ 148.000,00	R$ -	8	7	15	10%	R$ 148.000,00	47,218%	R$ 78.118,01
10	REGISTRADORA DE VALIDADE MCA TECOM/WILLERR	1	R$ -	R$ 3.499,00	10	5	15	10%	R$ 3.499,00	33,347%	R$ 3.499,00
11	SILO 7.50 TONELADAS MCA GUERRA CAP 7.5 DIM 6 M	3	R$ 77.627,00	R$ -	8	7	15	10%	R$ 77.627,00	47,218%	R$ 122.920,27
12	SILO 2 TONELADAS MCA IMETAL	1	R$ 20.776,50	R$ -	8	7	15	10%	R$ 20.776,50	47,218%	R$ 10.966,34
13	DESCARREGADOR DE BIG BAG DIM 5 M	1	R$ 15.525,00	R$ -	10	5	15	10%	R$ 15.525,00	33,347%	R$ 10.347,92
14	ELEVADOR PARA SACARIA MCA IMETAL MOD COPPI	1	R$ 12.890,00	R$ -	8	7	15	10%	R$ 12.890,00	47,218%	R$ 6.803,66
15	ENSACADORA 01	1	R$ 31.250,00	R$ -	10	5	15	10%	R$ 31.250,00	33,347%	R$ 20.829,16
16	ENSACADORA 02	1	R$ 31.250,00	R$ -	10	5	15	10%	R$ 31.250,00	33,347%	R$ 20.829,16
17	LINHA DE PROCESSAMENTO DE FARINHA EMBRAPAC / IMETAL - INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS SECUNDÁRIOS MCA EMBRAPAC / IMETAL	1	R$ 236.400,00	R$ -	10	5	15	10%	R$ 236.400,00	33,347%	R$ 157.568,39
18	TUNEL DE ENCOLHIMENTO EMBRAPAC 20L14 MCA EMBRAPAC MOD 20L14	1	R$ 46.282,50	R$ -	10	5	15	10%	R$ 46.282,50	33,347%	R$ 30.848,81
19	AGRUPADOR DE FARINHA EMBRAPAC AG 19L14 MCA EMBRAPAC MOD 19L14	1	R$ 49.614,57	R$ -	10	5	15	10%	R$ 49.614,57	33,347%	R$ 33.069,75
20	BALANÇA DE FLUXO EMBRAPAC CPESO 18L14 MCA EMBRAPAC MOD 18L14	1	R$ 23.200,00	R$ -	10	5	15	10%	R$ 23.200,00	33,347%	R$ 15.463,56
21	EMPACOTADORA AUTOMATICA EMBRAPAC ECPF 17L14 MCA EMBRAPAC MOD 17L14	1	R$ 294.500,00	R$ -	10	5	15	10%	R$ 294.500,00	33,347%	R$ 196.293,96
22	TRANSFORMADOR MCA ENERTRAFI	1	R$ 6.800,00	R$ -	8	7	15	10%	R$ 6.800,00	47,218%	R$ 3.589,21
23	AUTOMOVEL FIAT MAREA ELX ANO/MOD 1999 PLACA AEP-1889 RENAVAM 722224150 MCA FIAT MOD MAREA ELX	1	R$ -	R$ 7.700,00	8	7	15	10%	R$ 7.700,00	47,218%	R$ 7.700,00
24	CAMINHÃO IVECO DAILY 6012 ANO/MOD 2003 PLACA MCX-1638 RENAVAM 8136603019 MCA IVECO MOD DAILY 6012	1	R$ -	R$ 34.148,00	8	7	15	10%	R$ 34.148,00	47,218%	R$ 34.148,00
25	CAMINHÃO MERCEDES BENZ LS 1938 ANO/MOD 2004 PLACA AMH-4643 RENAVAM 842263616 MCA MERCEDES BENZ MOD LS 1938	1	R$ -	R$ 62.972,00	8	7	15	10%	R$ 62.972,00	47,218%	R$ 62.972,00
26	CAMINHÃO MERCEDES BENZ LS 1938 ANO/MOD 2004 PLACA MCL-5275 RENAVAM 833267876 MCA MERCEDES BENZ MOD LS 1938	1	R$ -	R$ 62.972,00	8	7	15	10%	R$ 62.972,00	47,218%	R$ 62.972,00
27	CAMINHÃO MERCEDES BENZ LS 1938 ANO/MOD 2004 PLACA AMH-4654 RENAVAM 842263640 MCA MERCEDES BENZ MOD LS 1938	1	R$ -	R$ 62.972,00	8	7	15	10%	R$ 62.972,00	47,218%	R$ 62.972,00
30	CAMINHÃO MERCEDES BENZ AXOR 2035 S ANO/MOD 2005 PLACA MEA-6819 RENAVAM 868125792 MCA MERCEDES BENZ MOD AXOR 2435 S	1	R$ -	R$ 76.817,00	8	7	15	10%	R$ 76.817,00	47,218%	R$ 76.817,00
31	CAMINHÃO MERCEDES BENZ AXOR 2540 ANO/MOD 2008 PLACA]MEX-7725 RENAVAM 979122619 MCA MERCEDES BENZ MOD AXOR 2540	1	R$ -	R$ 118.753,00	8	7	15	10%	R$ 118.753,00	47,218%	R$ 118.753,00
32	SEMIREBOQUE RANDON SR CA ANO/MOD 1998 PLACA LZG-5431 RENAVAM 691782580 MCA RANDON MOD SR CA	1	R$ -	R$ 55.000,00	8	7	15	10%	R$ 55.000,00	47,218%	R$ 55.000,00
33	SEMIREBOQUE FACCHINI SRF ANO/MOD 2004 PLACA]MCK-5753 RENAVAM 828938032 MCA FACCHINI MOD SRF	1	R$ -	R$ 36.000,00	8	7	15	10%	R$ 36.000,00	47,218%	R$ 36.000,00
34	SEMIREBOQUE FACCHINI SRF ANO/MOD 2004 PLACA MCX-5406 RENAVAM 835658988 MCA FACCHINI MOD SRF	1	R$ -	R$ 36.000,00	8	7	15	10%	R$ 36.000,00	47,218%	R$ 36.000,00
35	SEMIREBOQUE GUERRA AG ANO/MOD 1997 PLACA AGV-9720 RENAVAM 669661074 MCA GUERRA MOD AG	1	R$ -	R$ 38.000,00	8	7	15	10%	R$ 38.000,00	47,218%	R$ 38.000,00
36	SEMIREBOQUE GUERRA AG ANO/MOD 2002 PLACA AKI-5462 RENAVAM 785552383 MCA GUERRA MOD AG	1	R$ -	R$ 38.000,00	8	7	15	10%	R$ 38.000,00	47,218%	R$ 38.000,00
37	AUTOMOVEL VOLKSWAGEM FUSCA 1500 ANO/MOD 1974 PLACA MAE-691 RENAVAM 554394383 MCA VOLKSWAGEM MOD FUSCA 1500	1	R$ -	R$ 18.500,00	8	7	15	10%	R$ 18.500,00	47,218%	R$ 18.500,00
38	CAMINHÃO VOLKSWAGEM 9150 CUMMIN C/FURGÃO ANO/MOD 2010 PLACA MII-6305 RENAVAM 214720810 MCA VOLKSWAGEM MOD 9150 CUMMIN C/FURGÃO	1	R$ -	R$ 79.089,00	8	7	15	10%	R$ 79.089,00	47,218%	R$ 79.089,00
39	CAMINHÃO VOLKSWAGEM 15.180 CNM C/FURGÃO ANO/MOD 2008 PLACA MFH-8158 RENAVAM 941165949 MCA VOLKSWAGEM MOD 15.180 CNM C/FURGÃO	1	R$ -	R$ 78.502,00	8	7	15	10%	R$ 78.502,00	47,218%	R$ 78.502,00
40	AUTOMOVEL VOLKSWAGEM FOX 1.6 ANO/MOD 2005 PLACA MER-2751 RENAVAM 848498682 MCA VOLKSWAGEM MOD FOX 1.6	1	R$ -	R$ 17.203,00	8	7	15	10%	R$ 17.203,00	47,218%	R$ 17.203,00
41	MOEGA EM ACO CARBONO CAP 20 TONELADAS LINHA DESCARGA DE GRÃOS. SELECIONAÇÃO. TRANSPORTE VERTIVAL. SEPARAÇÃO. PENEIRAÇÃO E LIMPEZA CAP 12	1	R$ 77.627,00	R$ -	10	5	15	10%	R$ 77.627,00	33,347%	R$ 51.740,95
42	MOEGA PENEIRA LINHA DESCARGA DE GRÃOS. SELECIONAÇÃO. TRANSPORTE VERTIVAL. SEPARAÇÃO. PENEIRAÇÃO E LIMPEZA CAP 7.5	1	R$ 3.303,95	R$ -	10	5	15	10%	R$ 3.303,95	33,347%	R$ 2.202,19
43	PENEIRA LINHA DESCARGA DE GRÃOS. SELECIONAÇÃO. TRANSPORTE VERTIVAL. SEPARAÇÃO. PENEIRAÇÃO E LIMPEZA CAP 7.5	1	R$ 17.786,16	R$ -	10	5	15	10%	R$ 17.786,16	33,347%	R$ 11.855,06
44	TRANSPORTADOR INCLINADO LINHA DESCARGA DE GRÃOS. SELECIONAÇÃO. TRANSPORTE VERTIVAL. SEPARAÇÃO. PENEIRAÇÃO E LIMPEZA CAP 7.5 DIM 7 M	1	R$ 21.000,00	R$ -	10	5	15	10%	R$ 21.000,00	33,347%	R$ 13.997,19
45	ELEVADOR DE CANECA LINHA DESCARGA DE GRÃOS. SELECIONAÇÃO. TRANSPORTE VERTIVAL. SEPARAÇÃO. PENEIRAÇÃO E LIMPEZA CAP 7.5	3	R$ 24.836,78	R$ -	10	5	15	10%	R$ 24.836,78	33,347%	R$ 49.663,60
46	BALANÇA DE FLUXO LINHA DESCARGA DE GRÃOS. SELECIONAÇÃO. TRANSPORTE VERTIVAL. SEPARAÇÃO. PENEIRAÇÃO E LIMPEZA CAP 7.5	1	R$ 11.241,27	R$ -	10	5	15	10%	R$ 11.241,27	33,347%	R$ 7.492,68
47	FILTRO DE MANGAS LINHA DESCARGA DE GRÃOS. SELECIONAÇÃO. TRANSPORTE VERTIVAL. SEPARAÇÃO. PENEIRAÇÃO E LIMPEZA CAP 7.5	1	R$ -	R$ 15.000,00	10	5	15	10%	R$ 15.000,00	33,347%	R$ 15.000,00
48	ROSCAS TRANSPORTADORES SILOS GUERRA MCA GUERRA E IMETAL CAP 7.5 DIM 7 M	3	R$ 25.238,39	R$ -	10	5	15	10%	R$ 25.238,39	33,347%	R$ 50.466,66
49	ROSCAS TRANSPORTADORES SILOS IMETAL MCA IMETAL CAP 7.5 DIM 7 M	1	R$ 25.238,39	R$ -	10	5	15	10%	R$ 25.238,39	33,347%	R$ 16.822,22
										Total	R$ 2.068.388,44

Página 1

LAUTEC
Laudos de Engenharia e Patrimônio

RELATÓRIO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Imóvel Industrial

Rua Amélio Menegazzo, nº 315

Bairro Industrial

Guarujá do Sul/SC

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Lautec Equipe Técnica Engenharia S/C Ltda., registrada no CREA/RS sob número 105.128-D, especializada em Engenharia Econômica, Legal e de Avaliações, através de seus Responsáveis Técnicos, em conformidade com as leis federais, resoluções e demais ditames do Conselho Federal de Engenharia, que regram o exercício profissional, com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas que especificam as diretrizes que devem ser atendidas e respeitadas nos diversos trabalhos técnicos de engenharia, em especial a NBR 14.653 – Norma Brasileira Para Avaliação De Bens e, por fim, com o Código de Ética Profissional apresenta o Relatório Técnico De Avaliação que segue:

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

DA AUTORIA DESTE TRABALHO TÉCNICO

Este trabalho é de responsabilidade técnica e autoria dos profissionais que ao final subscrevem, sendo vedada a sua cópia parcial ou integral. Sua reprodução parcial ou total só poderá ser feita com a devida citação e autorização dos autores, em conformidade com a legislação pertinente e com as diretrizes abaixo:

- Item 6.3 da Parte 1 – Procedimentos Gerais da NBR 14.653 – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

- Artigos 17 a 23 do capítulo II da Lei Federal 5.194 de 24/12/1966 que regulamenta a profissão dos engenheiros em suas diversas especialidades, geólogos, geógrafos e meteorologistas;

- Resoluções nºs 218 e 345 do CONFEA que fixam as atribuições profissionais dos engenheiros;

- Artigo 18 da Lei Federal 12.378 de 31/12/2010 que regulamenta o exercício das profissões de arquitetura e urbanismo;

- Artigo 17 da Lei Federal 5.988 de 14/12/73 que regula os direitos autorais e dá outras providências;

- Lei Federal 9.610 de 19/02/98 que altera, atualiza e consolida a legislação sobre direitos autorais e dá outras providências.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO E RESUMO DA AVALIAÇÃO ____ 5

2. MEMORIAL DESCRITIVO E CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIAO CIRCUNVIZINHA ____ 7

2.1 DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA ____ 8

2.2 TERRENO ____ 8

2.3 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS ____ 9

2.4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ____ 13

3. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO ____ 15

3.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ____ 16

3.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO ____ 17

3.3 METODOLOGIA APLICADA ____ 18

3.4 RESUMO DA AVALIAÇÃO ____ 18

4. INFORMAÇÕES BÁSICAS E INTRODUTÓRIAS DA NBR 14.653 ____ 19

4.1 HABILITAÇÃO LEGAL ____ 20

4.2 REFERÊNCIAS NORMATIVAS ____ 21

5. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA DO LAUDO - METODOLOGIA AVALIATÓRIA UTILIZADA CONFORME NBR 14.653-2 ____ 23

5.1 MÉTODO EVOLUTIVO ____ 24

5.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA ____ 30

6. ANEXOS ____ 32

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br

Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

1. IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO E RESUMO DA AVALIAÇÃO

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Identificação do Laudo
- Resumo da Avaliação

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO	
SOLICITANTE	CEREALISTA SUPERIOR LTDA
OBJETO	IMÓVEL INDUSTRIAL
ENDEREÇO	R. AMÉLIO MENEGAZZO, Nº 315, BAIRRO INDUSTRIAL - GUARUJÁ DO SUL/SC
MATRÍCULA	7.515 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ DO CEDRO/SC
INSCRIÇÃO MUNICIPAL	NÃO FORNECIDA
Nº DE ORDEM	416320-1

RESUMO DA AVALIAÇÃO	
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO E DE LIQUIDEZ
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	GERENCIAL
VALOR DE MERCADO	**R$ 7.987.000,00** **(SETE MILHÕES, NOVECENTOS E OITENTA E SETE MIL REAIS)**
VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA	**R$ 6.290.000,00** **(SEIS MILHÕES, DUZENTOS E NOVENTA MIL REAIS)**
DATA BASE DA AVALIAÇÃO	DEZEMBRO DE 2020
METODOLOGIA EMPREGADA	MÉTODO EVOLUTIVO
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO*

**Na presente avaliação foram pesquisados, junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares ao do avaliando. Entretanto, constatou-se uma completa escassez de ofertas e transações de imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao do avaliando.*

Assim, em virtude da impossibilidade da obtenção de uma amostra consistente de elementos ofertados ou transacionados no mercado imobiliário local, de forma a permitir a determinação do valor de mercado do imóvel com base na inferência estatística das características intrínsecas e extrínsecas de áreas paradigmas, coletaram-se, então, opiniões abalizadas (imobiliárias, corretores, Registro de Imóveis, etc.) acerca dos valores unitários médios passíveis de serem praticados na região.

Ressalta-se que este tipo de procedimento, embora tecnicamente correto e aconselhável de ser adotado nestas circunstâncias, determina o enquadramento da avaliação como Parecer Técnico.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

2. MEMORIAL DESCRITIVO E CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIAO CIRCUNVIZINHA

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Memorial Descritivo
- Características Gerais da Região Circunvizinha

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

2.1 DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

Em atendimento ao item 7.2. da Parte 1 da NBR 14.653, foi solicitada a documentação legal do imóvel ao contratante que forneceu cópia da matrícula de nº 7.515, datada de 16/05/2020, expedida pelo Registro de Imóveis da Comarca de São José do Cedro/SC, bem como cópia da planta arquitetônico do imóvel. Estes documentos encontram-se em anexo ao laudo.

2.2 TERRENO

TERRENO					
Forma	**Cota**	**Topografia**	**Situação**	**Superfície**	**Pavimentação**
☐ Regular	☐ Abaixo nível log.	☑ Plana	☑ Esquina	☑ Seca	☐ Sem pavimentação
☑ Irregular	☑ Nível logradouro	☐ Acidentada	☐ Meio de quadra	☐ Alagável	☐ Parcialmente pavimentado
	☐ Acima nível log.	☐ Semi-plana	☐ Mais de uma frente		☑ Totalmente pavimentado
DIMENSÕES DO TERRENO		**Área (m²)**	**Testada (m)**	**Lado direito (m)**	**Lado esquerdo (m)**
		10.528,27	74,74	114,77	115,39
OBS.	As dimensões acima estão de acordo com a documentação fornecida.				



Delimitação do terreno conforme projeto fornecido

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

2.3 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Escritórios

DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / Uso	Escritórios / Comercial
Área Construída (m²)	182,50 m² (área conforme planta arquitetônica fornecida)
Nº Pavimentos	1 pavimento
Estado Conservação	Regular com necessidade de reparos simples
Idade aparente	20 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Estrutura de concreto armado
Paredes	Alvenaria de tijolos cerâmicos
Revestimentos Externos	Reboco e pintura
Esquadrias	Alumínio e vidro
Cobertura	Telhas de fibrocimento
Pavimentações externas	Concreto simples e brita
Instalações e serviços Auxiliares	Intalações elétricas e hidrossanitárias convencionais

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Estrutura de Apoio Escritórios

DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / Uso	Estrutura de Apoio Escritórios / Comercial
Área Construída (m²)	226,20 m² (área conforme planta arquitetônica fornecida)
Nº Pavimentos	2 pavimentos
Estado Conservação	Regular com necessidade de reparos simples
Idade aparente	20 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Estrutura de concreto armado
Paredes	Não concluídas
Revestimentos Externos	---
Esquadrias	---
Cobertura	---
Pavimentações externas	Concreto simples e brita
Instalações e serviços Auxiliares	---

Galpão 01

DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / Uso	Galpão 01 / Industrial
Área Construída (m²)	616,42 m² (área conforme planta arquitetônica fornecida)
Nº Pavimentos	1 pavimento
Estado Conservação	Regular com necessidade de reparos simples
Idade aparente	20 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Estrutura de concreto armado
Paredes	Alvenaria de tijolos cerâmicos
Revestimentos Externos	Reboco e pintura
Esquadrias	Ferro e vidro
Cobertura	Telhas de fibrocimento
Pavimentações externas	Concreto simples e brita
Instalações e serviços Auxiliares	Intalações elétricas e hidrossanitárias convencionais

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Galpão 02

DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / Uso	Galpão 02 / Industrial
Área Construída (m²)	1.326,60 m² (área conforme planta arquitetônica fornecida)
Nº Pavimentos	1 pavimento
Estado Conservação	Regular com necessidade de reparos simples
Idade aparente	20 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Estrutura de concreto armado
Paredes	Alvenaria de tijolos cerâmicos
Revestimentos Externos	Reboco e pintura
Esquadrias	Ferro e vidro
Cobertura	Telhas de fibrocimento
Pavimentações externas	Concreto simples e brita
Instalações e serviços Auxiliares	Intalações elétricas e hidrossanitárias convencionais

Galpão 03

DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / Uso	Galpão 03 / Industrial
Área Construída (m²)	1.364,78 m² (área conforme planta arquitetônica fornecida)
Nº Pavimentos	1 pavimento
Estado Conservação	Regular com necessidade de reparos simples
Idade aparente	20 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Estrutura de concreto armado
Paredes	Alvenaria de tijolos cerâmicos
Revestimentos Externos	Reboco e pintura
Esquadrias	Ferro e vidro
Cobertura	Telhas de fibrocimento
Pavimentações externas	Concreto simples e brita
Instalações e serviços Auxiliares	Intalações elétricas e hidrossanitárias convencionais

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Galpão 04

DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / Uso	Galpão 04 / Industrial
Área Construída (m²)	884,48 m² (área conforme planta arquitetônica fornecida)
Nº Pavimentos	1 pavimento
Estado Conservação	Regular com necessidade de reparos simples
Idade aparente	20 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Estrutura de concreto armado
Paredes	Alvenaria de tijolos cerâmicos
Revestimentos Externos	Reboco e pintura
Esquadrias	Ferro e vidro
Cobertura	Telhas de fibrocimento
Pavimentações externas	Concreto simples e brita
Instalações e serviços Auxiliares	Intalações elétricas e hidrossanitárias convencionais

Pórtico de Entrada

DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / Uso	Pórtico de Entrada / Industrial
Área Construída (m²)	12,00 m² (área conforme planta arquitetônica fornecida)
Nº Pavimentos	1 pavimento
Estado Conservação	Regular com necessidade de reparos simples
Idade aparente	20 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Estrutura mista (metálica e concreto)
Paredes	---
Piso	Concreto simples
Forro	---
Cobertura	Telhas metálicas
Pavimentações externas	Concreto simples e brita

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

2.4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO				
Usos Predominantes	**Infraestrutura Urbana**		**Serviços Públicos e Comunitários (5 km entorno)**	
☐ Comercial	☑ Água	☑ Pavimentação	☐ Transporte coletivo	☑ Órgãos públicos
☑ Industrial	☑ Esgoto sanitário	☐ Esgoto Pluvial	☑ Escolas	☑ Templos
☑ Residencial Unifam	☑ Energia elétrica	☐ Gás canalizado	☑ Comércio	☑ Serviços de saúde
☐ Residencial Multifam	☑ Telefone	☑ Iluminação pública	☑ Rede bancária	☑ Segurança Pública
☐ Rural	☑ Coleta de lixo	☐ Tv à cabo	☑ Lazer	☑ Postos abastecim

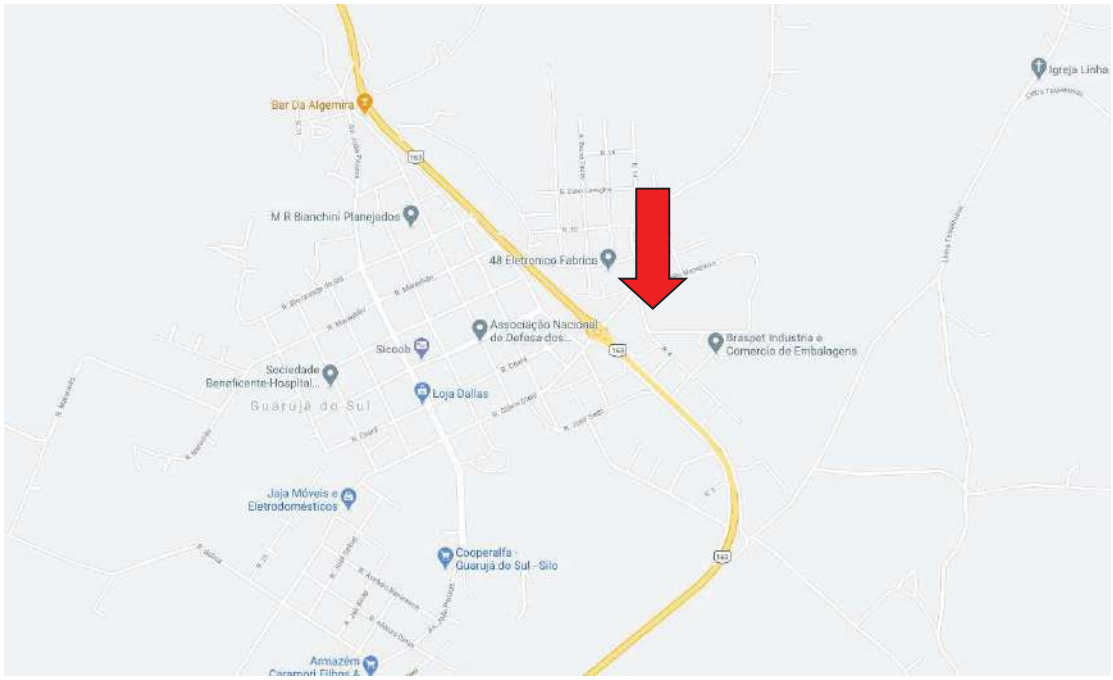
Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo Região	Condições de Acessibilidade		
		Acessibilidade Geral	**Gabarito Viário**	**Intensidade Tráfego**
☐ Baixo	☐ Baixo	☐ Ruim	☐ Via rápida	☑ pouca
☑ Médio	☑ Normal	☑ Normal	☐ Via arterial	☐ média
☐ Elevado	☐ Alto	☐ Boa	☑ Via coletora	☐ grande

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155



Vista da região através do Google Earth (detalhe dos estabelecimentos na região)

Coordenadas: 26°23'1.09"S 53°31'9.83"O



Mapa – localização do imóvel (detalhe dos estabelecimentos na região)

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

3. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes
- Diagnóstico de Mercado
- Metodologia Avaliatória
- Valores de Mercado e de Liquidez

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

3.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

É importante observar o que segue:

Não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, seja no que diz respeito ao domínio, a incidência de quaisquer ônus e gravames, ou quaisquer problemas de natureza legal. Portanto, os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.

As medidas constantes na documentação foram adotadas como reais e, embora aparentemente correspondam às medidas “in loco”, não foram efetuadas medições de conferência, por fugirem ao escopo do trabalho.

Todas as informações obtidas junto à contratante, às imobiliárias e agentes imobiliários consultados na pesquisa de mercado e quaisquer outras utilizadas neste laudo, foram recebidas como verdadeiras e utilizadas como tal.

A vistoria técnica do imóvel é feita com o intuito de verificação das características arquitetônicas, construtivas, de funcionalidade e estado de conservação e manutenção. Vícios e problemas construtivos, estruturais e de instalações, caso existentes, são citados e ponderados na determinação do valor de mercado, todavia, não é escopo do presente trabalho a análise minuciosa dos mesmos para a determinação das causas, sintomas, consequências e reparos necessários.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

3.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para elaboração de parecer mercadológico consistente acerca do desempenho do imóvel avaliando no mercado imobiliário específico, é indispensável que se analisem todos os aspectos intrínsecos e extrínsecos influenciadores deste comportamento.

Sua localização, na Rua Amélio Menegazzo, com fácil acesso à Rodovia BR-163, zona mista com predominância industrial, caracteriza-se pela ocupação predominante de imóveis de padrão construtivo entre normal e normal-baixo e população de poder aquisitivo entre médio e baixo. A referida localização permite boa acessibilidade, possibilitando acesso até a porta do imóvel através de malha constituída por vias coletoras dotadas de gabarito viário regular e com pavimentação asfáltica e também em paralelepípedos regulares.

A região onde o imóvel se encontra inserido apresenta infraestrutura urbana parcial, verifica-se que o mesmo se encontra abastecido de redes de: energia elétrica, abastecimento de água, além de iluminação pública, coleta de lixo e pavimentação dos logradouros. Verifica-se ainda que a região apresenta oferta normal de serviços públicos e privados em um raio de até 3 km do entorno do imóvel avaliando, onde pode ser encontrado: escolas, comércio, rede bancária, órgãos públicos, serviços de saúde, segurança pública, etc.

O imóvel apresenta características intrínsecas como: padrão construtivo, estado de conservação, acabamentos, etc., desejáveis, as características arquitetônicas do mesmo apresentam adequadas ao atual uso do imóvel e, portanto, constituem atributos de normal valorização.

Com base no exposto acima, aliado ao cenário de recessão econômica do mercado imobiliário instaurada pelas atuais crises políticas e sanitárias, o diagnóstico de mercado para imóvel avaliando é recessivo, considerando a absorção do mesmo pelo mercado imobiliário de médio a longo prazo se ofertado pelos valores apresentados neste laudo de avaliação.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

3.3 METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado no presente trabalho avaliatório o **Método Evolutivo** para determinação do valor de mercado do imóvel.

Uma explanação minuciosa acerca das definições, da aplicação e da forma de utilização da metodologia aplicada, é apresentada nos itens subsequentes do laudo.

Em anexo estão apresentadas as pesquisas mercadológicas e a memória de cálculo do tratamento de dados.

3.4 RESUMO DA AVALIAÇÃO

Conforme o desenvolvimento do procedimento avaliatório, os valores de mercado e de liquidez do imóvel avaliando, na data de dezembro de 2020, resultaram em:

ITEM	VALOR (R$)
a) Terreno	*1.680.000,00*
b) Edificações, Instalações e Benfeitorias	*6.307.000,00*
c) Valor de Mercado [(a + b) x fc]*	*7.987.000,00*
d) Valor de Liquidez (12 meses)	*6.290.000,00*

***Foi empregado o Fator de Comercialização FC = 1,00.**

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

4. INFORMAÇÕES BÁSICAS E INTRODUTÓRIAS DA NBR 14.653

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Habilitação Legal
- Referências Normativas

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

4.1 HABILITAÇÃO LEGAL

A Lei Federal 5.194 que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, em seu artigo 7°, "Atribuições Profissionais E Coordenação De Suas Atividades", alínea "c", estabelece como atribuição destes profissionais as seguintes atividades:

Estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica.

A Resolução n° 345, de 27 de julho de 1990, dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, estabelecendo que:

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

Art. 3°: Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no art. 2° quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas no CREA.

Art. 5°: As infrações à presente resolução importarão, ainda, na responsabilidade penal e administrativa pelo exercício ilegal da profissão, nos termos dos artigos 6° e 7° da Lei nº 5.194/66.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

4.2 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – é o Fórum Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB) e dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/NOS), são elaboradas por Comissões de Estudo, formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

O presente laudo foi elaborado seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela NBR 14653 – Norma Brasileira Para Avaliação de Bens, constituída pelas seguintes partes:

- NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais
- NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos
- NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais
- NBR 14.653-4 - Empreendimentos
- NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

Neste laudo, também são acatadas as disposições das leis, decretos, restrições e normas relacionadas a seguir, quando não conflitarem com as disposições contidas na NBR 14653:

- Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida;
- Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano;
- Lei Federal nº 8.245/91, que dispõe sobre locações de imóveis urbanos;
- Decreto-Lei nº 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha;

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

- ABNT NBR 12721:1999 – Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio – Procedimento.
- Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP -2005.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA DO LAUDO - METODOLOGIA AVALIATÓRIA UTILIZADA CONFORME NBR 14.653-2

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Método Evolutivo
- Determinação do Valor de Liquidez Forçada

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5.1 MÉTODO EVOLUTIVO

Conforme NBR 14.653, Parte 2, método evolutivo é aquele que:

> A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

VI = (VT+ CB) x FC

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização = 1,00 – Utilizou-se um fator de comercialização de 1,00 considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

A aplicação do método evolutivo exige que:

> a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
>
> b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
>
> c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.
>
> 8.2.4.1. Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o sub-aproveitamento ou o superaproveitamento do terreno e explicitar os cálculos correspondentes.
>
> 8.2.4.2. Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado método eletivo para a avaliação de imóveis cujas

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

> características sui generis impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.
>
> 8.2.4.3. O método evolutivo pode também ser empregado quando se deseja obter o valor do terreno ou o custo de reedição da benfeitoria a partir do conhecimento do seu valor total, considerada a equação de 8.2.4.
>
> Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características sui generis impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

5.1.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

5.1.1.1 Metodologia Aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

5.1.1.2 Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

> No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxilio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram pesquisados, junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares ao avaliando. Entretanto, constatou-se uma completa escassez de ofertas e transações de terrenos com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Abaixo se encontram alguns eventos amostrais que balizaram a formação do valor de mercado do imóvel:

1	Endereço:		Bairro:	Centro	
	Marginal Rod. BR-163		Cidade/Estado:	Guarujá do Sul/SC	
			Testada (m):	-	
	Vocação:	Comercial	Área Terreno (m²):	392,60	
	Topografia:	Plana	Benfeitorias:	Sim (sem valor)	
	Tipo de via:	Rodovia	Valor (R$):	195.000,00	
Data: dez/20	Situação:	Meio de quadra	Valor Unit.(R$/m²):	496,69	
Terreno	Fonte:	Imóveis Canton	Telefone:	(49)3643-0594	
	Link:	rimoveiscanton.com.br/imovel/1597452/area-comercial-venda-guaru			
OBS:	Zoneamento:	---			

2	Endereço:		Bairro:	Jd. Itália	
	Rua Amélio Menegazzo		Cidade/Estado:	Guarujá do Sul/SC	
			Testada (m):	-	
	Vocação:	Residencial	Área Terreno (m²):	440,00	
	Topografia:	Semi-plana	Benfeitorias:	Não	
	Tipo de via:	Secundária	Valor (R$):	140.000,00	
Data: dez/20	Situação:	Meio de quadra	Valor Unit.(R$/m²):	318,18	
Terreno	Fonte:	Imobiliária Tibolla	Telefone:	(49)3642-0312	
	Link:	https://pt-br.facebook.com/marytibolla33			
OBS:	Zoneamento:	---			

3	Endereço:		Bairro:	Vila Sulina	
	Rua Antônio Bavaresco		Cidade/Estado:	Guarujá do Sul/SC	
			Testada (m):	-	
	Vocação:	Residencial	Área Terreno (m²):	540,00	
	Topografia:	Semi-plana	Benfeitorias:	Não	
	Tipo de via:	Secundária	Valor (R$):	110.000,00	
Data: dez/20	Situação:	Meio de quadra	Valor Unit.(R$/m²):	203,70	
Terreno	Fonte:	Imobiliária Tibolla	Telefone:	(49)3642-0312	
	Link:	https://pt-br.facebook.com/marytibolla33			
OBS:	Zoneamento:	---			

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5.1.1.3 Determinação do Valor de Mercado do Terreno

Em virtude da impossibilidade da obtenção de uma amostra consistente de elementos ofertados ou transacionados no mercado imobiliário local, de forma a permitir a determinação do valor de mercado do imóvel com base na inferência estatística das características intrínsecas e extrínsecas de áreas paradigmas, coletaram-se, então, opiniões abalizadas (com imobiliárias, corretores, Registro de Imóveis, etc) acerca dos valores unitários médios passíveis de serem praticados na região.

Ressalta-se que este tipo de procedimento, embora tecnicamente correto e aconselhável de ser adotado nestas circunstâncias, determina o enquadramento da avaliação como Parecer Técnico.

5.1.2 AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

5.1.2.1 Metodologia Aplicada

Conforme indicado pela NBR 14.653, utilizou-se o Método da Quantificação do Custo, assim definido pelo item 8.3.1 da referida norma:

> 8.3.1 Método da quantificação do custo: Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

5.1.2.2 Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

Para a estimação do custo de construção, pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \frac{(CUB + OE + OI + (OFe - OFd)\ (1+A)(1+F)(1+L)}{S}$$

Onde:

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe é o orçamento de fundações especiais;

OFd é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

O BDI – Benefícios e Despesas Indiretas, segundo a fórmula acima apresentada – item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 é dada pela expressão:

[(1 + A) x (1 + F) x (1 + L)] -1

A taxa de administração adotada foi de 10%;

O custo de financeiro adotado foi de 1,0% am.;

A taxa de lucro adotada foi de 5%;

O BDI foi calculo individualmente para cada edificação descrita no presente laudo. As taxas aplicadas estão explicitadas na planilha de reedição em anexo.

5.1.2.3 Depreciação Física

Segundo item 8.3.1.3 da NBR 14.653, o cálculo da depreciação física

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário a recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Na presente avaliação, a depreciação das edificações, benfeitorias e instalações civis foram determinadas pela aplicação do Método de Ross-Heidecke, onde o coeficiente de depreciação é um fator “K” extraído de uma tabela de dupla entrada, em que na coluna entra-se com a relação entre idade aparente e vida útil e na linha com o estado de conservação.

5.1.2.4 Custo de reedição de Edificações, Benfeitorias e Instalações

Segundo o item 8.3.1.4 da NBR 14.653, o custo de reedição é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

Os custos de reedição de edificações, benfeitorias e instalações estão apresentados em planilha anexa ao laudo.

5.1.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO COM O MÉTODO EVOLUTIVO

Quando da aplicação desta metodologia, a memória de cálculo em anexo ao laudo apresenta todo o procedimento avaliatório com uso do método comparativo direto de dados de mercado para avaliação dos terrenos, isto é, a pesquisa de mercado, definições das variáveis e o tratamento de dados, assim como a determinação do custo unitário de construção, a depreciação e custo de reedição das edificações, instalações e benfeitorias, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653-2.

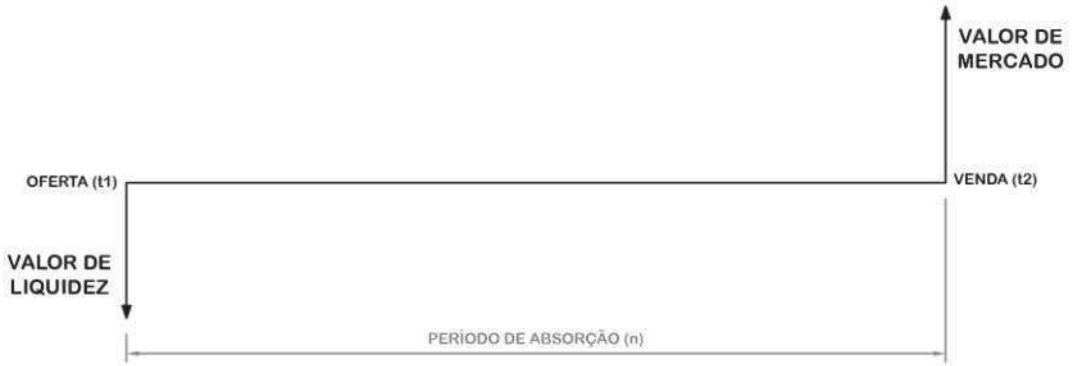
/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA

Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

Valor liquidez = Valor de Mercado / (1 + i)n

Onde:

i = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

n = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e (t1) e da efetivação da venda.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado imobiliário local em doze (12) meses. Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de 1,00% ao mês e uma taxa de risco de 1,00%, resultando uma taxa total de 2,01% com capitalização mensal.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Documentação fotográfica

Anexo 2: Memória de cálculo do procedimento avaliatório

Anexo 3: Especificação da avaliação

Anexo 4: Documentação fornecida

Porto Alegre, dezembro de 2020.

Eduardo Aquino Gonçalves

Eng. Civil - CREA 104.161-D

Rodrigo Lora Brandolt

Eng. Civil – CREA 122.746-D

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

ANEXO 1: DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do logradouro

Foto inferior: vista do logradouro

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

ANEXO 2: MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

MEMÓRIA DE CÁLCULO – CUSTO DE REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

ÍTEM	EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS	ÁREA (m²)	Taxa de Adm. A	Lucro da Const. L	Custo Financeiro Mensal Fm	Prazo de Obra (meses) P	Custo Financeiro Obra Fp	BDI =[(1+A)x(1+L)x (1+Fp)]-1	IDADE APARENTE (anos)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	CUSTO REPRODUÇÃO (R$)	DEPREC. (%)	CUSTO REEDIÇÃO (R$)
1	Escritórios	182,50	10%	5%	1%	6	6,15%	22,61%	20	Reg. Rep. Simples	413.472,72	33,80%	273.718,94
2	Estrutura de Apoio Escritórios	226,20	10%	5%	1%	6	6,15%	22,61%	20	Reg. Rep. Simples	173.582,13	33,80%	114.911,37
3	Galpão 01	616,42	10%	5%	1%	8	8,29%	25,07%	20	Reg. Rep. Simples	1.206.345,98	33,80%	798.601,04
4	Galpão 02	1326,60	10%	5%	1%	12	12,68%	30,15%	20	Reg. Rep. Simples	2.701.597,51	33,80%	1.788.457,55
5	Galpão 03	1364,78	10%	5%	1%	12	12,68%	30,15%	20	Reg. Rep. Simples	2.779.350,41	33,80%	1.839.929,97
6	Galpão 04	884,48	10%	5%	1%	10	10,46%	27,58%	20	Reg. Rep. Simples	1.765.736,62	33,80%	1.168.917,64
7	Pórtico de Entrada	12,00	10%	5%	1%	2	2,01%	17,82%	20	Reg. Rep. Simples	8.849,28	33,80%	5.858,23
8	Pavimentações e Demais Benfeitorias	VB	VB	VB	VB	VB	VB	VB	20	Reg. Rep. Simples	478.859,00	33,80%	317.004,66
										TOTAL GERAL	9.527.793,64	33,80%	6.307.399,39

Custo Unitário Básico Utilizado: CUB CSL 8-N =	1.847,88
Custo Unitário Básico Utilizado: CUB GI =	1.043,16

/lautecengenhariaconsultoria
lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

ANEXO 3: ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

> A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentacão. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

a) Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Conforme referido anteriormente, face à escassez de dados que inviabilizou o tratamento estatístico de dados, o presente trabalho avaliatório, no caso da utilização de modelos de regressão linear enquadrou-se como Parecer Técnico de Avaliação.

b) Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Tabela 7 página 20 da NBR 14.653-2

item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Pontuação alcançada: 5 pontos

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Tabela 8 página 21 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 , com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
NOTA Observar subseção 9.1.			

Segundo as tabelas acima o método da quantificação de custo de benfeitorias alcançou o Grau de Fundamentação I.

c) Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Tabela 10 página 29 da NBR 14.653-2

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
NOTA Observar subseção 9.1 a 9.5				

Pontuação alcançada: 3 pontos.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Tabela 11 página 30 da NBR 14.653-2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundaentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
NOTA Observar subseção 9.1 a 9.5			

Segundo as tabelas acima o método evolutivo foi enquadrado como Parecer Técnico de avaliação em sua fundamentação.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

ANEXO 4: DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Rua Santo Antônio, 166, sala n. 102, centro, CEP: 89930-000
Telefone: (49) 3643-0026 - E-mail: oficio@oficiozimmer.com.br
José Lario Zimmer - Titular
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que, nos termos do art. 19 da Lei n. 6.015/73, esta é a certidão de inteiro teor da matrícula número 7.515, do Livro 2 - Registro Geral deste Ofício, conforme imagem abaixo:

MATRÍCULA Nº 7515 — Ano 1997 — Ficha 01

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
OFICIAL: José Lario Zimmer
REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 7515 Data: 17 de novembro de 1.997.-
IMÓVEL: PARTE DAS CHÁCARAS NÚMEROS 2 e 3 (dois e tres), com a área de 10.528,27m2.(dez mil quinhentos e vinte e oito metros e vinte e sete centímetros quadrados), sem benfeitorias situadas na Área Industrial, no perímetro Sub-urbano na cidade de Guarujá do Sul, Estado de Santa Catarina, com as seguintes confrontações: ao **NORTE**, com a Rua A(sem nome), medindo 74,74 metros, por linha reta; ao **LESTE**, com parte restante das mesmas chácaras nºs 2 e 3, medindo 114,77 metros, por linha reta; ao **SUL**, com a Rua C(sem nome) medindo 91,22 metros, por linha reta; e ao **OESTE**, com a Rua B(sem nome), medindo 115,39metros por linha reta.-

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ DO SUL, pessoa jurídica de direito público, com sede na Rua Ceará, esquina com a Rua Governador Jorge Lacerda, em Guarujá do Sul, SC, CGC. nº. 83.027.045/0001-87.-

REGISTRO ANTERIOR: R. 01/ 7.498, Livro 2, fls. 01, do Registro de Imoveis de São José do Cedro - SC.- O Oficial Maior.-

R.- 01/ 7.515.- Data: 17 de novembro de 1.997.-
Por escritura pública de Doação lavrada no Ofício de Guarujá do Sul, neste Estado, no Livro nº. 4, fls. 005, em data de 11 de novembro de 1.997, a PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ DO SUL, pessoa jurídica de direito público, estabelecida na Rua Governador Jorge Lacerda, esquina com a Rua Ceará, em Guarujá do Sul, SC, inscrita no CGC. sob nº. 83.027.045/0001-87, representada pelo Prefeito Municipal o Sr. Norberto Lawless, brasileiro, casado, do comércio, residente e domiciliado em Guarujá do Sul, SC, DOOU para **M.P. ALIMENTOS LIMITADA** pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Rua Rio Grande do Sul, nº 264, na cidade de Guarujá do Sul, inscrita no CGC. sob nº. 73.941.502/0001-90 e com Inscrição Estadual sob nº. 252.712.277, representada por seu sócio-gerente o Sr. José Carlos Menegazzo, brasileiro, casado, do comércio, inscrito no CPF. sob nº. 297.050.109-00, residente e domiciliado em Guarujá do Sul,SC, OS IMÓVEIS DA PRESENTE MATRÍCULA, pelo valor de R$ 2.421,50-(dois mil quatrocentos e vinte e um reais e cinquenta centavos). A presente Doação se faz de conformidade com a Lei nº. 1.334/97, sendo a área utilizada para a implantação da sede administrativa e Industrial da donatária.- O Oficial.-

R.- 02/ 7.515.- Data: 08 de maio de 1.998.-
Por escritura pública de revogação de Doação, lavrada no Ofício de Notas de Guarujá do Sul, neste Estado, no Livro nº. 4,fls 014 a vrs. em data de 06 de maio de 1.998, a Prefeitura Municipal de Guarujá do Sul, representada pelo Prefeito Municipal - Noerbeto Lawless, brasileiro, casado, do comércio, inscrito no CPF. de nº. 021. 231.779/20, residente e domiciliado em Guarujá do Sul, neste Estado,

R - REGISTRO AV - AVERBAÇÃO CONTINUA NO VERSO

Digitado por: Alex da Silva Kliche - Auxiliar
Impresso em: 16/05/2019-17:31:12

Página 1/8

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Rua Santo Antônio, 166, sala n. 102, centro, CEP: 89930-000
Telefone: (49) 3643-0026 - E-mail: oficio@oficiozimmer.com.br
José Lario Zimmer - Titular
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto

MATRÍCULA Nº 7515
Ano 1998
Folha 01 V8

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
OFICIAL: José Lario Zimmer
REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 7516 - Cont. do R.- 02/ 7.515.-
e a firma M.P. ALIMENTOS LIMITADA pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC. sob nº. 73.941.502/0001-90, com sede em Guarujá do Sul, neste Estado, representada por seu Sócio-Gerente, o Sr. José Carlos Menegazzo, brasileiro, casado, do comércio, inscrito no CPF. nº. 297.050.109-00, residente e domiciliado em Guarujá do Sul-SC, RESOLVERAM por Mútuo consentimento REVOGAR e tornar sem efeito a Escritura Pública de Doação lavrada no Cartório de Guarujá do Sul-SC, no Livro nº. 4, fls. 05, aos 11.11.1997 e registrada nesta Matrícula sob nº. 01/7.515, aos 17 de novembro de 1.997, ficando a mesma alienação sem efeito, voltando a PROPRIEDADE PLENA à Doadora - **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ DO SUL - SC**, inscrita no CGC. sob nº. 83.027.045/0001-87.- Oficial Maior.-

R.- 03/ 7.515.- Data: 15 de maio de 1.998.-
Por escritura pública de compra e venda lavrada no Ofício de Notas da cidade de Guarujá do Sul, neste Estado, no Livro nº 38, fls. 132 e vrs, em data de 13 de maio de 1.998, a PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ DO SUL, pessoa jurídica de direito público, estabelecida na Rua Governador Jorge Lacerda, esquina com a Rua Ceará, nº 619, Guarujá do Sul, inscrita no CGC-MF sob nº. 83.027.045/0001-87, representada pelo Prefeito Municipal o Sr. Norberto Lawless, brasileiro, casado, do comércio, inscrito no CPF sob nº. 021.231.779-20, residente e domiciliado em Guarujá do Sul-SC, VENDEU para a firma **M.P. ALIMENTOS LIMITADA**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Rua Rio Grande do Sul, nº 264, na cidade de Guarujá do Sul, inscrita no CGC.MF sob nº. 73.941.502/0001-90, representada por seu sócio-gerente o Sr. José Carlos Menegazzo, brasileiro, casado, do comércio, inscrito no CPF. sob nº. 297.050.109-00, residente e domiciliado na cidade de Guarujá do Sul, o IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA, pelo valor de R$ 940,00-(novecentos e quarenta reais). A presente compra e venda foi feita de conformidade com o Decreto Municipal nº 014/98 de 07 de maio de 1.998.- Oficial Maior.-

R.4-7.515, de 2 de Junho de 1999
TÍTULO: COMPRA E VENDA. Por escritura pública lavrada no Ofício de Notas da cidade de Guarujá do Sul, SC, no livro nº 040, fls. 076 a vrs., em data de 13 de maio de 1.999.
TRANSMITENTE: M.P. ALIMENTOS LIMITADA, CGC 73.941.502/0001-90 com sede em Rua Rio Grande do Sul, nº 264, na cidade de Guarujá do Sul SC, representada por seu sócio-gerente, o Sr. José Carlos Menegazzo, brasileiro, casado, do comércio, inscrito no CPF. nº 021.231.779-20, residente e domiciliado em Guarujá do Sul - SC.
ADQUIRENTE: ERNI TASCA, brasileiro, solteiro, maior, nascido aos 15.09.1972, administrador de

R - REGISTRO AV - AVERBAÇÃO
CONTINUA NA FICHA 2

FUSÃO
Matrícula
Data
TRANSFERÊNCIAS
Matrícula
Data
Matrícula
Data
Matrícula
Data
Matrícula
Data
Matrícula
Data
Matrícula
Data
Matrícula
Data
Matrícula
Data
Matrícula
Data
ENCERRAMENTO
Data
MICROFILMAGEM
Data
Rolo
TRANSPORTE
Ficha
Data

Digitado por: Alex da Silva Klitchc - Auxiliar
Impresso em: 16/05/2019-17:31:12



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Rua Santo Antônio, 166, sala n. 102, centro, CEP: 89930-000
Telefone: (49) 3643-0026 - E-mail: oficio@oficiozimmer.com.br
José Lario Zimmer - Titular
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
OFICIAL: José Lario Zimmer
REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 7515 | Ficha 2

MATRÍCULA N.º — Continuação da matrícula 7.515 - R.4

empresas, residente e domiciliado na cidade de São José do Cedro SC., CPF 681.809.699-91, RG 13/R 2.524.904-SC.
OBJETO: O imóvel desta Matrícula.
Apresentou Certidão Negativa da Receita Federal de Dionísio Cerqueira-SC.
VALOR: R$ 2.500,00(Dois mil e quinhentos reais) -
PROTOCOLO: Nº 19.972 de 02/06/1999.
CUSTAS: R$ 20,06. Of. Maior.

R.5-7.515, de 30 de Novembro de 1999.
TÍTULO: COMPRA E VENDA. Por escritura pública lavrada no Ofício de Notas da cidade de Guarujá do Sul, Santa Catarina, no livro nº 40, fls. 155 a vs., em data de 26 de novembro de 1.999.
TRANSMITENTE: ERNI TASCA, brasileiro, solteiro, maior, nascido aos 15.09.1972, administrador de empresas, residente e domiciliado na cidade de Guarujá do Sul SC., CPF 681.809.699-91, RG 13/R 2.524.904-SC.
ADQUIRENTE: E.C.G. ALIMENTOS LIMITADA, CGC 01.249.170/0001-77 com sede em Rua Amélio Menegazzo, nº 315, Bairro Industrial, na cidade de Guarujá do Sul SC, representada por seu sócio-gerente o Sr. Remi Brandt, brasileiro, casado, do comércio, CPF. de nº 251.364.709-25, residente e domiciliado na cidade de Guarujá do Sul SC.
OBJETO: O imóvel desta Matrícula.
VALOR: R$ 1.250,00(um mil duzentos e cinquenta reais).-
PROTOCOLO: Nº 20.439 de 30/11/1999.
CUSTAS: R$ 20,00. Of. Maior.

R.6-7.515, de 28 de Dezembro de 2006.
TÍTULO: Incorporação por Distrato.
TRANSMITENTE: E.C.G. ALIMENTOS LIMITADA, CGC 01.249.170/0001-77, com sede em Rua Amélio Menegazzo, nº 315, Bairro Industrial, na cidade de Guarujá do Sul SC.
ADQUIRENTE: **CEREALISTA SUPERIOR LTDA.** CGC 04.582.945/0001-10, com sede em R. Amélio Menegazzo, nº 315, Guarujá do Sul-SC.
FORMA DO TÍTULO: Na conformidade com o Distrato por Incorporação da E.C.G. ALIMENTOS LTDA, devidamente registrado na Junta Comercial de Santa Catarina, em data de 03/04/2006 sob nº 20060477423, e a Nona Alteração Contratual da Cerealista Superior Ltda, da mesma data, com registro sob nº 20060477431, e requerimento assinado pela Incorporadora em data de 01 de dezembro de 2.006, na cidade de Guarujá do Sul-SC.
OBJETO: O imóvel desta matrícula.
VALOR: R$ 70.000,00(setenta mil reais).
CONDIÇÕES: as constantes das alterações contratuais. Recolheu o valor de R$ 140,00 ao FRJ, guia

R - REGISTRO AV - AVERBAÇÃO Continua no verso

FUSÃO | TRANSFERÊNCIAS | ENCERRAMENTO | MICROFILMAGEM | TRANSPORTE

Digitado por: Alex da Silva Klitche - Auxiliar
Impresso em: 16/05/2019-17:31:12

Página 3/8



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Rua Santo Antônio, 166, sala n. 102, centro, CEP: 89930-000
Telefone: (49) 3643-0026 - E-mail: oficio@oficiozimmer.com.br
José Lario Zimmer - Titular
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
OFICIAL: José Lario Zimmer
REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 7.515
Ano 2006
Folha 2 vs.
Autenticação
FUSÃO
Matrícula
Data
TRANSFERÊNCIAS
Matrícula
Data
ENCERRAMENTO
Data
AVERBAÇÕES À MARGEM
Data
Selo
TRANSPORTE
Folha
Data

MATRÍCULA Nº

Continuação da matrícula 7.515 - R.6

quitada no BESC S/A, nesta data. Apresentou Certidão da Prefeitura Municipal de Guarujá do Sul-SC, declarando que a presente transação está isenta do ITBI, na forma do Código Tributário Municipal. Apresentou demais certidões da Receita Federal, INSS, Estadual e Municipal.
PROTOCOLO: Nº 28.450 de 27/12/2006.
Custas R$ 556,62. Of. Maior.-

R.7-7.515, de 26 de Março de 2007.
ÔNUS: Hipoteca,
DEVEDOR: **CEREALISTA SUPERIOR LTDA,** CGC 04.582.945/0001-10, com sede em R. Amélio Menegazzo, nº 315, Guarujá do Sul-SC, representada por seus sócios JORGE LORENZETTI, GABRIELA MENEGAZZO e MARILIA MENEGAZZO, RUDIMAR TITSCHKOWSKI e GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES LIMITADA, todos qualificados na escritura.
CREDOR: **BANCO DO BRASIL SA** - Ag. de São José do Cedro SC, CGC 00.000.000/0776-58, com sede em Brasília-DF.-
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Constituição de Hipoteca sobre Dívida Futura, lavrada no Tabelionato de Notas da cidade de Guarujá do Sul, SC, no Livro de nº 05, fls. 046 à 048, em data de 22/03/2007.
VALOR DA DÍVIDA: **R$ 325.000,00**(trezentos e vinte e cinco mil reais), equivalentes a US$ 154.887,28 - dólares dos Estados Unidos da América. Referido valor será utilizado nas operações de crédito até o limite supra estipulado, sendo apurado em moeda nacional no dia do pagamento mediante aplicação da taxa de câmbio de venda do dólar americano.
OBJETO E VALOR DA GARANTIA: Em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA, avaliado em R$ 650.000,00(seiscentos e cinquenta mil reais).
Prazo de Pagamento e Hipoteca: os encargos financeiros e o prazo de pagamento serão aqueles estabelecidos nos instrumentos de créditos de cada operação. CONDIÇÕES: as demais constantes da escritura, onde estão descritas a apresentação das certidões.
PROTOCOLO: Nº 28.734 de 26/03/2007.
Custas: R$ 713,00. Of. Maior.-

R.8-7.515, de 29 de Dezembro de 2008.
ÔNUS: Hipoteca.
DEVEDOR: **CEREALISTA SUPERIOR LTDA,** CGC 04.582.945/0001-10, com sede em R. Amélio Menegazzo, nº 315, Sala 02, na cidade de Guarujá do Sul-SC, representada por seus sócios JORGE LORENZETTI, GABRIELA MENEGAZZO, MARILIA MENEGAZZO, RUDIMAR TITSCHKOWSKI e GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES LIMITADA, todos qualificados na escritura.
CREDOR: **BANCO DO BRASIL SA** - CGC 00.000.000/0776-58, com sede em Brasília-DF, por sua Ag. de São José do Cedro SC, representado por Jair Valdameri, brasileiro, casado, bancário, CPF. 503.203.359-

CONTINUA NA FICHA 3

Digitado por: Alex da Silva Klitche - Auxiliar
Impresso em: 16/05/2019-17:31:12

Página 4/8

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Rua Santo Antônio, 166, sala n. 102, centro, CEP: 89930-000
Telefone: (49) 3643-0026 - E-mail: oficio@oficiozimmer.com.br
José Lario Zimmer - Titular
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto

7.515

7.515 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Poder Judiciário

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
OFICIAL: José Lario Zimmer
Of. Maior: Claudemir Luiz Rockenbach

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Ficha 3

7.515
Ano: 2008
Ficha 3

Continuação da Matrícula nº 7.515 - R.8

68.
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Contrato de Financiamento à Importação com Recursos em Moeda Estrangeira, lavrada no Tabelionato de Notas da cidade de Guaruja do Sul, SC, no Livro de nº 05, fls. 158 à 162, em data de 29/12/2008.
VALOR DA DÍVIDA: **R$ 455.898,21**(quatrocentos e cinquenta e cinco mil oitocentos e noventa e oito reais e vinte e um centavos), equivalentes a US$ 192.038,00(cento e noventa e dois mil e trinta e oito) - dólares dos Estados Unidos da América, obtido pela taxa cambial de venda praticada em data de 22/12/2008, valor este obtido pelo credor junto ao Emprestador Banco do Brasil S.A. - Miami - Flórida - EUA. Referido valor será utilizado no pagamento de 100% do preço FCA das mercadorias constantes das faturas descritas na escritura, devendo ser utilizado até a data limite de 30/12/2008. Juros: 5,00% a.a. acima da LIBOR para seis meses.
OBJETO E VALOR DA GARANTIA: Em HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU, em favor do Credor o BANCO DO BRASIL S.A, O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA, avaliado em R$ 998.000,00(novecentos e noventa e oito mil reais).
Prazo de Pagamento: o total da dívida em moeda estrangeira, será reembolsada pela Financiada ao Banco em uma única prestação, vencendo-se a 180 dias após a data de desembolso. O pagamento do principal ou de encargos,em moeda estrangeira, assim definido o DÓLAR DOS ESTADOS UNIDOS sobre a praça de MIAMI-FLÓRIDA-EUA, ou em moeda nacional, obtido pela aplicação da taxa cambial de venda praticada pelo BANCO para o Mercado de Câmbio. Praça: Agência desta cidade de São José do Cedro-SC.
CONDIÇÕES: as demais constantes da escritura mencionada, onde estão descritas a apresentação das certidões fiscais e negativas. Consta o recolhimento do FRJ no valor de R$ 370,00.
PROTOCOLO: Nº 31.318 de 29/12/2008.
Custas: R$ 740,00. Of. Maior.-

AV.9-7.515, de 29 de Junho de 2009.
Procedo a presente Averbação, nos termos do § 5º do artigo 64 da Lei Federal nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, e de conformidade com o Ofício de nº DRF/JOA nº 473/2009, assinado pelo Delegado Adjunto Sérgio Luiz Garbin, Matr. 15.403- AFRFB, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, foi incluído no termo de arrolamento de bens e direitos, datado de 29 de maio 2.009, lavrado pela Delegacia da Receita Federal de Joaçaba-SC, para produzir todos os fins e efeitos de direito, contra a pessoa do proprietário qualificado no registro anterior, ficando o IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA, com restrição de gravame para fins de alienação e transferência.
PROTOCOLO: Nº 32.087 de 24/06/2009.
Custas: Nihil. Of. Substituto.-

CONTINUA NO VERSO

Digitado por: Alex da Silva Klitzke - Auxiliar
Impresso em: 16/05/2019-17:31:12

Página 5/8

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Rua Santo Antônio, 166, sala n. 102, centro, CEP: 89930-000
Telefone: (49) 3643-0026 - E-mail: oficio@oficiozimmer.com.br
José Lario Zimmer - Titular
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto

7.515

Continuação da Matrícula nº 7.515 - **Ficha 3 vs.**

AV.10-7.515, de 14 de julho de 2009.
Conforme documento de Baixa de Registro expedido pelo BANCO DO BRASIL SA - Ag. de São José do Cedro SC., CGC 00.000.000/0776-58, assinado pelo Sr. Jair Valdameri e Dirceu Borghetti, nesta cidade de São José do Cedro-SC, aos 13/07/2009, **averba-se o CANCELAMENTO** da Hipoteca de Primeiro Grau, existente sobre o Imóvel da Presente Matrícula em favor do Banco do Brasil S/A, conforme R/07/7.515, **liberando-o deste ônus**, documento que fica arquivado neste Ofício.-
PROTOCOLO Nº 32.180 de 14/07/2009.
Custas R$ 61,45. Oficial Maior.-

AV.11-7.515, de 14 de julho de 2009.
Conforme documento de Baixa de Registro expedido pelo BANCO DO BRASIL SA - Ag. de São José do Cedro SC, CGC 00.000.000/0776-58, assinado pelo Sr. Jair Valdameri e Dirceu Borghetti, nesta cidade de São José do Cedro-SC, aos 13/07/2009, **averba-se o CANCELAMENTO** da Hipoteca de Segundo Grau, existente sobre o Imóvel da Presente Matrícula em favor do Banco do Brasil S/A, conforme R/08/7.515, **liberando-o deste ônus**, documento que fica arquivado neste Ofício.-
PROTOCOLO Nº 32.181 de 14/07/2009.
Custas R$ 61,45. Oficial Maior.-

AV.12-7.515, de 17 de Julho de 2009.
RETIFICA-SE a Averbação nº 09/7.515, desta Matrícula excluindo-se a redação "in-fine" que consta: "ficando o Imóvel da Presente Matrícula com restrição de gravame para fins de alienação e transferência", substituindo-a pela seguinte imposição: Fica o proprietário sujeito ao cumprimento do constante dos parágrafos 3º e 4º da mencionada lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1.997.
Of. Substituto.-

R.13-7.515, de 19 de Maio de 2010.
De acordo com o Ofício de nº 06509001527-9-000-002, da Vara Única desta Comarca de São José do Cedro-SC, assinado pela MMa. Juiza de Direito Dra. Daniela Fernandes Dias Morelli, em data de 06 de maio de 2.010, e com a Certidão do Distribuidor Judicial(redação da Lei 11.382/2006), relativo aos Autos de nº 065.09.001527-9, da Ação de Execução Fiscal onde é Exequente: Fazenda Nacional - UNIÃO, contra o Executado CEREALISTA SUPERIOR LTDA. Valor da causa: R$ 568.824,58, incidindo sobre o IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA, para constar a constrição da Execução Fiscal supra referida.
PROTOCOLO Nº 33.490 de 14/05/2010.
Custas: Nihil. Of. Substituto.-

AV.14-7.515, de 25 de Maio de 2010.
Averba-se na Presente Matrícula, a requerimento da proprietária, **uma CONSTRUÇÃO DE UM PRÉDIO EM CONCRETO PRÉ-MOLDADO**, com a área de **2.755,11m²** (dois mil, setecentos e cinquenta e cinco metros e onze decímetros quadrados), assim distribuída: sala de empacotamento, com área de 844,48m²; salas de limpeza, produção e armazenamento, com área de 1.326,60m²; escritórios, vestiários e refeitórios, com área de 182,50m²; escritórios no 1º pavimento, com área de 113,10m² e no 2º pavimento, com área de 113,10m²; e a área de descarga e recarga com 175,33m². A construção apresenta as seguintes características: paredes de alvenaria, esquadrias externas de alumínio e internas de PVC, e com cobertura de telhas de alumínio, a qual foi avaliada em R$ 297.763,82 (duzentos e noventa e sete mil,

CONTINUA NA FICHA 4

Digitado por: Alex da Silva Klitche - Auxiliar
Impresso em: 16/05/2019-17:31:12



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Rua Santo Antônio, 166, sala n. 102, centro, CEP: 89930-000
Telefone: (49) 3643-0026 - E-mail: oficio@oficiozimmer.com.br
José Lario Zimmer - Titular
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto

7.515
Ano: 2010
Ficha 4

7.515

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Poder Judiciário

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
OFICIAL: José Lario Zimmer
Of. Maior: Claudemir Luiz Rockenbach

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Ficha 4

Continuação da Matrícula nº 7.515 - AV.14

setecentos e sessenta e três reais e oitenta e dois centavos). Apresentou Habite-se com as características da construção, expedida pela Prefeitura Municipal de Guarujá do Sul - SC, datada de 22/04/2010, bem como a A.R.T. quitada do CREA e Planta Baixa assinada pelo Engenheiro e aprovada pela Prefeitura Municipal. Apresentou CND - Certidão Negativa de Débito do INSS sob nº. 011342010-20022070, emitida em data de 04/05/2010. Recolheu a taxa ao FRJ/SC, sob nosso nº. 0000.50020.0557.4301, no valor de R$ 416,00 (quatrocentos e dezesseis reais), guia quitada na CEF, em data de 21/05/2010.-
PROTOCOLO: Nº 33.542 de 25/05/2010.-
Custas: R$ 276,80. Of. Substituto.-

AV.15-7.515, de 06 de Setembro de 2011.
De acordo com o Ofício de nº 065110000909-000-005; da Vara Única desta Comarca de São José do Cedro-SC, assinado pela MMa. Juíza de Direito Dra. Daniela Fernandes Dias Morelli, em data de 05 de agosto de 2.011, relativo aos Autos de nº 065.11.0000909-0, da Ação: Medida Cautelar Fiscal onde é Requerente: Fazenda Nacional - UNIÃO, contra a Requerida CEREALISTA SUPERIOR LTDA. onde se comunica a decisão que decretou a INDISPONIBILIDADE DOS BENS, registrados em nome da requerida, incidindo sobre o IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA.
PROTOCOLO: Nº 35.371 de 10/08/2011.
Custas: Nihil. Of. Substituto.-

ESPAÇO EM BRANCO

Digitado por: Alex da Silva Klitche - Auxiliar
Impresso em: 16/05/2019-17:31:12

Página 7/8

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Rua Santo Antônio, 166, sala n. 102, centro, CEP: 89930-000
Telefone: (49) 3643-0026 - E-mail: oficio@oficiozimmer.com.br
José Lario Zimmer - Titular
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto

Continuação da certidão de inteiro teor da matrícula n. 7.515.

O referido é verdade e dou fé.
São José do Cedro - SC, 16 de maio de 2019.

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
FMA07483-1RJA
Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

( ) José Lário Zimmer - Titular
(x) Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto
( ) Marli Borghetti Rockenbach - Escrevente

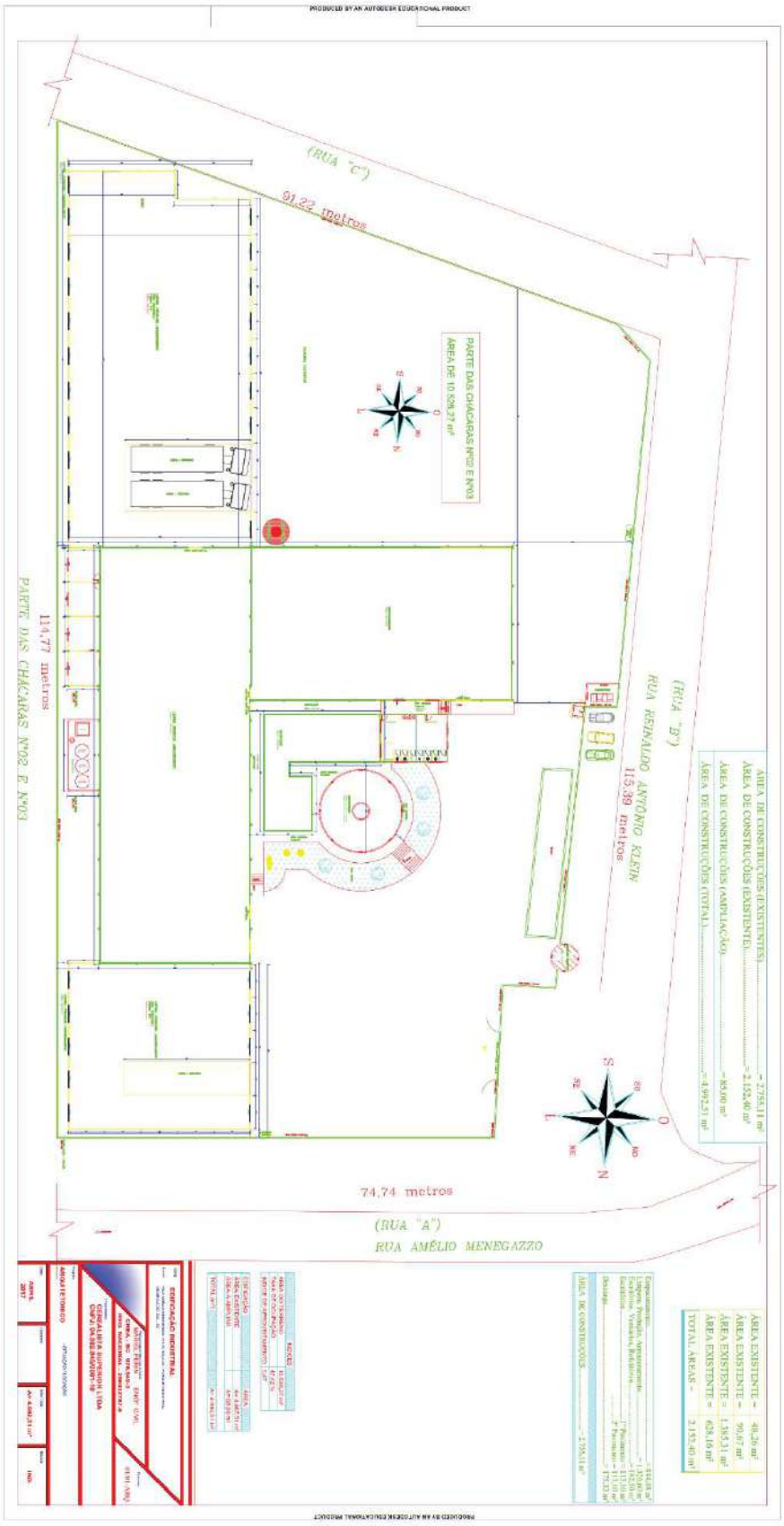
Emolumentos:
01 Certidão de Inteiro Teor..... R$ 10,80
03 Folha(s) Excedente(s)..... R$ 12,15
Selos: R$ 1,95
Total: R$ 25,58

****CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS****

ESPAÇO EM BRANCO

Digitado por: Alex da Silva Klitche - Auxiliar
Impresso em: 16/05/2019-17:31:12

Página 8/8



/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL da sociedade:

CEREALISTA TREVO SUL LTDA. – Em Recuperação Judicial

(Processo nº 5001748-40.2020.8.24.0065)

Guarujá do Sul, 05 de janeiro de 2021.

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO 4

1.1 DEFINIÇÕES 4

1.2 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO 8

1.2.1 CLÁUSULAS E ANEXOS 8

1.2.2 TÍTULOS 8

1.2.3 REFERÊNCIAS 8

1.2.4 DISPOSIÇÕES LEGAIS 8

1.2.5 PRAZOS 8

1.3 RESUMO DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL 9

1.3.1 REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS 9

1.3.2 REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS 9

1.3.3 NOVAÇÃO 9

2. CONSIDERAÇÕES GERAIS 10

2.1 HISTÓRICO 10

2.2 ESTRUTURA SOCIETÁRIA E OPERACIONAL 11

2.3 RAZÕES DA CRISE 12

2.4 VIABILIDADE ECONÔMICA E OPERACIONAL 17

3. REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS 18

4. REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS 19

4.1 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS 20

4.2 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL 20

4.3 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS 21

4.4 PAGAMENTO CRÉDITOS DE ME/EPP 21

4.5 CREDORES PARCEIROS ESTRATÉGICOS 22

4.6 DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES 22

4.6.1 DATA DE VENCIMENTO DAS PARCELAS 22

4.6.2 MEIOS DE PAGAMENTO 22

4.6.2.1 Contas Bancárias dos Credores 23

4.6.3 ALTERAÇÃO NA CLASSIFICAÇÃO OU VALOR DOS CRÉDITOS 23

4.6.4 DÉBITOS TRIBUTÁRIOS 24

5. EFEITOS DO PLANO 24

5.1 VINCULAÇÃO DO PLANO 24
5.2 NOVAÇÃO 24
5.3 QUITAÇÃO 25
5.4 RECONSTITUIÇÃO DE DIREITOS 25
5.5 RATIFICAÇÃO DE ATOS 25
5.6 ADITAMENTOS, ALTERAÇÕES OU MODIFICAÇÕES DO PLANO 25
5.7 PROTESTOS 26
5.8 ADMINISTRAÇÃO, ALIENAÇÃO E ONERAÇÃO DE ATIVOS PERMANENTES ... 26
5.8.1 BENS MÓVEIS 26
5.8.2 BENS IMÓVEIS 27
5.9 REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA 27
6. DISPOSIÇÕES GERAIS 27
6.1 CONTRATOS EXISTENTES E CONFLITOS 27
6.2 ANEXOS 28
6.3 COMUNICAÇÕES 28
6.4 DIVISIBILIDADE DAS PREVISÕES DO PLANO 28
6.5 LEI APLICÁVEL 28
6.6 ELEIÇÃO DE FORO 28
ANEXO I – LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO 31
ANEXO II – LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS 32

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE
CEREALISTA TREVO SUL LTDA – Em Recuperação Judicial,

CEREALISTA TREVO SUL LTDA – Em Recuperação Judicial, empresa de responsabilidade limitada, de porte demais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.852.692/0001-12, com sede na Rua Reinaldo Antonio Klein, 337, Bairro Industrial, Guarujá do Sul – SC, CEP 89.940-000, apresenta, nos autos do processo de Recuperação Judicial, autuado sob o nº 5001748-40.2020.8.24.0065, em curso perante a Vara Única da Comarca de São José do Cedro, Estado de Santa Catarina, em cumprimento ao disposto no art. 53[1] da Lei nº 11.101/2005, o presente Plano de Recuperação Judicial, nos termos e condições a seguir.

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

1.1 DEFINIÇÕES

Os termos utilizados em letras maiúsculas, sempre que mencionados no Plano, terão os significados que lhes são atribuídos nesta cláusula. Tais termos serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído.

1.1.1 "ADMINISTRADOR JUDICIAL": significa a BRIZOLA E JAPUR ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL, representada pelo Dr. José Paulo Dorneles Japur, conforme nomeação pelo Juízo da Recuperação Judicial, nos termos da decisão proferida em 06 de novembro de 2020, ou outro que venha a substituí-lo em virtude de decisão judicial posterior.

1.1.2 "ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES": significa a Assembleia Geral de Credores que será realizada nos termos do Capítulo II, Seção IV da LRF.

[1] Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convolação em falência [...]

1.1.3 "APROVAÇÃO DO PLANO": significa a aprovação do Plano nos termos do art. 45[2] ou art. 58[3] da LRF, respeitado o disposto nos arts. 55[4] e 56[5] da LRF.

1.1.4 "CRÉDITOS": significa todos os Créditos Trabalhistas, Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP, assim como as correspondentes obrigações existentes na Data do Pedido.

1.1.5 "CRÉDITOS COM GARANTIA REAL": são os Créditos Sujeitos assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca) outorgados pelas Recuperanda, até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do art. 41, inciso II[6], da LRF.

1.1.6 "CRÉDITOS ME E EPP": significa os Créditos Sujeitos detidos por microempresas ou empresas de pequeno porte, definidos conforme a Lei Complementar nº 123/2006, nos termos do art. 41, inciso IV[7] da LRF.

1.1.7 "CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS": significa os Créditos Sujeitos previstos no art. 41, inciso III[8] e art. 83, inciso VI[9], da LRF.

1.1.8 "CRÉDITOS TRABALHISTAS": significa os Créditos Sujeitos, de natureza trabalhista e/ou acidentária, existentes (vencidos ou vincendos) na data da distribuição do pedido de recuperação judicial.

---

[2] Art. 45. Nas deliberações sobre o plano de recuperação judicial, todas as classes de credores referidas no art. 41 desta Lei deverão aprovar a proposta.

[3] Art. 58. Cumpridas as exigências desta Lei, o juiz concederá a recuperação judicial do devedor cujo plano não tenha sofrido objeção de credor nos termos do art. 55 desta Lei ou tenha sido aprovado pela assembleia-geral de credores na forma do art. 45 desta Lei.

[4] Art. 55. Qualquer credor poderá manifestar ao juiz sua objeção ao plano de recuperação judicial no prazo de 30 (trinta) dias contado da publicação da relação de credores de que trata o § 2o do art. 7o desta Lei.

[5] Art. 56. Havendo objeção de qualquer credor ao plano de recuperação judicial, o juiz convocará a assembleia-geral de credores para deliberar sobre o plano de recuperação.

[6] Art. 41 [...] II – titulares de créditos com garantia real;

[7] Art. 41. [...] IV - titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.

[8] Art. 41. [...] III – titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados.

[9] Art. 83. [...] VI – créditos quirografários

1.1.9 "CRÉDITOS SUJEITOS": significa os créditos sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, existentes (vencidos ou vincendos) na data da distribuição do pedido de recuperação judicial, por força de operações, contratos e outras relações obrigacionais celebradas com a Recuperanda cujo fato gerador seja anterior à data do ajuizamento da recuperação judicial, ainda que reconhecido como líquido por sentença posterior à data do pedido de recuperação judicial.

1.1.10 "CREDORES": são as pessoas físicas ou jurídicas titulares de Créditos, que estejam ou não relacionadas na Lista de Credores.

1.1.11 "CREDORES ME/EPP": significa os credores titulares de Créditos enquadrados como ME e EPP.

1.1.12 "CREDORES QUIROGRAFÁRIOS": significa os credores titulares de Créditos Quirografários.

1.1.13 "CREDORES TRABALHISTAS": significa os credores titulares de Créditos Trabalhistas.

1.1.14 "DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO": significa a data em que transitar em julgado a sentença que homologar o Plano de Recuperação Judicial, nos termos do art. 58[10] da LRF.

1.1.15 "DATA DO PEDIDO": significa a data em que o pedido de recuperação judicial foi ajuizado pela Recuperanda, ou seja, 22 de outubro de 2020.

1.1.16 "DIA ÚTIL": significa para fins deste Plano, que dia útil será qualquer dia da semana, que não seja sábado, domingo ou feriado na cidade de Guarujá do Sul, Estado de Santa Catarina, ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na referida cidade.

[10] Art. 58. Cumpridas as exigências desta Lei, o juiz concederá a recuperação judicial do devedor cujo plano não tenha sofrido objeção de credor nos termos do art. 55 desta Lei ou tenha sido aprovado pela assembleia-geral de credores na forma do art. 45 desta Lei.

1.1.17 "JUÍZO DA RJ": significa o Juízo da Vara Única da Comarca de São José do Cedro, Estado de Santa Catarina.

1.1.18 "LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS": significa o laudo de avaliação dos bens e ativos, elaborado nos termos do artigo 53, incisos II[11] e III[12] da LRF.

1.1.19 "LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO": significa o laudo econômico-financeiro elaborado nos termos do artigo 53, incisos II e III da LRF.

1.1.20 "LRF": significa a Lei que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária (Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005).

1.1.21 "PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL" OU "PLANO" OU "PRJ": significa este documento, apresentado pela Recuperanda em atendimento ao art. 53 da LRF.

1.1.22 "RECUPERAÇÃO JUDICIAL": significa o processo de recuperação judicial autuado sob nº 5001748-40.2020.8.24.0065, em curso perante a Vara Única da Comarca de São José do Cedro, Estado de Santa Catarina.

1.1.23 "RECUPERANDA": significa a CEREALISTA TREVO SUL LTDA – Em Recuperação Judicial.

1.1.24 "TAXA REFERENCIAL": significa a taxa calculada com base em amostra constituída das 20 maiores instituições financeiras do País, assim consideradas em função do volume de captação efetuado por meio de certificados e recibos de depósito bancário (CDB/RDB), com prazo de 30 a 35 dias corridos, inclusive, e remunerados a taxas prefixadas, entre bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimento e caixas econômicas. É divulgada pelo Banco Central do Brasil – BACEN, e para fins deste Plano, será considerada a variação em um período de um mês.

[11] Art. 53. [...] II – demonstração de sua viabilidade econômica;

[12] Art. 53. [...] III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.

1.1.25 "GRUPO BONIELLA": significa as empresas Cerealista Superior Ltda, Cerealista Trevo Sul Ltda, Mariella Transportes Ltda e Guarujá do Sul Participações Ltda, que são autoras do processo de Recuperação Judicial nº 5001748-40.2020.8.24.0065 e possuem sua administração e gestão de caixa compartilhadas, mas que por determinação do Juízo no despacho do deferimento do processo, irão apresentar planos individualizados.

1.2 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1.2.1 CLÁUSULAS E ANEXOS

Exceto se especificado de forma diversa, todas as cláusulas e anexos mencionados neste Plano referem-se a cláusulas e anexos deste Plano. Referências a cláusulas ou itens deste Plano referem-se também às respectivas subcláusulas e subitens deste Plano.

1.2.2 TÍTULOS

Os títulos das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.

1.2.3 REFERÊNCIAS

As referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações, anexos e complementações, exceto se de outra forma expressamente previsto.

1.2.4 DISPOSIÇÕES LEGAIS

As referências a disposições legais e leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições tais como vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.

1.2.5 PRAZOS

Todos os prazos previstos neste Plano serão contados em dias corridos, na forma determinada no art. 132[13] do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano cujo termo final caia em um dia que não seja um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o primeiro Dia Útil subsequente.

[13] Art. 132. Salvo disposição legal ou convencional em contrário, computam-se os prazos, excluído o dia do começo, e incluído o do vencimento.

1.3 Resumo dos Meios de Recuperação Judicial

Nos termos do art. 50[14] da LRF a Recuperanda destaca os seguintes meios de recuperação que serão utilizados para viabilizar a superação de crise econômica e financeira:

1.3.1 Reestruturação do Plano de Negócios

A Recuperanda adotará novas estratégias de atuação, assim como um novo plano de negócios, podendo definir, dentre outras diretrizes: (i) a reestruturação comercial; (ii) incorporação da empresa pela Cerealista Superior (empresa do grupo econômico e que também é autora do processo de Recuperação Judicial); (iii) a implementação de comitês e implantação de novos controles de gestão; e (iv) a redução de custos e despesas, para melhoria do resultado operacional. Essas estratégias serão detalhadas no decorrer do presente PRJ, mais especificamente na cláusula 3.

1.3.2 Reestruturação dos Créditos Concursais

É indispensável que a Recuperanda possa, no âmbito da recuperação judicial e dentro dos limites estabelecidos pela LRF e por este Plano, reestruturar as dívidas e equalizar os encargos financeiros contraídos perante os credores concursais. As Empresas do grupo econômico Boniella (Cerealista Superior, Cerealista Trevo Sul, Mariella Transportes e Guarujá do Sul Participações), que fazem parte do processo 5001748-40.2020.8.24.0065, por possuírem gestão de caixa e administração compartilhada e por existir relação de coobrigação entre as empresas em grande parte dos Créditos Sujeitos, elaboraram uma forma de pagamento aos credores sujeitos, com base nos resultados apurados no laudo econômico-financeiro e, se utilizarão, dentre outros, de prazos e condições especiais para o pagamento de cada um dos credores, conforme previsto na cláusula 4 adiante.

1.3.3 Novação

Este Plano novará todas as dívidas sujeitas a recuperação judicial, previstas para serem equalizadas em novos termos, de acordo com as propostas da cláusula 4 adiante. A novação de dívidas, prevista no art. 59[15] da LRF, significa a substituição da dívida anterior por nova dívida, com a aprovação deste Plano, conforme também está contido na cláusula 5.2. Deste modo, os

---

[14] Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros [...]

[15] Art. 59. O plano de recuperação judicial implica novação dos créditos anteriores ao pedido, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no § 1º do art. 50 da Lei.

credores têm plena ciência de que os valores, prazos, termos e/ou condições de satisfação dos seus créditos serão alterados por este Plano, em preferência às condições que deram origem aos seus respectivos créditos.

2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

2.1 HISTÓRICO

O Grupo Boniella, iniciou suas atividades comerciais no início dos anos 2000, sob a razão social de ECG ALIMENTOS e já utilizando, desde aquela época, a marca "BONIELLA". Após anos de atuação no mercado, e com os negócios em expansão, no ano de 2015, houve a aquisição da empresa CEREALISTA TREVO SUL, consolidando ainda mais a atuação do grupo empresarial no ramo alimentício humano e de animais. Desde o início, as atividades básicas se mantiveram praticamente inalteradas: moagem de trigo e de outros grãos e fabricação de derivados (farinhas e féculas). Com o tempo, outros produtos foram adicionados ao seu mix: açúcares, temperos, condimentos (embalados); conservas de frutas, legumes e ovos (enlatados) e; grãos e alimentos para pássaros.

Desde o momento em que a Recuperanda integrou o Grupo Boniella, grande parte da matéria-prima para a industrialização dos produtos possui origem internacional. Atualmente, grãos e alhos são importados da Argentina (principalmente) e do Canadá (com menor ênfase) e negociados/pagos com base no câmbio do dólar americano. Assim, com a crise econômica mundial que assolou todo o globo em 2008, houve imediato impacto nas operações da Recuperanda e de todo o grupo, que, na época, quase às levaram à falência. Porém, sempre buscando a melhoria de gestão, focando em métodos de fabricação e atendimento ao público, implantando novas rotinas administrativo-financeiras e garantindo aos seus clientes produtos de altíssima qualidade, alguns anos depois o cenário de descompasso financeiro felizmente foi superado.

Desde então, com uma política que olha para o futuro, sempre em busca de aprimoramento tecnológico e qualidade total, a Recuperanda investe constantemente em capacitação e especialização de sua força de trabalho (tanto na administração, como na produção), na evolução de seu quadro de máquinas, no aperfeiçoamento de seus produtos, sempre prezando pela qualidade e compromisso com seus clientes, colaboradores e com a sociedade.

Assim, com o reconhecimento ímpar, a empresa passou a investir massivamente na modernização de seu quadro de máquinas, contratação e capacitação de colaboradores e representantes comerciais, permitindo o aumento da produtividade e das vendas e melhoria na qualidade final dos produtos. Como resultado direto de todas as medidas adotadas, o ano de 2016 foi o período de maior faturamento de toda a história do Grupo Boniella: foram mais de R$ 93 milhões auferidos, em conjunto, pelas empresas do grupo empresarial naquele período de doze meses.

Contudo, nos anos 2017 e 2018 a realidade que se apresentou foi completamente oposta daquela esperada, causando graves reflexos em toda a operação dos anos de 2019 e 2020, com queda acumulada de quase 65% no faturamento do Grupo Boniella em relação aos anos anteriores. E tudo isso, diante da falta de pedidos e de severa inadimplência de valores a receber, o que segue acontecendo até o presente momento (ameaçando a manutenção das empresas e dos empregos, diretos e indiretos). Com este grave cenário, não restou alternativa senão o pedido de recuperação judicial, com o escopo de manter as atividades das empresas requerentes e retomar o sucesso de outrora.

2.2 ESTRUTURA SOCIETÁRIA E OPERACIONAL

Do ponto de vista societário, a Recuperanda está constituída como empresa limitada e, tem como titulares a Sra. Janete Maria Conte Menegazzo e o Sr. Jorge Lorenzetti, ambos com 50% de participação.

Atualmente, esta é a estrutura societária da Recuperanda:



Em termos operacionais, a empresa é importante distribuidora de grãos e farinhas da região do extremo-oeste catarinense. No contexto do Grupo Boniella as empresas Cerealista Superior e

Trevo Sul são as responsáveis pela importação e industrialização dos produtos, a empresa Mariella Transportes se encarrega da logística para atender as vendas e pôr fim a empresa Guarujá do Sul atua como holding patrimonial.

2.3 RAZÕES DA CRISE

As razões que culminaram na crise experimentada pela Recuperanda são os eventos que impactaram diretamente no fluxo de caixa, com origem tanto externa quanto interna, conforme pormenorizadamente exposto na petição inicial da Recuperação Judicial.

Resumidamente, a crise de liquidez enfrentada pela Recuperanda está associada a quatro frentes:

(i) O cenário econômico nacional no início dos anos 2000/2010 e as expectativas do setor industrial.

(ii) A realidade econômica nacional nos últimos anos.

(iii) Os impactos da crise mundial e da crise da Argentina no setor de grãos.

(iv) Fechamento das fronteiras em razão do COVID-19.

(I) CENÁRIO ECONÔMICO NACIONAL NO INÍCIO DOS ANOS 2000/2010 E AS EXPECTATIVAS DO SETOR INDUSTRIAL

Desde o ano 2000 o cenário econômico nacional mostrava-se muito promissor. A economia brasileira alcançou crescimento médio anual próximo a 4% a.a. entre 2000 e 2011. Entre 2004 e 2011, quando a economia apresentou melhor performance, a inflação também se manteve sob controle, com taxa anual média de 5,4%, mesmo com os impactos causados pela crise financeiro mundial de 2008.

Diante das perspectivas do mercado e do crescimento do setor industrial, especialmente em 2013 e 2014, bem como das promessas das instituições financeiras quanto ao aporte de capital, acreditava-se piamente que o empreendimento continuaria em constante crescimento e que apresentaria os retornos esperados, tanto é que foi nesse período que a Recuperanda passou a integrar o Grupo Boniella.

Dada a perspectiva do crescimento do setor industrial e, por conseguinte, com a expectativa real do aumento de pedidos e faturamento da Recuperanda, mal se sabia que o futuro da economia a partir de 2017 seria tão dramático, afetando negativamente toda a indústria

brasileira (e mundial). Com efeito, desde a aquisição da empresa pelo grupo, foram realizados grandiosos investimentos nas empresas. Tais investimentos, apesar de vultosos, fizeram-se absolutamente necessários, a fim de se manter a competitividade no mercado e a excelência nos produtos fabricados.

Incentivadas pelo aquecimento da economia nacional e pelas boas perspectivas que se desenhavam para os próximos anos, a Recuperanda e as demais empresas do Grupo, buscaram inovar em produção e potencializar as vendas, abrindo mercado em 19 estados brasileiros, abrangendo 484 cidades, fortalecendo a marca Boniella e obtendo forte crescimento até 2016, com solidez, seriedade e organização. Frente a esses investimentos, é importante destacar que se originaram de recursos próprios da Recuperanda e do grupo empresarial, com significativos aportes, para aumento da produção e expansão dos negócios. Tais investimentos foram necessários para fazer frente à demanda cada vez mais crescente de produtos do segmento de atividades das autoras e, à época, acreditava-se que o investimento seria rapidamente recuperado.

(II) A Realidade Econômica Nacional nos Últimos Anos

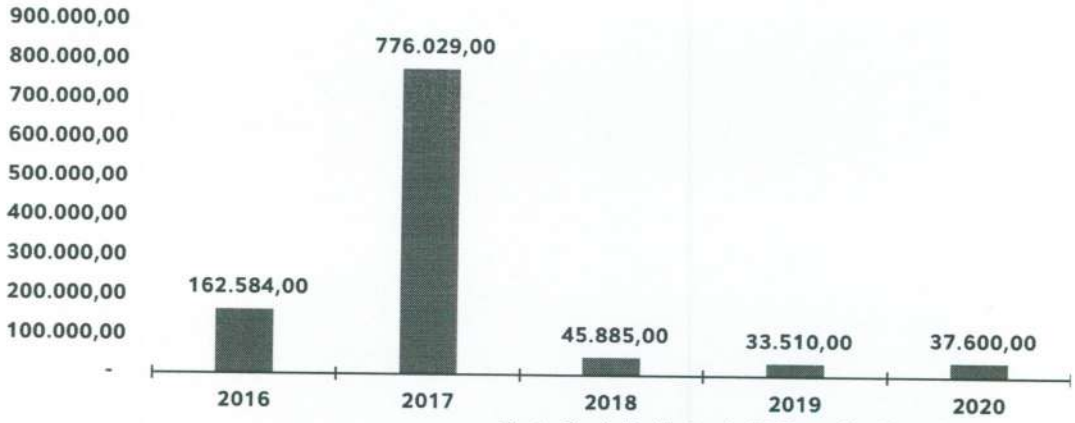
Apesar das projeções otimistas para a indústria brasileira, a realidade do cenário econômico nacional nos últimos anos foi inteiramente oposta: o faturamento e, principalmente, o lucro líquido da empresa reduziu vigorosamente, ocasionando forte desencaixe econômico. Somado a isso, houve inadimplência generalizada de clientes, obrigando a Recuperanda a buscarem capital de giro no sistema bancário, com juros sabidamente altos.

Diante de um mercado restrito e com a margem reduzida, a Recuperanda continuou operando com dificuldades (mas esperançosa) em 2017, 2018 e 2019, sempre refinanciando o capital de giro e pagando exorbitantes juros aos bancos (não à toa, os maiores credores são instituições bancárias). Concomitante à crise enfrentada pela Recuperanda, no mesmo período uma grave e notória crise econômica passou a assolar todo o país, com reflexos diretos no setor produtivo industrial, causando drástica queda de faturamento. Segundo dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)[16], a produção da indústria brasileira encerrou o ano de 2015 com queda acumulada de 8,3%, o maior recuo da série, iniciada em 2003. Já para a

[16] Disponível em: http://g1.globo.com/economia/noticia/2016/02/producao-da-industria-fecha-2015-em-queda-de-83.html.

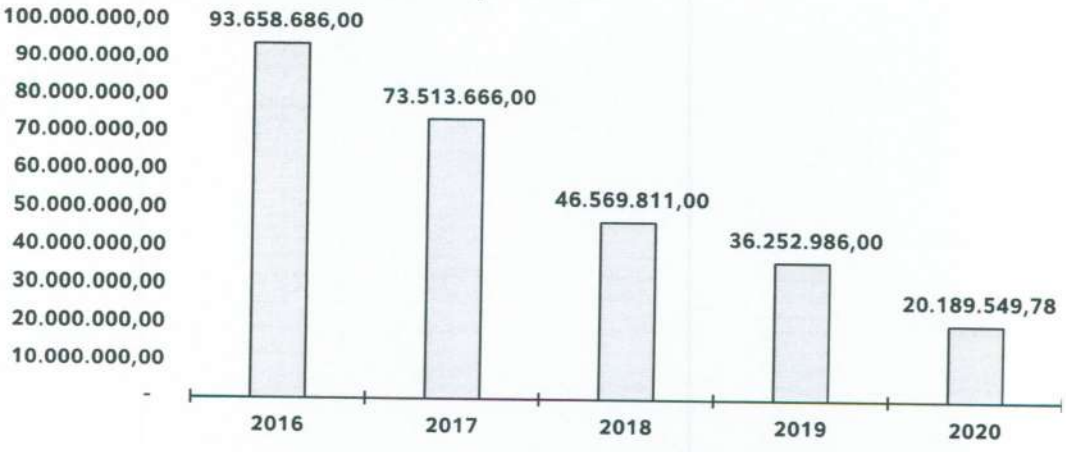
Recuperanda e todo o Grupo Boniella, desde o ano de 2017 o faturamento vem caindo significativamente, conforme gráfico 1 e 2 abaixo.

Gráfico 1 – Faturamento Consolidado Cerealista Trevo Sul



Fonte: Boniella (dados de 2020 atualizados até 30/11/2020).

Gráfico 2 – Faturamento Consolidado Grupo Boniella



Fonte: Boniella (dados de 2020 atualizados até 30/11/2020).

Em 2020, os reflexos financeiros negativos se fixaram: houve diminuição drástica de pedidos desde 2018 e grande inadimplência de clientes, o que resultou em várias demissões, fazendo com que a empresa contratasse apenas em períodos de safra. Com elevação do custo operacional e impossibilidade de cumprir em dia com as obrigações assumidas perante fornecedores e bancos, não restou outra alternativa a não ser buscar o instituto da lei falimentar como alternativa para reestruturação de seus negócios.

(III) A Crise Mundial e da Argentina no Setor de Grãos

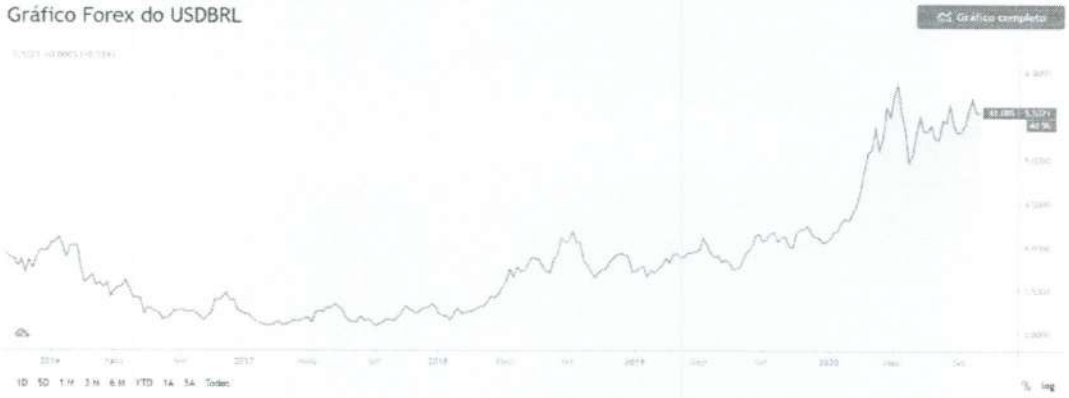
Considerando que, a maior parte da matéria-prima utilizada nas atividades da Recuperanda é proveniente da Argentina, o Grupo Boniella sofreu instabilidades financeiras muito fortes com a crise econômica que assolou, e ainda assola, a Argentina, em razão do pagamento/fechamento da matéria-prima em dólar americano. Segundo matéria divulgada pela BBC[17], em 2018, o peso argentino perdeu mais da metade de seu valor em relação ao dólar. A inflação disparou, e o governo teve de pedir um empréstimo significativo ao FMI. A Argentina está atualmente em recessão e registrou uma inflação de 22% durante o primeiro semestre do ano de 2019 perdendo mais de 33,5% de seu valor. Em 2018, 3 milhões de pessoas entraram na pobreza.

Os reflexos da crise Argentina no Brasil são igualmente maléficos, notadamente para a indústria (como a de grãos, por exemplo): Medidas consideradas intervencionistas pelo atual governo argentino pioram ainda mais a relação do país com o mercado externo, afinal qualquer recuo significativo na produção do país terá efeito nos mercados globais, já que o país é o maior exportador de farelo de soja e sexto maior exportador de trigo, segundo dados do Departamento de Agricultura dos Estados Unidos (USDA)[18].

A crise econômica no país vizinho, não significou apenas o aumento do preço na compra de grãos; significou, principalmente, o corte quase que total nas "linhas de crédito" junto aos fornecedores, obrigando a Recuperanda a proceder com pagamentos à vista e, muitas vezes, antecipados, para garantir o fornecimento de matéria-prima. Tais pagamentos, como dito anteriormente, são baseados/lastreados em dólar americano, que teve expressiva valorização frente ao real e, especialmente, frente ao peso argentino. Com isso, a matéria-prima que já estava encarecida pela crise argentina, teve precificação ainda mais elevada, devido ao aumento do dólar. O gráfico 3 a seguir revela a subida meteórica do dólar americano frente ao real, nos últimos anos (2016 a 2020):

[17] Disponível em: https://www.bbc.com/portuguese/internacional-49571729.
[18] Disponível em: https://www.infomoney.com.br/economia/argentina-eleva-taxas-sobre-exportacao-qual-e-o-impacto-para-a-economia-brasileira/.

Gráfico 3 – Evolução do Dólar



Fonte: https://br.tradingview.com/symbols/USDBRL/.

Com a aquisição de matéria-prima de países estrangeiros, principalmente da Argentina, e com o mercado interno de grãos desaquecido, não havia como "fugir" do atrelamento ao dólar americano. Observe-se, especialmente, o impacto causado na variação cambial a partir do início de 2020, com a explosão da pandemia global do Covid-19: o dólar cotado a R$ 4,00, em média, saltou para quase R$ 6,00, em poucos meses – aumento de praticamente 50%.

(IV) O Fechamento Das Fronteiras em Razão do COVID-19

Não podemos deixar de citar os impactos econômicos e sociais causados pelo coronavírus. A pandemia, já amplamente divulgada e de conhecimento geral, causou e continua causando efeitos profundos na economia brasileira e mundial. A necessidade do isolamento social como forma de mitigar o aumento dos casos, interfere diretamente no consumo e, por consequência, na cadeia produtiva.

A taxa de crescimento do PIB brasileiro em 2020, segundo estimativas publicadas pelo Boletim Focus de 11 de dezembro de 2020 deve ficar em -4,41%[19] neste ano. Os impactos ocorreram em praticamente todos os setores da economia.

E para concluir, a última "rasteira" nas atividades do Grupo Boniella foi o fechamento temporário das fronteiras com a Argentina e Canadá, principais fornecedores de matéria-prima, causando ainda mais decréscimo na industrialização e na comercialização de produtos – e, por conseguinte, no faturamento.

[19] Disponível em: https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus.

Com a redução dos impactos da pandemia, vislumbra-se o potencial de soerguimento e a viabilidade econômica da Recuperanda, mas não sem que lhes sejam concedidos os benefícios da recuperação judicial. Apesar das tentativas em agregar valor aos produtos fabricados, com melhorias internas e contratação de consultoria externa, o forte desencaixe financeiro não permite o soerguimento da empresa sem que lhe seja concedido um novo "fôlego", conseguidos por meio da Lei de Recuperação Judicial.

2.4 VIABILIDADE ECONÔMICA E OPERACIONAL

No que se refere a viabilidade econômica da Recuperanda, o abalo financeiro pelo qual vêm passando não deve ser motivo para desacreditar no negócio, pois seu patrimônio e sua capacidade empresarial são inspiradores de total e absoluto respeito, levando a crer que essa situação temerosa é passageira e será superada. É certo que o escopo da empresa é superar a sua situação de crise financeira, a fim de permitir a manutenção das frentes produtoras de emprego, dos trabalhadores e dos interesses dos credores, de modo a preservar as empresas, sua função social e o estímulo à atividade econômica, consoante dispõe o art. 47 da Lei de Recuperação Judicial.

Para os próximos anos, as expectativas, especialmente para atividades ligadas ao agronegócio, são promissoras. Diversos estudos já estimam que o PIB no ano de 2021 deve crescer cerca de 3% no agronegócio[20]. Quando tratamos do trigo, principal matéria-prima utilizada pela Recuperanda, as perspectivas também são otimistas, com aumento da produção em 32,2%.
Ademais, o laudo econômico apresentado no anexo I, também apresenta resultados saudáveis para a Recuperanda e todo o grupo econômico, que em um curto período conseguirão estabilizar sua fragilidade financeira, gerando caixa para pagamento de suas obrigações e perpetuação do negócio

Assim, é fato inequívoco que as requerentes se enquadram no atual espírito da Lei 11.101/2005, que trata da recuperação judicial, bem como nos requisitos impostos pelo seu art. 48, para que lhe sejam concedidos prazo e condições especiais para o pagamento de suas obrigações vencidas e vincendas, segundo autoriza o art. 50, I, da referida Lei.

---

[20] Disponível em: https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/conjuntura/201127_cc_49_nota_22_outlook_agropecuaria_portugues.pdf

3. REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS

O Plano visa permitir que a Recuperanda (i) adote as medidas necessárias para a reestruturação da estrutura; (ii) preserve a manutenção de empregos, diretos e indiretos, após as adequações necessárias, e os direitos dos Credores (tal como novados na forma deste Plano), sempre com o objetivo de permitir o soerguimento e a superação da atual crise econômico-financeira; e (iii) continue a produzir produtos de excelência, como têm feito desde o início das atividades.
A reestruturação do plano de negócios visa:

Reestruturação da área comercial: uma reorganização setor comercial será implantada por meio de um plano de fortalecimento, (i) estabelecendo metas de volume e valores para os canais de vendas (atacado e varejo), (ii) diversificar o portfólio de produtos, buscando manter e aumentar o faturamento em todas as estações do ano (reduzir os impactos negativos em virtude da sazonalidade de grãos e alhos); (iii) diversificar os fornecedores de matéria-prima, com manutenção da qualidade, mas com preços mais competitivos; (iv) estratégias para explorar ao máximo o potencial das rotas de entregas de produtos, (v) reestruturação das áreas de atuação da equipe comercial, (vi) maior investimento no e-commerce e na rede de representantes comerciais; (vii) além de acompanhamento mensal dos indicadores para melhorias e correções antecipadas.

Implementação de comitês e implantação de novos controles: para acompanhar o desempenho das operações e mitigar riscos de perdas, a empresa está implantando novas rotinas, comitês e ferramentas de gestão. Dentre as ações, estão sendo configurados: (i) a aplicação de meta orçamentária anual; (ii) a realização de reuniões mensais para discussão dos resultados realizados e aplicação de correções; (iii) a criação de planejamento estratégico de médio/longo prazo, para alinhamento de foco das ações e resultados; (iv) implantação de ferramenta de precificação; e (v) implantação de indicadores de desempenho (KPI's) em todas as áreas. (vi) aperfeiçoar a ferramenta de formação de preço de venda (pricing), permitindo maior flexibilidade para precificar e maior agilidade na resposta dos orçamentos; (vii) adotar e aperfeiçoar o sistema de inteligência de negócios (BI) de modo que permita a disposição de informação em tempo real, propicie agilidade na tomada de decisão; (viii) obtenção dos recursos especificados/aporte no fluxo de caixa; (ix) renegociação de dívidas em condições especiais, adequando os seus pagamentos com o fluxo de caixa atual e futuro;

Redução de custos e despesas: para reduzir os custos fixos e variáveis, foi definido por meio dos gestores e com o auxílio de consultoria especializada em reestruturação de empresas em crise, as medidas de redução de custos e despesas operacionais. O objetivo foi aplicar metas de redução, para buscar, principalmente, a redução de custos fixos para melhoria do resultado operacional e para evitar gastos desnecessários e desperdícios. Esse trabalho consistirá em uma profunda reestruturação na gestão das empresas e no fluxo operacional, buscando mais eficiência com implantação imediata dos controles necessários para a tomada de decisão gerencial

Incorporação da Cerealista Trevo Sul pela Cerealista Superior: com intuito de tornar as operações mais eficientes, e dado ao faturamento enxuto que o Grupo Boniella vem apresentando, com a aprovação deste Plano e dos planos das demais empresas do grupo autoras do processo de Recuperação Judicial, a empresa Cerealista Trevo Sul, deverá ser incorporada integralmente à empresa Cerealista Superior. Essa medida trará benefícios como: (i) redução do custo com alvarás, licenças; e (ii) aprimoramento dos controles, tendo em vista que toda a operação estará concentrada em apenas um CNPJ.

4. REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS

Para que a Recuperanda possa alcançar o almejado soerguimento financeiro e operacional, é indispensável a reestruturação dos Créditos, que ocorrerá, essencialmente, por meio da concessão de prazos e condições especiais de pagamento para as obrigações, vencidas e vincendas e, equalização dos encargos financeiros.

Apesar da apresentação de Planos individuais, a maioria dos créditos, principalmente os financeiros, interligam as empresas que compõem o Grupo Boniella, onde uma empresa acaba sendo coobrigada da outra. Além disso, a gestão de caixa é centralizada e a administração compartilhada entre as empresas integrantes. Desta forma, as propostas de pagamento constante em todos os Planos apresentados individualmente são rigorosamente as mesmas, exatamente nos termos das subcláusulas a seguir.

4.1 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS

Os Créditos Trabalhistas serão pagos de acordo com o art. 54 da LRF[21], no qual receberão o valor de seus créditos, da seguinte maneira:

Créditos de férias: os Créditos Trabalhistas provenientes de férias vencidas e não usufruídas de credores que ainda permanecem como colaboradores, serão quitados através da concessão de férias remuneradas, de forma a garantir o cumprimento da legislação trabalhista.

Demais créditos: na lista de Credores apresentada não há outros créditos trabalhistas que não sejam de férias, caso haja a inclusão, estes serão pagos da seguinte maneira:

Desconto: Não há.

Carência: Não há.

Amortização: em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira no dia 30 (trinta) do mês subsequente a Data do Trânsito em Julgado da decisão que habilitar o crédito junto ao Juízo da RJ.

Correção monetária e juros: todos os créditos da classe trabalhista serão atualizados pela Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 1% (um por cento) ao ano, que começarão a incidir a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do Plano de RJ pela Assembleia de Credores. A atualização monetária e os juros serão pagos juntamente com os pagamentos do principal.

4.2 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

Na lista de Credores apresentada pela Recuperanda junto ao processo de Recuperação Judicial não há Credores na Classe II – Garantia Real. Caso haja a inclusão de algum Credor nesta classe no decorrer do processo, a proposta de pagamento a esta classe será a mesma dos Créditos Quirografários, conforme descrito nos itens 4.3 deste a seguir.

[21] Art. 54: O plano de recuperação judicial não poderá prever prazo superior a 1 (um) ano para pagamento [...].

4.3 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

Os créditos da classe III serão pagos da seguinte maneira:

Desconto: 80% (oitenta por cento) sobre o valor inscrito na lista/quadro de credores.

Carência: 24 (vinte e quatro) meses que iniciarão a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do Plano pela Assembleia de Credores.

Amortização: em 120 (cento e vinte) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira no dia 30 (trinta) do mês subsequente ao encerramento do período de carência.

Correção monetária e juros: os créditos serão atualizados pela Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 1% (um por cento) ao ano, que começarão a incidir a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do Plano pela Assembleia de Credores. A atualização monetária e os juros serão pagos juntamente com os pagamentos do principal.

4.4 PAGAMENTO CRÉDITOS DE ME/EPP

Os Créditos da classe IV, serão pagos da seguinte maneira:

Créditos até R$ 5.000,00 (cinco mil reais): os Créditos ME e EPP cujo valor habilitado não ultrapassar R$ 5.000,00 (cinco mil reais) serão pagos integralmente em até 30 (trinta) dias após a Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do plano pela Assembleia de Credores.

Créditos superiores a R$ 5.000,00 (cinco mil reais): os Créditos ME e EPP cujo valor habilitado é superior a R$ 5.000,00 (cinco mil reais) serão pagos da seguinte forma:

Desconto: 50% (cinquenta por cento) sobre o valor inscrito na lista/quadro de credores.

Carência: 12 (doze) meses que iniciarão a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do Plano pela Assembleia de Credores.

Amortização: em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais, fixas e sucessivas, vencendo a primeira no dia 30 (trinta) do mês subsequente ao encerramento da carência.

Correção monetária e juros: os créditos serão atualizados pela Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 1% (um por cento) ao ano, que começarão a incidir a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do Plano pela Assembleia de Credores. A atualização monetária e os juros serão pagos juntamente com os pagamentos do principal.

4.5 CREDORES PARCEIROS ESTRATÉGICOS

Os Credores Quirografários e ME/EPP (e eventualmente os credores de garantia real, caso haja alguma inclusão), que concederem, em condições competitivas, novos fornecimentos, serviços, linhas de crédito, adiantamentos, etc., desde que as condições sejam acordadas entre as partes, serão pagos de acordo com a capacidade de geração de caixa do Grupo Boniella, em termos a serem ajustados contratualmente com cada credor, sem prejuízo, contudo, do exato cumprimento das propostas contidas nas cláusulas 4.3 e 4.4, àqueles que não fornecerem novas mercadorias, serviços ou créditos novos.

4.6 DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES

A Recuperanda pagará os créditos na forma deste Plano. As disposições a seguir aplicar-se-ão a todos os credores da Recuperanda, independentemente da classe, naquilo que lhes couber.

4.6.1 DATA DE VENCIMENTO DAS PARCELAS

Todos os prazos de vencimento de parcelas previstas neste Plano terão como base de início a Data de Trânsito em Julgado da sentença que homologar o Plano pela Assembleia de Credores, conforme definido no item 1.1.14, deste Plano. Na hipótese de qualquer pagamento coincidir em um dia que não seja considerado Dia Útil, o referido pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente posterior ao vencimento.

4.6.2 MEIOS DE PAGAMENTO

Os Créditos serão pagos aos Credores por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC), de transferência eletrônica disponível (TED) ou por meio da recente criada chave PIX. O

comprovante do valor creditado a cada Credor servirá de prova de quitação do respectivo pagamento.

4.6.2.1 Contas Bancárias dos Credores

Os credores devem informar suas respectivas contas bancárias ou chave PIX mediante comunicação eletrônica endereçada a Recuperanda, nos termos da cláusula 6.3.

Desta forma, todos os Credores deverão enviar os seguintes dados para pagamento: (i) nome e número do banco; (ii) número da agência e conta corrente; (iii) nome completo ou nome empresarial; e (iv) CPF ou CNPJ.

A conta bancária para pagamento deverá obrigatoriamente ser de titularidade do Credor, caso contrário, deverá obter autorização judicial para pagamento em conta de terceiros. Da mesma forma, caso o Credor altere sua conta durante o cumprimento do Plano, deve enviar novamente a comunicação eletrônica, nos termos do item 6.3, sob pena de serem considerados válidos os depósitos realizados nas contas bancárias informadas anteriormente pelos credores.

Caso o Credor não envie os dados para o depósito, os valores devidos a este determinado Credor permanecerão no caixa a disposição da Recuperanda, até que estes cumpram com tal procedimento, suspendendo-se neste período, a exigibilidade dos pagamentos, vencendo a primeira parcela sempre 30 (trinta) dias após o recebimento da comunicação dos dados bancários, sem ônus adicionais, como multa, correção monetária e juros, em razão de os Credores não terem informado tempestivamente as contas bancárias. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado as contas bancárias, não serão considerados como descumprimento do Plano.

4.6.3 ALTERAÇÃO NA CLASSIFICAÇÃO OU VALOR DOS CRÉDITOS

Na hipótese de se verificar eventual alteração na classificação ou valor de qualquer Crédito decorrente de decisão judicial transitada em julgado ou acordo entre as partes, a classificação ou o valor alterado do Crédito será pago na forma prevista neste Plano, a partir do trânsito em julgado da decisão judicial ou da celebração do acordo entre as partes. Neste caso, as regras de pagamento do valor alterado de tais Créditos, notadamente quanto à incidência de correção monetária e eventuais juros, passarão a ser aplicáveis apenas a partir do referido trânsito em julgado ou da data da celebração do acordo entre as partes.

4.6.4 DÉBITOS TRIBUTÁRIOS

Este Plano não contempla qualquer proposta específica para pagamento do passivo tributário. Foram provisionados valores para equacionamento deste tipo de passivo, porém, por se tratar de Credor Não Sujeito aos procedimentos da recuperação judicial e não ser uma proposta vinculante, caso por qualquer motivo não sejam realizados os pagamentos ao Fisco, conforme provisionado, não será caracterizado descumprimento de obrigação assumida no Plano de Recuperação Judicial, nos termos § 1º do artigo 61[22] da LRF.

5. EFEITOS DO PLANO

5.1 VINCULAÇÃO DO PLANO

Todas as disposições do Plano aprovado vinculam a Recuperanda, os Credores, e os respectivos cessionários e sucessores, a partir da Data de Trânsito em Julgado da sentença que homologar o Plano pela Assembleia de Credores, inclusive os credores que eventualmente votarem de forma contrária ou fizerem ressalvas pontuais.

5.2 NOVAÇÃO

A aprovação do presente Plano implica em novação de todos os créditos sujeitos, na forma do art. 59[23] da Lei nº 11.101/2005, não podendo mais serem objetos de inscrição vinculada as Recuperandas, seus acionistas, terceiros coobrigados, devedores solidários e/ou avalistas, em nenhum órgão de restrição ao crédito.

Com a aprovação do Plano, ocorrerá a supressão de todas as garantias fidejussórias e reais existentes atualmente em favor dos credores e também a extinção de avais e fianças assumidos pelos sócios, avalistas, garantidores e/ou devedores solidários, permitindo que as Recuperandas possam se reestruturar e exercer suas atividades sem restrições, tanto das sociedades como de seus sócios, fato já amplamente discutido nos tribunais desde 2016[24].

---

[22] Art. 61. [...] § 1o Durante o período estabelecido no **caput** deste artigo, o descumprimento de qualquer obrigação prevista no plano acarretará a convolação da recuperação em falência, nos termos do art. 73 desta Lei.

[23] Art. 59. O plano de recuperação judicial implica novação dos créditos anteriores ao pedido, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no § 1º do art. 50 desta Lei.

[24] Recurso Especial nº 1.532.943 MT – 2015/0116344-4, Recurso Especial nº 1.739.196 RS – 2018/0104693-1 e Recurso Especial nº 1.838.568 AC – 2019/0278229-6

5.3 QUITAÇÃO

Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste Plano acarretarão, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, ampla, geral e irrestrita quitação de todos os créditos de qualquer tipo e natureza contra a Recuperanda e seus coobrigados, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações.

5.4 RECONSTITUIÇÃO DE DIREITOS

Na hipótese de convolação da Recuperação Judicial em falência, no prazo de supervisão estabelecido no art. 61[25] da LRF, os Credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da Recuperação Judicial, observado o disposto nos arts. 61, § 2º[26] e 74[27] da LRF.

5.5 RATIFICAÇÃO DE ATOS

A aprovação deste Plano representará a concordância e ratificação da Recuperanda e dos Credores de todos os atos praticados e obrigações contraídas no curso da Recuperação Judicial, incluindo, mas não se limitando a todos os atos e todas as ações necessárias para integral implementação e consumação deste Plano e da Recuperação Judicial, cujos atos ficam expressamente autorizados, validados e ratificados para todos os fins de direito, inclusive e especialmente dos arts. 66[28], 74 e 131[29] da LRF.

5.6 ADITAMENTOS, ALTERAÇÕES OU MODIFICAÇÕES DO PLANO

Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostos a qualquer tempo, antes ou após a Data de Homologação, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aceitos pela Recuperanda e aprovadas pela Assembleia-geral de Credores, nos termos da LRF.

---

[25] Art. 61. Proferida a decisão prevista no art. 58 desta Lei, o devedor permanecerá em recuperação judicial até que se cumpram todas as obrigações previstas no plano que se vencerem até 2 (dois) anos depois da concessão da recuperação judicial.

[26] Art. 61. [...] § 2o Decretada a falência, os credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da recuperação judicial.

[27] Art. 74. Na convolação da recuperação em falência, os atos de administração, endividamento, oneração ou alienação praticados durante a recuperação judicial presumem-se válidos, desde que realizados na forma desta Lei.

[28] Art. 66. Após a distribuição do pedido de recuperação judicial, o devedor não poderá alienar ou onerar bens ou direitos de seu ativo permanente, salvo evidente utilidade reconhecida pelo juiz, depois de ouvido o Comitê, com exceção daqueles previamente relacionados no plano de recuperação judicial.

[29] Art. 131. Nenhum dos atos referidos nos incisos I a III e VI do art. 129 desta Lei que tenham sido previstos e realizados na forma definida no plano de recuperação judicial será declarado ineficaz ou revogado.

Aditamentos posteriores ao Plano, desde que aprovados nos termos da LRF, obrigam todos os Credores a ele sujeitos, independentemente da expressa concordância destes com aditamentos posteriores. Para fins de cômputo, os Créditos deverão ser atualizados na forma deste Plano e descontados dos valores já pagos a qualquer título em favor dos Credores.

5.7 PROTESTOS

A aprovação deste Plano implicará: (i) a baixa e/ou cancelamento da publicidade de todo e qualquer protesto efetuado por qualquer Credor em relação aos respectivos créditos concursais, enquanto o Plano estiver sendo cumprido, nos termos aprovados; e (ii) a exclusão do registro e/ou apontamento no nome de qualquer das Recuperandas, seus sócios e/ou eventuais garantidores nos órgãos de proteção ao crédito, sendo que a sentença concessiva da Recuperação Judicial servirá como ofício para cancelamento das averbações nos respectivos cartórios.

5.8 ADMINISTRAÇÃO, ALIENAÇÃO E ONERAÇÃO DE ATIVOS PERMANENTES

Fica garantida à Recuperanda a plena gerência bens dos ativos fixos ou permanentes, ficando a seu critério a realização das operações abaixo discriminadas.

5.8.1 BENS MÓVEIS

Alienação: É permitida a alienação de ativos móveis isolados (máquinas, veículos, equipamentos, direitos, marcas, entre outros) cuja alienação não implique em redução relevante de atividades da Recuperanda, ou quando a venda se seguir de reposição por outra equivalente ou mais moderna, ou, ainda, para composição de caixa. A alienação poderá ser realizada de forma direta, com base no art. 145 da LRF.

Garantias: Fica igualmente permitida a disponibilização de bens, inclusive imóveis, para garantia, tais como penhor, arrendamento, hipoteca, *sale leasing-back* ou alienação fiduciária em garantia, respeitadas, quanto à valoração dos bens, as premissas válidas para o mercado.

Dação em pagamento: É permitida à Recuperanda promover a dação em pagamento para liquidação de obrigações concursais ou não concursais com direitos e bens móveis ou imóveis

5.8.2 Bens Imóveis

A Recuperanda poderá promover a venda direta de ativos isolados, com vistas a recomposição de caixa, reorganização empresarial ou pagamento créditos do plano e de créditos não sujeitos, sempre respeitado o valor de mercado de tais bens, mediante avaliação idônea, com base no art. 145 da LFR, sem prejuízo do disposto no item 5.8.1, no que for cabível.

5.9 REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA

A Recuperanda poderá realizar, no intuito de viabilizar o cumprimento integral deste Plano e para melhor desenvolver suas atividades, a qualquer tempo, após sua homologação, quaisquer operações de reorganização societária tais como: cisão, incorporação, fusão e transformação, dentro de seu grupo societário ou com terceiros; mudança do seu objeto social ou qualquer outra alteração societária, respeitadas as regras previstas no Código Civil e legislação vigente à época, que dispõe sobre as Sociedades e ainda, associar-se a investidores que venham possibilitar ou incrementar as suas atividades, através de medidas que resultem na cessão parcial ou total do controle societário, incorporação de ativos e operações (inclusive UPI´s) em sociedade subsidiária integral ou não integral, desde que não impliquem na inviabilidade do cumprimento do quanto proposto neste Plano.

As operações societárias que envolvam alienação ou transferência de ativos ou de unidades produtivas isoladas de negócio mediante venda, cessão, incorporação, trespasse, arrendamento, entre outras, isentarão o adquirente, ainda que sociedade subsidiária, de qualquer risco de sucessão, inclusive de obrigações de natureza trabalhista, fiscal e civil, e, ainda, pela natureza e a características do negócio societário, poderão ser feitas de modo direta, na forma dos art. 50, II, VII, e 60 c/c 145 da Lei nº 11.101/2005.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1 CONTRATOS EXISTENTES E CONFLITOS

Na hipótese de conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações previstas nos instrumentos contratuais anteriores à data de assinatura deste Plano, o Plano prevalecerá.

6.2 ANEXOS

Todos os Anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante do Plano. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer Anexo, o Plano prevalecerá.

6.3 COMUNICAÇÕES

Todas as notificações, requerimentos, e outras comunicações à Recuperanda, requeridas ou permitidas por este Plano, inclusive o que se refere a informação das contas bancárias, conforme cláusula 4.6.2.1., para serem eficazes, deverão ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas por e-mail ou outros meios. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma, exceto se de outra forma expressamente prevista neste Plano, ou, ainda, de outra forma que venha a ser informada pela Recuperanda aos Credores:

Rua Amélio Menegazzo, 315, Industrial, Guarujá do Sul - SC, CEP 89.940-000
A/C: departamento financeiro
E-mail: rj@boniella.com.br

6.4 DIVISIBILIDADE DAS PREVISÕES DO PLANO

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz, os demais termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes, salvo se, a critério da Recuperanda, a invalidade parcial do Plano comprometer a capacidade de seu cumprimento, caso em que a Recuperanda poderá requerer a convocação de nova Assembleia-geral de Credores para deliberação de eventual novo Plano ou aditivo ao Plano.

6.5 LEI APLICÁVEL

Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, tendo como base sempre a LRF.

6.6 ELEIÇÃO DE FORO

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas: (i) pelo Juízo da RJ, até o encerramento do processo de Recuperação Judicial; e (ii) pelos juízos competentes no Brasil ou no exterior, conforme estabelecido nos contratos credores

originais firmados entre a Recuperanda e os respectivos, após o encerramento do processo de Recuperação Judicial.

Guarujá do Sul, 05 de janeiro de 2021.

(Assinaturas na página seguinte)



Página de assinaturas do plano de recuperação judicial de CEREALISTA TREVO SUL LTDA – Em Recuperação Judicial, datado de 05 de janeiro de 2021.

CEREALISTA TREVO SUL LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Nome: Janete Maria Conte Menegazzo
Cargo: Sócia

Nome: Jorge Lorenzetti
Cargo: Sócio

SAFEGOLD®
Gerenciamento de Capital



LAUDO ECONOMICO-FINANCEIRO CONSOLIDADO das sociedades:

CEREALISTA SUPERIOR LTDA. – Em Recuperação Judicial
MARIELLA TRANSPORTES LTDA – Em Recuperação Judicial
CEREALISTA TREVO SUL – Em Recuperação Judicial
GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES – Em Recuperação Judicial

(Processo nº 5001748-40.2020.8.24.0065)

Guarujá do Sul, 05 de janeiro de 2021.

Curitiba
+55 41 3500-8044
Rua Nunes Machado, 68, Sala 302
The Five - Centro | 80250-000 |PR

Balneário Camboriú
+55 47 3091-1981
Rua 3300, 341- Sala 12 e 13,
Centro | 88330-272 |SC

Joaçaba
+55 49 3522.5569
Av. Rio Branco, 104 - Sala 601
Edifício Comercial Prime Offices
Centro |89600-000 |SC

Blumenau
+55 47 3091-1982
Rua Dr. Arthur Balsini, 107
Bairro Velho |89036-240 |SC

SAFEGOLD®
Gerenciamento de Capital

ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS 3
1.1 LIMITAÇÕES DE ESCOPO DE ATUAÇÃO 5
2. APRESENTAÇÃO DA RECUPERANDA 8
2.1 BREVE HISTÓRICO 8
2.2 ESTRUTURA SOCIETÁRIA 10
2.3 DESCRIÇÃO DA EMPRESA 11
2.4 RAZÕES DA CRISE 12
3. MERCADO 17
3.1 BREVE HISTÓRICO DO SETOR 17
3.2 ANÁLISE DE MERCADO 19
3.3 DADOS MACROECONÔMICOS 20
4. PROJEÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA 22
4.1 METODOLOGIA DO LAUDO 23
4.2 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO 23
4.2.1 Receita Bruta 23
4.2.2 Impostos Indiretos 24
4.2.3 Custo dos Produtos Vendidos 25
4.2.4 Despesas Fixas 26
4.2.5 Despesas Financeiras 27
4.2.6 Impostos Diretos 27
4.3 PLANO DE PAGAMENTO AOS CREDORES 28
4.4 FLUXO DE CAIXA 30
4.4.1 Fluxo de Caixa Operacional 31
4.4.2 Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento 31
4.4.3 Fluxo de Caixa Não Operacional 32
4.4.4 Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento 32
5. CONCLUSÃO 34
6. ANEXO I – PROJEÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO 36
7. ANEXO II – PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA 37

Curitiba
+55 41 3500-8044
Rua Nunes Machado, 68, Sala 302
The Five - Centro | 80250-000 |PR

Balneário Camboriú
+55 47 3091-1981
Rua 3300, 341- Sala 12 e 13,
Centro | 88330-272 |SC

Joaçaba
+55 49 3522.5569
Av. Rio Branco, 104 - Sala 601
Edifício Comercial Prime Offices
Centro |89600-000 |SC

Blumenau
+55 47 3091-1982
Rua Dr. Arthur Balsini, 107
Bairro Velho |89036-240 |SC

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente Laudo Econômico-Financeiro Consolidado ("Laudo") tem como objetivo avaliar a viabilidade econômico-financeira do Grupo Boniella no âmbito do Plano de Recuperação Judicial[1] ("PRJ"), compostos das seguintes empresas: **Cerealista Superior LTDA – Em Recuperação Judicial,** inscrita no CNPJ sob o n. 04.582.945/0001-10, estabelecida na Rua Amélio Menegazzo, n. 315, Industrial, CEP: 89940-00, Guarujá do Sul/SC, **Cerealista Trevo Sul LTDA – Em Recuperação Judicial,** inscrita no CNPJ sob o nº 11.852.692/0001-12, estabelecida na Rua Reinaldo Antônio Klein, 337, Bairro Industrial, CEP 89.940-000, Guarujá do Sul/SC, **Mariella Transportes LTDA – Em Recuperação Judicial,** inscrita no CNPJ sob o nº 06.049.237/0001-43, estabelecida na Rua Amélio Menegazzo, 75, Parque Industrial, CEP 89.940-000, Guarujá do Sul/SC e **Guarujá do Sul Participações LTDA – Em Recuperação Judicial,** inscrita no CNPJ sob o nº 06.077.239/0001-46, estabelecida na Rua Rio Grande do Sul, 276, Centro, CEP: 89940-00, Guarujá do Sul/SC (sendo doravante denominadas neste laudo econômico-financeiro como "Recuperandas" ou "Empresas").

Apesar da apresentação individual de cada Recuperanda do seu respectivo Plano de Recuperação Judicial, nos termos previstos na decisão de deferimento do processamento da recuperação judicial, este Laudo foi produzido de forma conjunta e consolidada com todas as empresas do Grupo Boniella pelos seguintes motivos: i) existe uma relação de dependência operacional entre as empresas do grupo; ii) o plano de recuperação judicial prevê a incorporação de todas das empresas operacionais; iii) as empresas possuem gestão, inclusive de caixa, de forma conjunta e centralizada; iv) parte dos créditos sujeitos possuem relação de coobrigação entre as empresas do grupo; e v) a proposta de pagamento dos créditos sujeitos contida nos planos individuais é idêntica e se aplica a todos os credores do Grupo Boniella. Assim, o atestamento da viabilidade somente pode se dar de forma conjunta, pois é assim que as empresas do Grupo Boniella exercerão suas atividades após a concessão da sua Recuperação Judicial.

[1] Processo nº 5001748-40.2020.8.24.0065/SC, em curso perante a Vara Única da Comarca de São José do Cedro, Estado de Santa Catarina.

Este Laudo foi elaborado pela SAFEGOLD CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. ("SAFEGOLD"), única e exclusivamente como subsídio à elaboração do PRJ das Recuperandas e não se confunde com, superpõe ou modifica os termos e condições do PRJ, não devendo ser utilizado em partes ou de maneira desagregada ou fragmentada pelas Recuperandas e seus representantes, por credores ou quaisquer terceiros interessados. O Laudo apresenta premissas econômicas e financeiras que, se cumpridas e/ou verificadas, têm condições de viabilizar a recuperação das empresas, nos termos do artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/2005 ("LRF").

Para alcançar o objetivo deste trabalho, foram utilizados fatos históricos, informações macroeconômicas e de mercado, bem como informações e dados disponibilizados pelas Recuperandas e por seus funcionários, administradores, consultores e demais prestadores de serviço.

As conclusões aqui apresentadas são resultantes da análise de dados e informações, além de projeções macroeconômicas e de mercado, assim como performance e resultados decorrentes de eventos futuros e estão sujeitas às seguintes considerações:

- O Laudo ora apresentado envolve questões de julgamentos objetivos e subjetivos face à complexidade das análises de dados e informações e às fontes de informações consultadas ao longo das análises;
- Nenhum dos sócios ou profissionais da SAFEGOLD tem qualquer interesse financeiro nas empresas, a não ser os resultantes das prestações de serviços compreendidos e limitados no escopo dos contratos firmados com as Recuperandas;
- Este Laudo foi feito com base em informações disponibilizadas pelas Recuperandas, as quais foram consideradas verdadeiras, uma vez que não faz parte do escopo de trabalho da SAFEGOLD qualquer tipo de investigação independente e/ou procedimento de auditoria. Desta forma, a SAFEGOLD não assume qualquer responsabilidade pela imprecisão dos dados e informações utilizados neste Laudo;

- Este Laudo foi preparado com a finalidade de avaliar a viabilidade das Recuperandas no âmbito do PRJ e a SAFEGOLD não é responsável perante terceiros por qualquer ato ou fato decorrente da sua utilização para qualquer outro fim que não o aqui declarado;
- A SAFEGOLD não será responsável por atualizar este relatório em relação a eventos e circunstâncias que possam ocorrer posteriormente à data de referência do mesmo;
- Algumas das considerações descritas neste Laudo são baseadas em eventos futuros que representam a expectativa das Recuperandas e de seus administradores, consultores e demais prestadores de serviço, à época em que tais considerações foram elaboradas. Assim, os resultados apresentados neste Laudo representam meras projeções, razão pela qual podem diferir dos resultados que vierem a ser concretizados.

Dentre os dados e informações utilizadas para elaboração deste Laudo, há informações públicas de mercado e privadas fornecidas pelas Recuperandas, que têm como objetivo proporcionar o detalhamento necessário de suas operações, investimentos, estrutura de capital e capacidade de geração de caixa. Este Laudo, sujeito às premissas e assunções nele declaradas, pretende oferecer uma visão da capacidade financeira das Recuperandas no âmbito do PRJ, de modo a permitir a avaliação da sustentabilidade e exequibilidade da continuação das operações das Recuperandas.

1.1 LIMITAÇÕES DE ESCOPO DE ATUAÇÃO

De acordo com a LRF, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária, este Laudo avalia a viabilidade econômico-financeira das Recuperandas, no âmbito do PRJ, com certas cláusulas de limitações. Portanto este Laudo, suas conclusões, bem como seus anexos, não devem ser interpretados, ou utilizados, sem levar em consideração tais cláusulas.

Este Laudo, bem como as opiniões e conclusões nele contidas, foram realizados para as empresas no contexto do seu PRJ. Este Laudo é constituído de 35 páginas, e não deverá ser manuseado ou distribuído, a quem quer que seja, em partes, hipótese em que nenhuma responsabilidade poderá ser atribuída à SAFEGOLD.

Qualquer usuário e/ou receptor deste Laudo deve estar ciente das condições, premissas e assunções que nortearam sua elaboração, das situações de mercado e econômicas do Brasil, assim como ao segmento econômico no qual as Recuperandas estão inseridas.

As diferenças entre o conteúdo deste Laudo e o de documentos que tenham o mesmo objeto deste trabalho se devem exclusivamente à utilização de distintas fontes de informação e a aplicação de diferentes metodologias de tratamento de dados. A SAFEGOLD não tem qualquer responsabilidade por eventuais diferenças. Ainda, a SAFEGOLD não assume qualquer responsabilidade caso os resultados futuros difiram das projeções apresentadas no Laudo e não oferece qualquer garantia em relação a tais estimativas.

Os serviços da SAFEGOLD para elaboração deste Laudo não representam uma auditoria, revisão, exame ou outro tipo de atestação, da forma como essas expressões encontram-se identificadas pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC"). Assim sendo, não expressamos qualquer forma de garantia sobre assuntos contábeis, demonstrações financeiras, informações financeiras, ou sobre controles internos das Recuperandas. Não emitimos opinião profissional sobre a aplicação dos princípios contábeis de acordo com as Normas Internacionais de Serviços Relacionados (*International Standard on Related Services* - ISRS 4410), e suas alterações ou interpretações subsequentes. Este Laudo não constitui parecer legal ou jurídico.

Não conduzimos uma revisão ou investigação independente para identificar fraudes ou atos ilegais. A SAFEGOLD não tem qualquer responsabilidade sobre o estudo, análise e apresentação de custos e investimentos projetados no cenário de recuperação judicial das Recuperandas. Este trabalho não abrange a avaliação de custos operacionais, bem como potenciais melhorias de processos das Recuperandas que possam gerar potenciais reduções de custos, e otimizações operacionais e administrativas.

As considerações apresentadas neste Laudo são práticas comuns em estudos desta natureza, as quais acreditamos ter, e somos reconhecidos publicamente como tendo, significativo conhecimento e experiência. Os serviços prestados são limitados a tais conhecimentos e experiências e não representam auditoria, assessoria ou outros serviços que podem ser fornecidos pela SAFEGOLD. Não obstante essas limitações, a conclusão contida neste Laudo não foi destinada ou escrita pela SAFEGOLD para ser usada, e não deverá ser usada, pelo destinatário ou qualquer terceiro com o propósito de evitar sanções que possam ser impostas pela legislação fiscal brasileira.

2. APRESENTAÇÃO DAS RECUPERANDAS

2.1 BREVE HISTÓRICO[2]

O GRUPO BONIELLA, formado pelas Recuperandas, iniciou suas atividades comerciais no início dos anos 2000, sob a razão social de ECG ALIMENTOS e já utilizando, desde aquela época, a marca "BONIELLA". Desde o início, as atividades básicas se mantiveram praticamente inalteradas: moagem de trigo e de outros grãos e fabricação de derivados (farinhas e féculas). Com o tempo, outros produtos foram adicionados ao seu mix: açúcares, temperos, condimentos (embalados); conservas de frutas, legumes e ovos (enlatados); grãos e alimentos para pássaros.

Em meados de 2003, foram criadas outras duas empresas que desde aquela época integram o grupo: a transportadora MARIELLA TRANSPORTES e a holding GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES: a primeira, para fazer frente à necessidade cada vez crescente de logística e escoamento da produção e a segunda para estruturar a sociedade do grupo. Dois anos mais tarde, em 2005, a empresa ECG ALIMENTOS foi incorporada pela atual CEREALISTA SUPERIOR e, alguns anos depois (2015), houve a aquisição da empresa CEREALISTA TREVO SUL, consolidando ainda mais a atuação do grupo empresarial no ramo alimentício humano e de animais.

Desde a abertura das empresas (indústrias), e com ainda mais ênfase nos últimos anos, grande parte da matéria-prima para a industrialização dos produtos possui origem internacional. Atualmente, grãos e alhos são importados da Argentina (principalmente) e do Canadá (com menor ênfase) e negociados/pagos com base no câmbio do dólar americano. Assim, com a crise econômica mundial que assolou todo o globo em 2008, houve imediato impacto nas operações das Recuperandas, que, na época, quase às levaram à falência. Porém, sempre buscando a

[2] Informações obtidas através da Petição Inicial da RJ e com a Administração das Empresas.

melhoria de gestão, focando em métodos de fabricação e atendimento ao público, implantando novas rotinas administrativo-financeiras e garantindo aos seus clientes produtos de altíssima qualidade, alguns anos depois o cenário de descompasso financeiro felizmente foi superado (momento no qual, como visto acima, houve a aquisição de mais uma empresa para o grupo empresarial: CEREALISTA TREVO SUL).

Desde então, com uma política que olha para o futuro, sempre em busca de aprimoramento tecnológico e qualidade total, as Recuperandas investem constantemente em capacitação e especialização de sua força de trabalho (tanto na administração, como na produção), na evolução de seu quadro de máquinas, no aperfeiçoamento de seus produtos, sempre prezando pela qualidade e compromisso com seus clientes, colaboradores e com a sociedade.

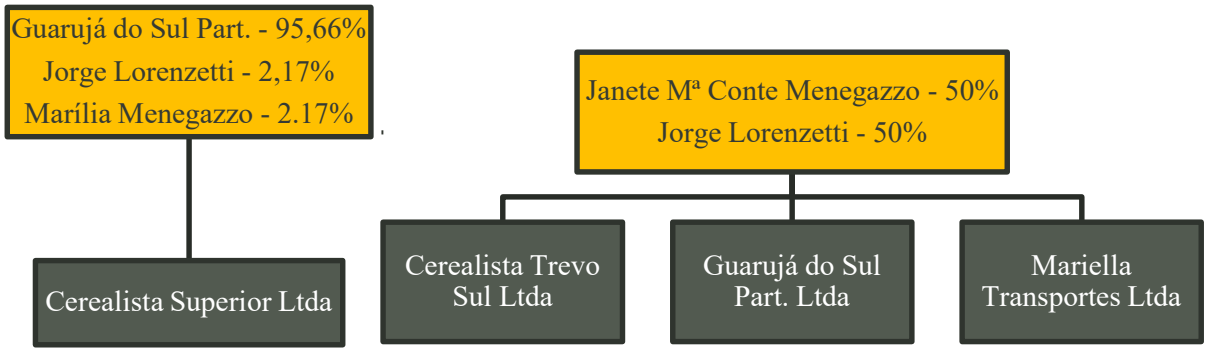
Assim, com o reconhecimento ímpar, as empresas do GRUPO BONIELLA passaram a investir massivamente na modernização de seu quadro de máquinas, contratação e capacitação de colaboradores e representantes comerciais, permitindo o aumento da produtividade e das vendas e melhoria na qualidade final dos produtos. Como resultado direto de todas as medidas adotadas, o ano de 2016 foi o período de maior faturamento de toda a história do Grupo Boniella: foram mais de R$ 93 milhões auferidos, em conjunto, pelas empresas do grupo empresarial naquele período de doze meses.

Contudo, nos anos 2017 e 2018 a realidade que se apresentou foi completamente oposta daquela esperada, causando graves reflexos em toda a operação dos anos de 2019 e 2020, com queda acumulada de quase 65% no faturamento em relação aos anos anteriores. E tudo isso, diante da falta de pedidos e de severa inadimplência de valores a receber, o que segue acontecendo até o presente momento (ameaçando a manutenção das empresas e o emprego de 26 funcionários diretos – atualmente – e outras dezenas de indiretos). Com este grave cenário, não restou alternativa senão o pedido de recuperação judicial, com o escopo de manter as atividades das empresas requerentes e retomar o sucesso de outrora.

2.2 ESTRUTURA SOCIETÁRIA

Do ponto de vista societário, as Recuperandas estão constituídas como empresas limitadas e, possuem como titulares: os membros da família Menegazzo e o Sr. Jorge Lorenzetti, responsáveis por gerir as empresas. A Sra. Janete Maria Conte Menegazzo e o Sr. Jorge Lorenzetti são titulares igualitários das empresas Cerealista Trevo Sul, Guarujá do Sul Participações e Mariella Transportes. Já a empresa Cerealista Superior tem como principal quotista a empresa Guarujá do Sul Participações e uma pequena participação do Sr. Jorge Lorenzetti e da Srta. Marília Menegazzo.

Atualmente esta é a estrutura societária das Recuperandas:



Em termos operacionais, as empresas são importantes distribuidoras de grãos da região do extremo-oeste catarinense. As empresas Cerealista Superior e Trevo Sul são as responsáveis pela importação e industrialização dos produtos, a empresa Mariella Transportes se encarrega da logística para atender as vendas e pôr fim a empresa Guarujá do Sul atua como holding patrimonial.

2.3 DESCRIÇÃO DAS EMPRESAS[3]

A tabela a seguir apresenta uma breve descrição das empresas:

Empresa	Classificação	Principais Atividades
Cerealista Superior LTDA – Em recuperação Judicial	Operacional	- Comércio atacadista de Alimentos
Cerealista Trevo Sul LTDA – Em recuperação Judicial	Operacional	- Comércio atacadista de Alimentos
Mariella Transportes LTDA – Em recuperação Judicial	Operacional	- Transportes rodoviários
Guarujá do Sul Participações LTDA – Em recuperação Judicial	Não Operacional	- Holding

Tabela 1. Fonte: Grupo Boniella.

Sociedades empresárias limitadas, as empresas empregam atualmente 20 funcionários diretos e outros 80 empregos indiretos. Tanto a Cerealista Superior quanto a Trevo Sul atuam no mercado atacadista de alimentos focados em grãos e farinhas em geral, ambas utilizando a marca Boniella. Já a Mariella Transportes foi criada posteriormente e trabalha com transportes rodoviários, basicamente dando suporte em fretes para as outras duas empresas do grupo. Finalmente, a Guarujá do Sul Participações é a Holding que possui ações na Cerealista Superior e não possui atividades operacionais.

A estrutura operacional está localizada próxima da Rodovia BR-163, em Guarujá do Sul, no Estado de Santa Catarina, destacando-se pela alta capacidade de produção, com maquinários de tecnologia de ponta.

[3] Informações obtidas através da Petição Inicial da RJ e com a Administração das Empresas.

2.4 RAZÕES DA CRISE[4]

As razões que culminaram na crise experimentada pelas Recuperandas são os eventos que impactaram diretamente no fluxo de caixa, com origem tanto externa, quanto interna, conforme pormenorizadamente exposto na petição inicial da Recuperação Judicial.

Resumidamente, a crise de liquidez enfrentada está associada a quatro frentes:

(i) O cenário econômico nacional no início dos anos 2000/2010 e as expectativas do setor industrial.
(ii) A realidade econômica nacional nos últimos anos.
(iii) Os impactos da crise mundial e da crise da Argentina no setor de grãos.
(iv) Fechamento das fronteiras em razão do COVID-19.

(I) CENÁRIO ECONÔMICO NACIONAL NO INÍCIO DOS ANOS 2000/2010 E AS EXPECTATIVAS DO SETOR INDUSTRIAL

Desde o ano 2000 (no início das atividades das principais empresas que compõem o Grupo Boniella) o cenário econômico nacional mostrava-se muito promissor. A economia brasileira alcançou crescimento médio anual próximo a 4% a.a. entre 2000 e 2011. Entre 2004 e 2011, quando a economia apresentou melhor performance, a inflação também se manteve sob controle, com taxa anual média de 5,4%, mesmo com os impactos causados pela crise financeiro mundial de 2008.

Diante das perspectivas do mercado e do crescimento do setor industrial, especialmente em 2013 e 2014, bem como das promessas das instituições financeiras quanto ao aporte de capital, acreditava-se que o empreendimento continuaria em constante crescimento e que apresentaria os retornos esperados – como vinha ocorrendo até então.

Dada a perspectiva do crescimento do setor industrial e, por conseguinte, com a expectativa real do aumento de pedidos e faturamento das Recuperandas, mal se sabia que o futuro da economia a partir de 2017 seria tão dramático, afetando negativamente toda a indústria brasileira (e mundial). Com efeito, desde 2011 quando foi ampliado o parque fabril (passando

[4] Informações obtidas através da Petição Inicial da RJ e com a Administração das Empresas.

de 2.152,40m² para 4.992,51m², ao final) e, posteriormente, quando foi adquirida a última empresa do grupo (CEREALISTA TREVO SUL), foram realizados grandiosos investimentos nas empresas. Tais investimentos, apesar de vultosos para a realidade das empresas, fizeram-se absolutamente necessários, a fim de se manter a competitividade no mercado e a excelência nos produtos fabricados.

Incentivadas pelo aquecimento da economia nacional e pelas boas perspectivas que se desenhavam para os próximos anos, as Recuperandas buscaram inovar em produção e potencializar as vendas, abrindo mercado em 19 estados brasileiros, abrangendo 484 cidades, fortalecendo a marca Boniella e obtendo forte crescimento até 2016, com solidez, seriedade e organização. Frente a esses investimentos, é importante destacar que se originaram de recursos próprios do grupo empresarial, com significativos aportes, para aumento da produção e expansão dos negócios. Tais investimentos foram necessários para fazer frente à demanda cada vez mais crescente de produtos do segmento de atividades das autoras e, à época, acreditava-se que o investimento seria rapidamente recuperado.

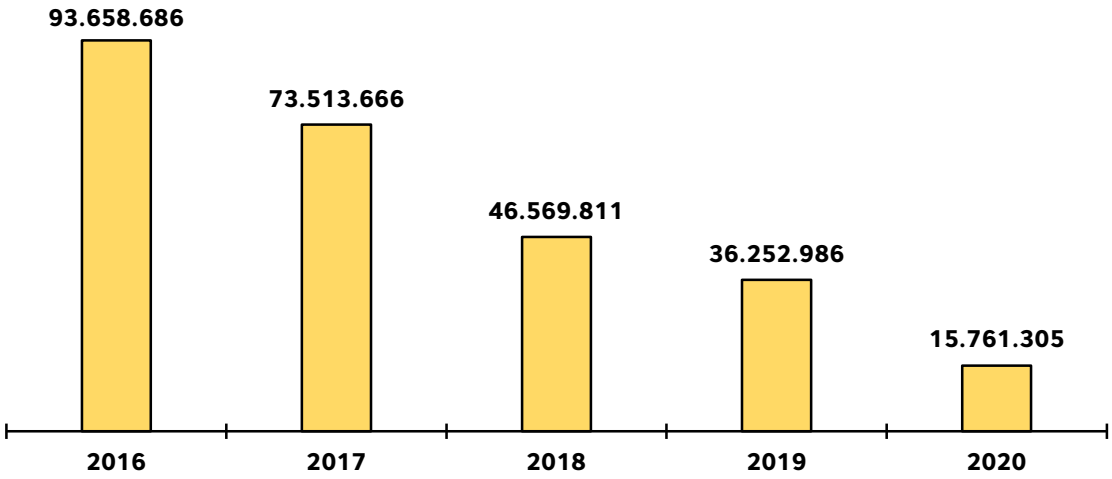
(II) A Realidade Econômica Nacional nos Últimos Anos

Apesar das projeções otimistas para a indústria brasileira, a realidade do cenário econômico nacional nos últimos anos foi inteiramente oposta: o faturamento e, principalmente, o lucro líquido das empresas decaíram vigorosamente, ocasionando forte desencaixe econômico. Somado a isso, houve inadimplência generalizada de clientes, obrigando as Recuperandas a buscarem capital de giro no sistema bancário, com juros sabidamente altos.

Diante de um mercado restrito e com a margem reduzida, as Recuperandas continuaram operando com dificuldades (mas esperançosas) em 2017, 2018 e 2019, sempre refinanciando o capital de giro e pagando exorbitantes juros aos bancos (não à toa, os maiores credores das empresas do Grupo Boniella são instituições bancárias). Concomitante à crise enfrentada pelas Recuperandas, no mesmo período uma grave e notória crise econômica passou a assolar todo o país, com reflexos diretos no setor produtivo industrial, causando drástica queda de faturamento. Segundo dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a produção da indústria brasileira encerrou o ano de 2015 com queda acumulada de

8,3%, o maior recuo da série, iniciada em 2003. Já para as Recuperandas, desde o ano de 2017 o faturamento vem caindo significativamente, conforme gráfico 1 abaixo.

Gráfico 1 – Faturamento Consolidado Recuperandas



Fonte: Grupo Boniella (dados de 2020 atualizados até 30/11/2020).

Em 2020, os reflexos financeiros negativos se fixaram: houve diminuição drástica de pedidos e grande inadimplência de clientes, o que resultou em várias demissões. Com elevação do custo operacional e impossibilidade de cumprir em dia com as obrigações assumidas perante fornecedores e bancos, não restou alternativa a não ser buscar o instituto da lei falimentar como alternativa para reestruturação de seus negócios.

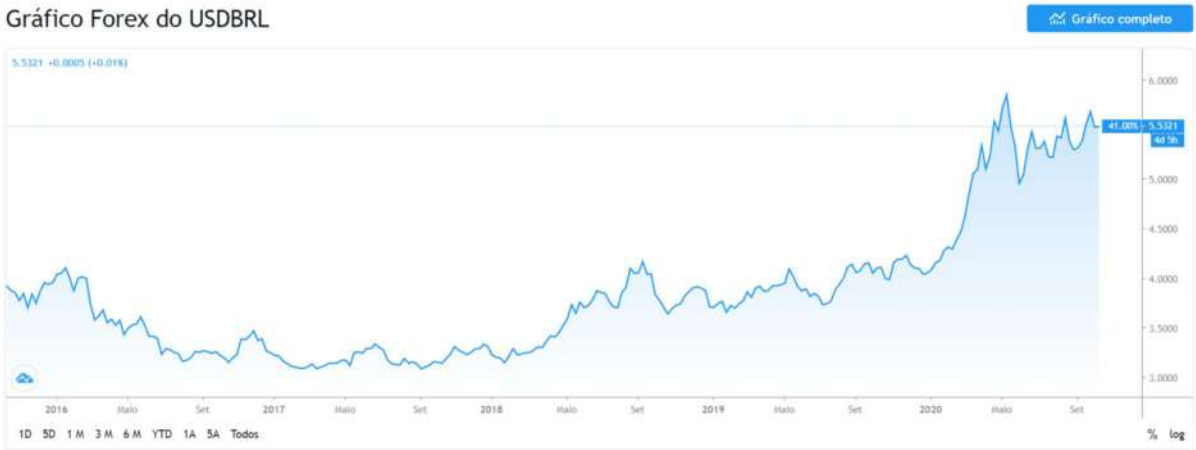
(III) A Crise Mundial e da Argentina no Setor de Grãos

Considerando, que a maior parte da matéria-prima utilizada nas atividades das empresas autoras (cerealistas) é proveniente da Argentina, o Grupo Boniella sofreu instabilidades financeiras muito fortes com a crise econômica que assolou, e ainda assola, a Argentina, em razão do pagamento/fechamento da matéria-prima em dólar americano. Segundo matéria divulgada pela BBC, em 2018, o peso argentino perdeu mais da metade de seu valor em relação ao dólar. A inflação disparou, e o governo teve de pedir um empréstimo significativo ao FMI. A Argentina está atualmente em recessão e registrou uma inflação de 22% durante o primeiro semestre do ano de 2019 perdendo mais de 33,5% de seu valor. Em 2018, 3 milhões de pessoas entraram na pobreza.

Os reflexos da crise Argentina no Brasil são igualmente maléficos, notadamente para a indústria (como a de grãos, por exemplo): Medidas consideradas intervencionistas pelo atual governo argentino pioram ainda mais a relação do país com o mercado externo, afinal qualquer recuo significativo na produção do país terá efeito nos mercados globais, já que o país é o maior exportador de farelo de soja e sexto maior exportador de trigo, segundo dados do Departamento de Agricultura dos Estados Unidos (USDA) .

A crise econômica no país vizinho, não significou apenas o aumento do preço na compra de grãos; significou, principalmente, o corte quase que total nas "linhas de crédito" junto aos fornecedores, obrigando as Recuperandas a procederem com pagamentos à vista e, muitas vezes, antecipados, para garantir o fornecimento de matéria-prima. Tais pagamentos, como dito anteriormente, são baseados/lastreados em dólar americano, que teve expressiva valorização frente ao real e, especialmente, frente ao peso argentino. Com isso, a matéria-prima que já estava encarecida pela crise argentina, teve precificação ainda mais elevada, devido ao aumento do dólar. O gráfico 2 abaixo revela a subida meteórica do dólar americano frente ao real, nos últimos anos (2016 a 2020):

Gráfico 2 – Evolução do Dólar



Fonte: https://br.tradingview.com/symbols/USDBRL/.

Com a aquisição de matéria-prima de países estrangeiros, principalmente da Argentina, e com o mercado interno de grãos desaquecido, não havia como "fugir" do atrelamento ao dólar americano. Observe-se, especialmente, o impacto causado na variação cambial a partir do início de 2020, com a explosão da pandemia global do Covid-19: o dólar cotado a R$ 4,00, em média, saltou para quase R$ 6,00, em poucos meses – aumento de praticamente 50%.

(IV) O FECHAMENTO DAS FRONTEIRAS EM RAZÃO DO COVID-19

Não podemos deixar de citar os impactos econômicos e sociais causados pelo coronavírus. A pandemia, já amplamente divulgada e de conhecimento geral, causou e continua causando efeitos profundos na economia brasileira e mundial. A necessidade do isolamento social como forma de mitigar o aumento dos casos, interfere diretamente no consumo e, por consequência, na cadeia produtiva.

A taxa de crescimento do PIB brasileiro em 2020, segundo estimativas publicadas pelo Boletim Focus de 11 de dezembro de 2020 deve ficar em -4,41% neste ano. Os impactos ocorreram em praticamente todos os setores da economia.

E para concluir, a última "rasteira" nas atividades do Grupo Boniella foi o fechamento temporário das fronteiras com a Argentina e Canadá, principais fornecedores de matéria-prima, causando ainda mais decréscimo na industrialização e na comercialização de produtos – e, por conseguinte, no faturamento.

Com a redução dos impactos da pandemia, vislumbra-se o potencial de soerguimento e a viabilidade econômica das Recuperandas, mas não sem que lhes sejam concedidos os benefícios da recuperação judicial. Apesar das tentativas em agregar valor aos produtos fabricados, com melhorias internas e contratação de consultoria externa, o forte desencaixe financeiro não permite o soerguimento das empresas requerentes sem que lhe seja concedido um novo "fôlego", conseguidos por meio da Lei de Recuperação Judicial.

3. MERCADO

3.1 BREVE HISTÓRICO DO SETOR[5]

O agronegócio no Brasil é, sem dúvida, um dos mais consolidados do mundo. Desde nossa origem colonial, o país se especializou em produzir em escala mundial para exportação. Nesse contexto, qualquer empresa que se situe nesse ramo já tem a vantagem de contar com toda a expertise nacional. Por outro lado, é um mercado muito competitivo e com margens apertadas.

Apesar de todo o tamanho da produção nacional, ainda temos alguns produtos nos quais temos muito pouca produção, em especial o trigo. Nessa fatia que a Boniella enxergou uma oportunidade: situada a poucos quilômetros da divisa com a Argentina (que produz, no total, quase três vezes mais e, per capta, mais de dez vezes que o Brasil), as empresas decidiram importar grande parte de suas vendas direto do país vizinho, tendo maior rentabilidade pelos custos reduzidos.

O problema é que, por ser um mercado maduro, toda negociação é realizada em dólar, o que adiciona um componente grande de incerteza nos negócios. Portanto, visando diminuir riscos, a Boniella também decide diversificar suas operações para o feijão, arroz e outros grãos em geral. Como um todo, o mercado de grãos caminha razoavelmente bem na última década, apesar de algumas oscilações pontuais inerentes ao negócio. O problema começa na crise de 2013, onde o valor das commodities começa a cair, afetando o mercado nacional, como demonstrado no gráfico abaixo:

[5] Informações retiradas do site da Associação das Empresas Cerealistas do Brasil – ACEBRA (http://www.acebra.org.br/).

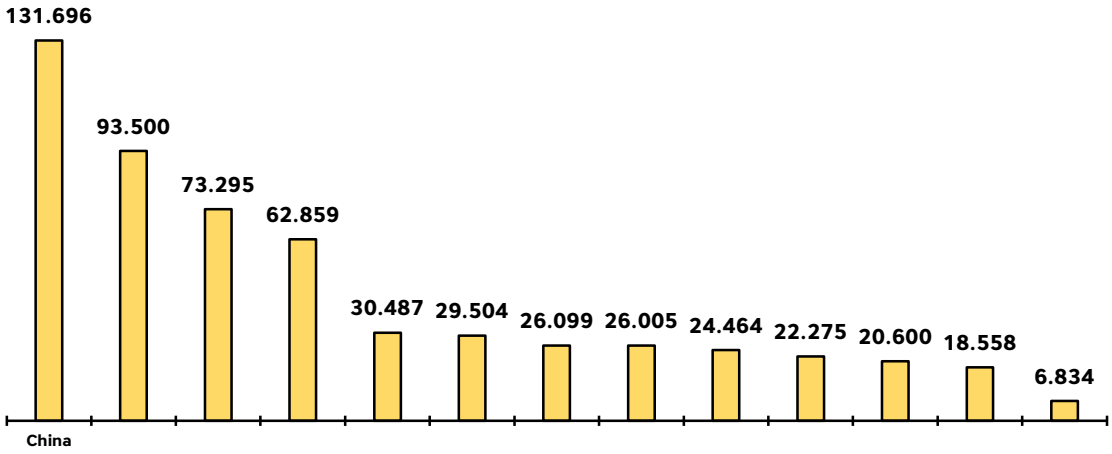
Gráfico 3: Evolução do preço do trigo



Valores em dólares por tonelada no mercado internacional. A linha é o valor atual. Fonte: https://br.investing.com/commodities/us-wheat-streaming-chart.

O gráfico abaixo mostra os doze maiores produtores mundiais e o Brasil:

Gráfico 4: Doze maiores produtores mundiais de trigo, em tonelada, com o Brasil para comparação.



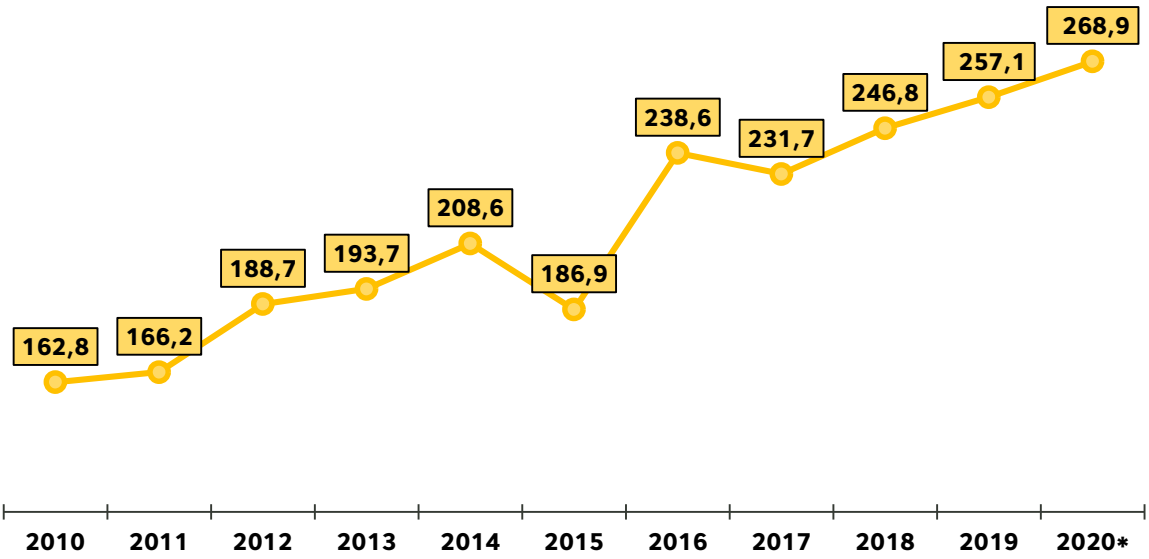
Fonte: https://www.atlasbig.com/pt-br/paises-por-producao-de-trigo.

Em relação aos outros grãos vendidos pela Boniella, como feijão, milho e arroz, o Brasil figura entre os maiores produtores mundiais e deve aumentar seu protagonismo nos próximos anos tendo em vista os efeitos da pandemia de 2020. Esse fato reduz as incertezas em relação ao

dólar e faz com que as empresas diversifiquem suas atividades para evitar maiores oscilações de custos e receitas.

Além disso, o país vem evoluindo bastante em sua produção, tendo aumentado quase duas vezes a quantidade em toneladas na última década. No ano de 2019, o país estava como o terceiro maior produtor mundial de grãos e tende a manter essa posição nos próximos anos.

Gráfico 5: Evolução da produção brasileira de grãos, em milhões de toneladas. Ano de 2020 estimado.



Fonte: https://www.conab.gov.br/info-agro/safras/serie-historica-das-safras/item/download/34173_31d265cd6e6ef331f81ec82ae8be5458

3.2 ANÁLISE DE MERCADO

O mercado de grãos é, como já mencionado, bastante maduro no Brasil e no mundo. Mesmo assim, a pandemia de 2020 conseguiu atrapalhar esse segmento, como todos outros.

O lado negativo foi que todas as economias terão retração ao longo de 2020 e, possivelmente, 2021. Muitos países fecharam as portas do comércio, alguns inclusive importações e exportações. Isso fez com que o houvesse uma queda drástica na demanda por produtos por um período que variou país a país.

No Brasil, ficamos quase parados por algo entre um ou dois meses, alguns locais até três. Isso fez com que houvesse um desabastecimento na economia, criando um choque de oferta.

Inicialmente, as empresas utilizaram seus estoques, porém conforme o tempo foi passando e a produção permanecia parada, começa a faltar matéria prima.

Além disso, o mercado financeiro se retraiu totalmente logo no começo, limitando brutalmente o acesso à crédito de muitas empresas. Algum tempo depois, em especial após as medidas do governo para injetar capital na economia, a situação se inverte: aumento drástico na demanda, muita oferta de capital e pouca matéria prima para produzir.

Em paralelo há tudo isso, o segmento alimentício se manteve praticamente inabalado pela pandemia. A produção nunca parou e a demanda até aumentou, pois muitas famílias decidiram estocar alimentos. Com isso, não houve desabastecimento nem choques de oferta. Por outro lado, o forte aumento do dólar fez com que o produtor rural priorizasse as exportações frente ao mercado interno, causando pressão para aumento de preços ao consumidor final.

Além disso, a combinação de muita demanda, muito capital e pouca matéria prima fez com que a economia logo se tornasse inflacionária, impactando fortemente os preços de alimentos.

Pelo lado da economia, é um cenário ruim. Mas pelo lado do grupo Boniella, é uma boa oportunidade. Os preços aumentando significa que ela conseguirá aumentar seu faturamento sem aumento de volume. Por outro lado, é importante que ela também acompanhe os custos de matéria prima para que o efeito do preço maior não seja anulado pelo maior gasto nas compras e importações.

Finalmente, os mercados derivativos de comodities apontam uma tendência de aumento nos preços de grãos e cereais em geral, o que indica um momento de oportunidade no mercado, mas será necessário muito controle e planejamento para atingir uma boa rentabilidade.

3.3 DADOS MACROECONÔMICOS

A tabela a seguir apresenta as premissas macroeconômicas para os próximos quatro anos, que serviram de suporte para este laudo econômico-financeiro, e foram extraídas do FOCUS – Relatório de Mercado divulgado semanalmente, com data base de 07 de dezembro de 2020[6].

[6] Disponível em: http://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus

Descrição	Unidade	Fonte	2020	2021	2022	2023
IPCA	% a.a.	*IBGE*	4,21	3,34	3,50	3,25
IPCA (atualizado últimos 5 dias úteis)	% a.d.	*IBGE*	4,25	3,33	3,50	3,25
PIB (crescimento)	% a.a.	*IBGE*	-4,40	3,50	2,50	2,50
Taxa de câmbio - fim de período	R$/US$	*BCB*	5,22	5,10	5,00	4,94
Meta Taxa Selic - fim de período	% a.a.	*BCB*	2,00	3,00	4,50	6,00
IGP-M	% a.a.	*FGV*	24,09	4,73	4,00	3,59
Preços administrados	%	*BCB*	2,33	4,73	4,00	3,59
Produção Industrial	% a.a.	*IBGE*	-5,00	5,00	2,48	3,00
Conta corrente	US$ Bilhões	*BCB*	-4,22	-16,00	-26,00	-32,10
Balança comercial	US$ Bilhões	*BCB*	58,00	56,50	50,00	43,70
Investimento direto País	US$ Bilhões	*BCB*	43,15	60,00	70,00	75,00
Dívida líquida Setor Público	% PIB	*BCB*	66,10	68,10	70,40	72,40
Resultado Primário	% PIB	*BCB*	-11,50	-2,90	-2,20	-1,47
Resultado Nominal	% PIB	*BCB*	-15,31	-7,00	-6,20	-6,20

Tabela 2. Fonte: BACEN.

4. PROJEÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

Neste capítulo são apresentadas as projeções econômico-financeiras das Recuperandas, as quais consideram as premissas macroeconômicas, operacionais e financeiras estimadas pelas Empresas no âmbito de seu PRJ.

Os fluxos de caixa esperados para o negócio após a aprovação do PRJ ainda estarão sujeitos a eventuais alterações. Além das incertezas naturais inerentes a essas projeções, há outros fatores que podem comprometer o fluxo de caixa futuro do negócio, tais como: práticas contábeis a serem adotadas, planejamento tributário decorrente do tratamento fiscal dado às transações subjacentes ao PRJ, interpretações legais, além da própria classificação e variação dos débitos resultantes das impugnações e habilitações de créditos a serem realizadas pelos credores.

Adicionalmente, ressaltamos que estas projeções foram construídas em plena pandemia de COVID-19 com imensas repercussões sobre a economia brasileira e mundial, em praticamente todos os segmentos. Assim, devido à falta de maior previsibilidade, destacamos que caso as expectativas não se concretizem ou fiquem distorcidas em relação as premissas utilizadas, as Recuperandas poderão apresentar aditivo ao plano apresentado, ajustando suas projeções, onde deverá também ser apresentado um novo Laudo.

Todas as premissas assumidas neste Laudo foram baseadas em cenários esperados e projetados exclusivamente pelas Recuperandas e seus administradores, assessores e demais prestadores de serviço contratados para elaboração do PRJ e não foram objeto de investigação independente pela SAFEGOLD, à qual não coube, como parte do escopo de trabalho contratado, propor ou julgar quaisquer aspectos relacionados a tais eventos. As conclusões da SAFEGOLD contidas neste Laudo assumem, dessa forma, a premissa básica de que, ao projetar estes cenários, as Recuperandas observaram todos os aspectos legais e fiscais aplicáveis. Importante salientar que tais entendimentos das Recuperandas, ao projetar tais cenários, podem ser diversos daqueles de seus credores, autoridades fiscais e autoridades legais.

A partir do plano de negócios desenvolvido pelas Recuperandas, a SAFEGOLD analisou as premissas operacionais e os resultados futuros projetados. Para tanto, foram realizadas as seguintes atividades:

- Discussões com as Recuperandas para entendimento das projeções;
- Identificação, a partir das planilhas disponibilizadas, das premissas mais relevantes e necessárias para as projeções;
- Comparação entre resultados históricos e projetados;
- Comparação com indicadores de empresas comparáveis.

4.1 METODOLOGIA DO LAUDO

Para demonstrar e evidenciar a proposta apresentada no Plano, assim como para demonstrar que os meios empregados são suficientes para garantir a superação da situação de crise das Recuperandas, foram desenvolvidas projeções que demonstram as disponibilidades atuais e a geração de caixa no período proposto pelas Empresas através de demonstração de resultado econômico e fluxo de caixa, atestando assim, que haverá recursos suficientes para cumprir com a proposta apresentada aos credores.

As projeções não contemplam efeitos inflacionários. As premissas adotadas são de que todos os esses efeitos serão repassados aos preços de venda projetados quando ocorrer, mantendo a rentabilidade projetada, bem como, a geração de caixa e a capacidade de pagamento resultante.

As projeções foram estruturadas de forma mensal e serão demonstradas anualmente neste Laudo, considerando o ano 1 como sendo os doze meses subsequentes a data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

4.2 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO

A projeção de resultado econômico apresentada no Anexo I deste Laudo, utilizou as metodologias e premissas descritas a seguir:

4.2.1 RECEITA BRUTA

Apesar dos efeitos da pandemia de COVID-19 as Recuperandas entendem que deverão aumentar os seus níveis atuais de receita conforme detalhado a seguir:

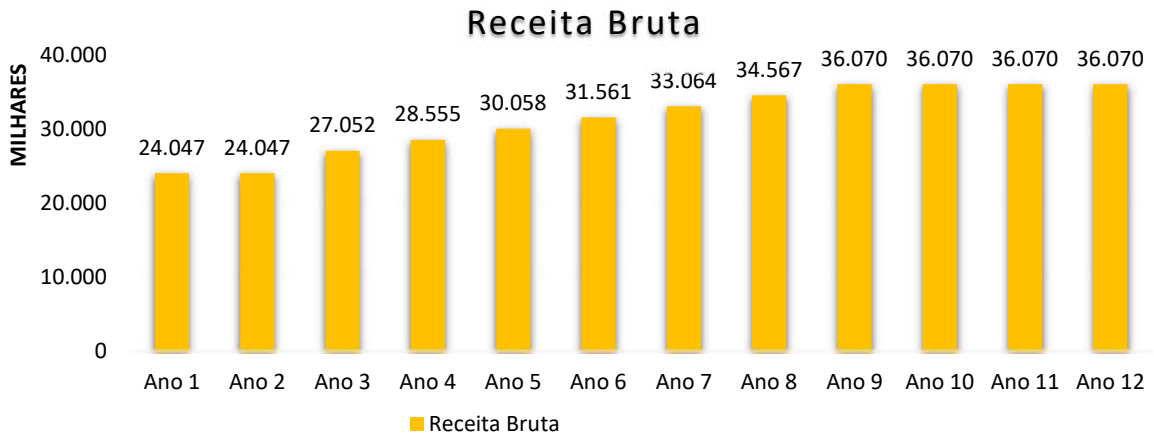
Venda de Farinha de Trigo

As Recuperandas projetam iniciar com um faturamento um pouco menor que o histórico do primeiro semestre de 2020, porém aumentando o volume gradativamente conforme há liberação de novas linhas de crédito para compra de matéria prima. Estimou-se em torno de 50% do faturamento venha dessa linha de produtos.

Venda de Outros Grãos e Alimentos

Já a venda de outros grãos e alimentos foi projetada um pouco superior ao ano de 2020, tendo seu crescimento estimado também conforme a capacidade de financeira das empresas. Esses produtos agregados somam outros 50% do faturamento projetado das companhias. Abaixo está disposto o gráfico demonstrando a receita projetada ao longo dos 10 anos:

Gráfico 6. Receita Bruta em milhares de Reais

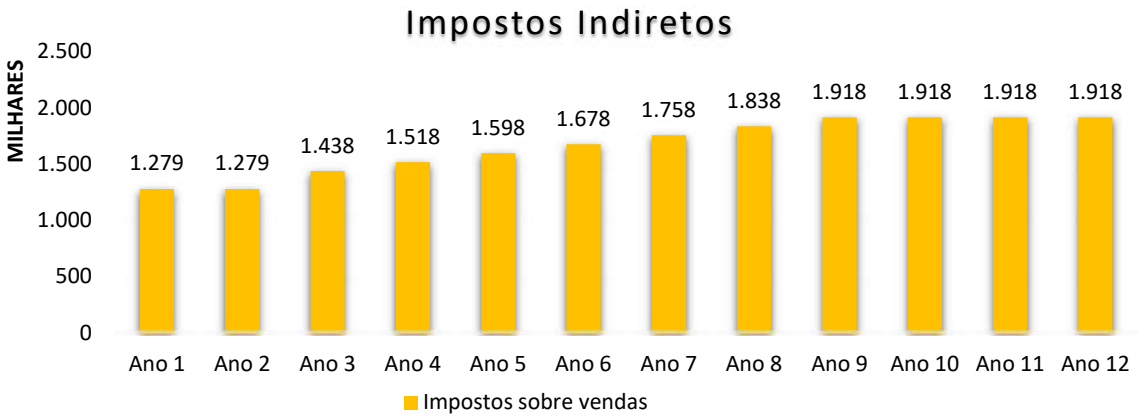


Fonte:Grupo Boniella

4.2.2 Impostos Indiretos

Em todas as atividades das Recuperandas há incidência somente de ICMS, o qual foi considerado de forma líquida visto que a apuração das companhias é o regime de lucro real. O gráfico a seguir evidencia os impostos a serem pagos ao longo dos anos.

Gráfico 7. Impostos Indiretos em milhares de Reais

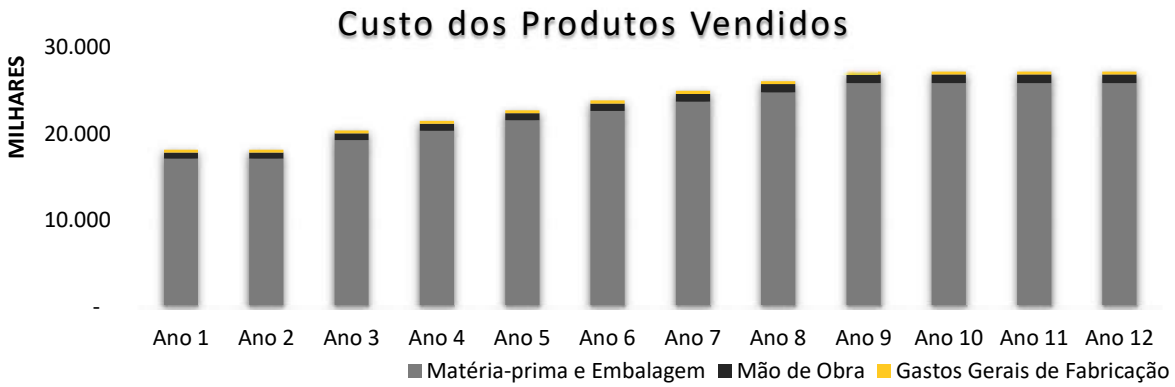


Fonte: Grupo Boniella

4.2.3 Custo dos Produtos Vendidos

O custo dos produtos vendidos considerado é a somatória entre matéria prima, embalagem, mão de obra direta e outros gastos gerais de fabricação. Porém, no caso das Recuperandas, praticamente todo o custo do produto advém da compra de matéria prima sendo que as demais categorias acabam não sendo muito representativas em termos de resultados. Isso demonstra o quão importante é a estratégia de comprar com o melhor preço para o bom desempenho do Grupo. No grupo de Mão de Obra Direta, foram considerados todos os trabalhadores, com seus respectivos encargos, que trabalham diretamente na produção tendo a base o mês de dezembro de 2020. Já no grupo de Gastos Gerais de Fabricação considera-se energia elétrica, materiais de uso e consumo, manutenção da fábrica, entre outros, que foram projetados com base no histórico do ano de 2020 e sua proporcionalidade em relação à incrementos de receita.

Gráfico 8. Custo dos produtos vendidos em milhares de Reais



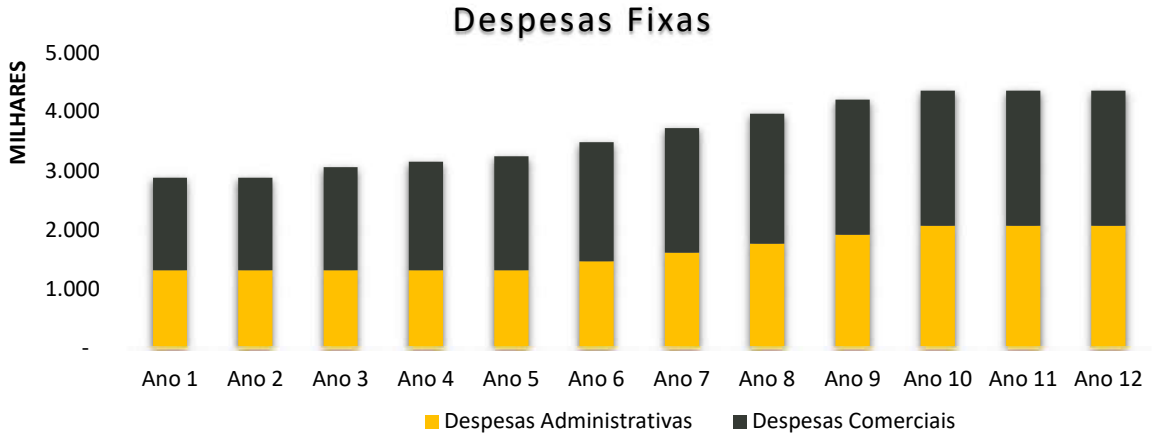
Fonte: Grupo Boniella

4.2.4 Despesas Fixas

As despesas administrativas e comerciais foram projetadas de acordo com a média histórica dos últimos meses anteriores a elaboração deste Laudo, acrescidas das despesas referentes ao processo de recuperação judicial.

Contemplam as seguintes despesas: mão de obra indireta e administrativa, despesas gerais, assessoria jurídica e financeira e demais despesas relacionadas ao processo de recuperação judicial, entre outras. Nas comerciais, foi considerado os valores históricos proporcionais de comissões e fretes.

Gráfico 9. Despesas Fixas em milhares de Reais



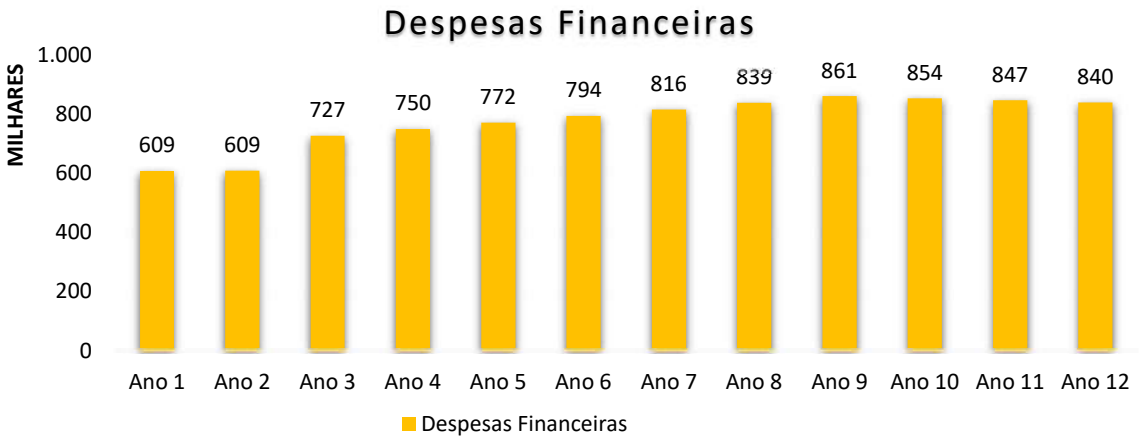
Fonte: Grupo Boniella

Estas despesas sofrerão aumento no período considerado pois estão ligadas ao incremento de faturamento. As comerciais são diretamente ligadas à receita, sendo um percentual da mesma. Já nas administrativas está sendo considerando uma necessidade maior de estrutura para lidar com o maior volume de vendas projetado após o sexto ano. Ao longo dos primeiros cinco anos as Recuperandas projetam permanecer com o mesmo custo atual para fazer frente às despesas da recuperação judicial.

4.2.5 Despesas Financeiras

As despesas financeiras contemplam os juros da recuperação judicial, despesas com descontos de títulos e despesas bancárias. O aumento ocorrido no período considerado se deve ao incremento das despesas com antecipações de recebíveis advindos de faturamento maior.

Gráfico 10. Despesas Financeiras em milhares de Reais

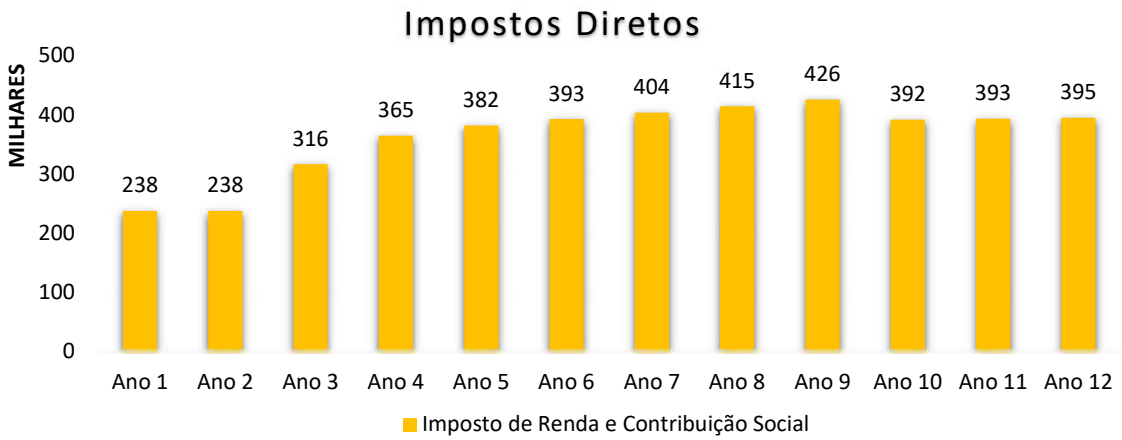


Fonte: Grupo Boniella

4.2.6 Impostos Diretos

Os impostos diretos aplicáveis pelas Recuperandas são o Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido apuradas pelo regime de lucro real.

Gráfico 11. Impostos Diretos em milhares de Reais



Fonte: Grupo Boniella.

A alíquota do Imposto de Renda equivale a 15% do lucro antes do imposto de renda (LAIR) pelo Lucro Real, além de um adicional de 10% sobre o montante que ultrapassar R$ 240 mil reais anuais. A alíquota da Contribuição Social foi projetada em 9% sobre a base tributável.

Por fim, em função dos prejuízos acumulados ao longo dos últimos períodos, esses saldos abatem a base de cálculo dos impostos diretos em até 30%, limitado pelo saldo remanescente de prejuízos acumulados.

4.3 PLANO DE PAGAMENTO AOS CREDORES

Este capítulo apresenta de maneira sintetizada o plano de pagamento para os credores das Recuperandas, extraído da cláusula 4 do Plano de Recuperação Judicial, documento em que este se anexa. Para um maior detalhamento das condições de pagamento determinadas, consultar diretamente o Plano.

Este Laudo foi elaborado contemplando as premissas financeiras e operacionais decorrentes da execução assertiva do Plano. As projeções contidas neste Laudo pressupõem a aprovação e implementação do Plano proposto pelas Recuperandas.

Classe I - Trabalhistas

Proposta Créditos Trabalhistas
Regra geral: serão pagos de acordo com o art. 54 da LRF. • Créditos de férias vencidas: Serão quitados através da concessão de férias remuneradas, de forma a garantir o cumprimento da legislação trabalhista. • Demais créditos: na lista apresentada não há outros créditos trabalhistas. Eventuais inclusões serão pagas conforme abaixo: – Pagamento em 12 meses; vencendo a primeira parcela no dia 30 (trinta) do mês subsequente a data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial. – Taxa Referencial + 1% a.a.; – Créditos que superarem o limite de 150 salários mínimos, o saldo excedente será classificado como crédito quirografário, e serão pagos conforme as condições estabelecidas pela proposta pertinente a essa classe de credores.

Tabela 3. Fonte Plano de Recuperação Judicial Grupo Boniella

Classe II – Garantia Real

Não existem credores nesta classe, mas caso haja o reconhecimento de algum crédito, deverá ser pago da mesma forma que os credores da Classe III.

Classe III - Quirografários

Proposta Créditos Quirografários
Os créditos quirografários serão pagos da seguinte forma: • Desconto: 80%; • Carência: 24 meses a contar da data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.; • Amortização: 120 (cento e vinte) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira até o dia 30 (trinta) do mês subsequente a data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.; • Taxa Referencial + 1% a.a..

Tabela 4. Fonte Plano de Recuperação Judicial Grupo Boniella

Classe IV – ME /EPP

Proposta Créditos ME e EPP
Os créditos de empresas ME/EPP serão pagos da seguinte forma: Valores até R$ 5.000,00: • Pagos integralmente até o dia 30 (trinta) do mês subsequente à data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial. Demais credores: • Desconto: 50%; • Carência: 12 meses a contar da data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial; • Amortização: em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais, fixas e sucessivas, vencendo a primeira até o dia 30 (trinta) do mês subsequente ao encerramento da carência; • Taxa Referencial + 1% a.a..

Tabela 5. Fonte Plano de Recuperação Judicial Grupo Boniella

Credores Parceiros Estratégicos
Os credores que auxiliarem na reestruturação das empresas serão pagos da seguinte forma: • Os Credores Quirografários e ME/EPP que concederem em condições competitivas novos fornecimentos, serviços, linhas de crédito, adiantamentos etc., com condições acordadas entre as partes, serão pagos de acordo com a capacidade de geração de caixa das Recuperandas. Os termos serão ajustados contratualmente com cada credor, sem prejuízo do exato cumprimento das propostas contidas nas cláusulas 4.3 e 4.4 dos PRJs, àqueles que não fornecerem novas mercadorias, serviços e créditos novos.

Tabela 6. Fonte Plano de Recuperação Judicial Grupo Boniella

4.4 FLUXO DE CAIXA

Para demonstração do fluxo de caixa apresentado no Anexo II deste Laudo, foi utilizado o método indireto, que parte da geração de caixa medida pelo EBTIDA e projetado com as premissas detalhadas a seguir.

4.4.1 Fluxo de Caixa Operacional

O fluxo de caixa das Recuperandas foi calculado a partir do EBITDA, deduzindo dos impostos diretos sobre o lucro.

Variação do Capital de Giro

Foram projetadas na necessidade de capital de giro a compra de matéria prima para recomposição do estoque, em especial no primeiro ano da recuperação, visto que, praticamente todo estoque das Recuperandas foi consumido ao longo do ano de 2020, particularmente no período do confinamento em razão da COVID-19. Seus prazos de pagamento e recebimento foram projetados de forma constante ao longo do período considerado.

Fluxo de Caixa Operacional (em milhares de reais)

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
EBITDA	**1.996**	**1.996**	**2.446**	**2.671**	**2.765**	**2.833**	**2.901**	**2.970**	**3.038**	**2.888**	**2.888**	**2.888**
IRPJECSLL	(238)	(238)	(316)	(365)	(382)	(393)	(404)	(415)	(426)	(392)	(393)	(395)
Var. do Capital de Giro	(344)	-	(92)	(46)	(52)	(46)	(46)	(46)	(46)	-	-	-
Fluxo operacional	**1.414**	**1.759**	**2.037**	**2.260**	**2.332**	**2.394**	**2.451**	**2.509**	**2.566**	**2.497**	**2.495**	**2.493**

Tabela 7. Fonte Grupo Boniella

4.4.2 Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento

Atualmente as Recuperandas não estão realizando investimentos em capital (*CAPEX*[7]) devido à crise instaurada e, naturalmente, pela falta de caixa que derivou dela. Porém, no período da recuperação as empresas devem retomar seus investimentos para evitar que sua produção seja paralisada devido à problemas no maquinário. Além disso, irá buscar melhorar seu parque fabril para melhorar sua eficiência. Isso se reflete em um maior investimento inicial com subsequente manutenção dos patamares de ativo imobilizado apenas cobrindo a depreciação. O investimento no início do período é o que possibilitará o incremento da produção e faturamento nos anos posteriores, sendo necessário para atingir os objetivos traçados.

[7] CAPEX é a sigla da expressão inglesa *capital expenditure* (em português, despesas de capital ou investimento em bens de capital) e que designa o montante de dinheiro despendido na aquisição (ou introdução de melhorias) de bens de capital de uma determinada empresa.

Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento (em milhares de reais)

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Capex	(58)	(346)	-	(231)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)
Fluxo investimentos	**(58)**	**(346)**	**-**	**(231)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**

Tabela 8. Fonte Grupo Boniella

4.4.3 Fluxo de Caixa Não Operacional

Os valores de pagamento dos créditos sujeitos a recuperação judicial foram extraídos da lista de credores das Recuperandas, os quais tiveram os pagamentos projetados no fluxo de caixa conforme as propostas de pagamento descritas nos Planos de Recuperação Judicial.

Os valores utilizados como base para as projeções incluíram os credores reconhecidos na lista de credores apresentada pelas Recuperandas. Eventuais credores em disputas judiciais ou outros ainda não reconhecidos na lista de credores não foram contemplados.

Fluxo de Caixa Não Operacional (em milhares de reais)

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Trabalhistas	(43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quirografários	-	-	(580)	(586)	(592)	(597)	(603)	(609)	(616)	(622)	(628)	(634)
ME e EPP	(14)	(28)	(29)	(29)	(29)	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo não operacional	**(57)**	**(28)**	**(609)**	**(615)**	**(621)**	**(597)**	**(603)**	**(609)**	**(616)**	**(622)**	**(628)**	**(634)**

Tabela 9. Fonte Grupo Boniella

4.4.4 Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

As despesas financeiras que foram projetadas pelas Recuperandas contemplaram as tarifas bancárias, as atualizações monetárias e os juros incidentes sobre o pagamento do passivo sujeito a recuperação judicial, não sujeito à recuperação judicial e o refinanciamento de impostos. Também foi incluído o pagamento de amortizações de empréstimos não sujeitos já existentes.

Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento (em milhares de reais)

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Amortizações	(196)	(149)	(96)	(44)	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas financeiras	(609)	(609)	(727)	(750)	(772)	(794)	(816)	(839)	(861)	(854)	(847)	(840)
Fluxo de financiamentos	**(805)**	**(758)**	**(823)**	**(793)**	**(772)**	**(794)**	**(816)**	**(839)**	**(861)**	**(854)**	**(847)**	**(840)**

Tabela 10. Fonte Grupo Boniella

Refinanciamento de Impostos

Para amortização do passivo tributário foi provisionado no plano um percentual sobre o faturamento total das companhias (2% sobre a receita bruta). Esse valor deverá ser integralmente destinado ao gerenciamento dos débitos de impostos em todas as esferas. O quadro abaixo demonstra os valores provisionados para essa finalidade.

Fluxo de Refinanciamentos de Impostos (em milhares de reais)

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Impostos Federais	(481)	(481)	(541)	(571)	(601)	(631)	(661)	(691)	(721)	(721)	(721)	(721)
Fluxo de Impostos Refin.	**(481)**	**(481)**	**(541)**	**(571)**	**(601)**	**(631)**	**(661)**	**(691)**	**(721)**	**(721)**	**(721)**	**(721)**

Tabela 11. Fonte Grupo Boniella

5. CONCLUSÃO

O presente Laudo foi elaborado pela SAFEGOLD como subsídio aos Planos de Recuperação Judicial das Recuperandas e está sujeito às premissas e assunções neles expressas. Ele tem como objetivo avaliar a viabilidade econômico-financeira das Recuperandas analisando as alternativas para a reestruturação da sua estrutura de capital, verificando a continuidade de suas operações e buscando a maximização de retorno para credores, sócios e a comunidade na qual faz parte. Ressalta-se que os estudos realizados não contemplam a análise de viabilidade das empresas sob a ótica de aspectos societários, tributários e legais.

Dessa forma, após conduzirmos as análises e sujeitos às premissas e assunções nelas expressadas, consideramos que o PRJ é viável sob a ótica econômico-financeira, desde que haja a concretização das premissas adotadas, salientando-se os seguintes pontos:

- As Recuperandas estão tomando medidas para buscar maior geração de caixa, de forma a honrar com suas obrigações financeiras;
- Os PRJs apresentados contemplam a realização de ações internas em diversas esferas das Recuperandas para elevar a rentabilidade das empresas; e
- Através dos PRJs propostos, as Recuperandas pretendem equalizar seu passivo, voltando a apresentar uma situação de sanidade financeira que permita a continuidade de suas operações.

Não foi considerado no presente cenário de viabilidade eventuais mudanças tributárias que possam gerar impactos para as empresas.

O Laudo levou em consideração as condições econômico-financeiras e as projeções fornecidas pelas Recuperandas. Assim, a efetiva ocorrência e concretização dessas condições e projeções é condição indispensável para que se atinja um cenário viável para a continuidade da operação, conforme comentários realizados no decorrer do presente Laudo.

Neste contexto, concluímos que a aprovação do PRJ, aliada à implementação das medidas de melhorias, bem como a consolidação das premissas previstas, possibilitarão a superação da atual crise financeira, viabilizando a continuidade de sua operação, considerando as premissas existentes no cenário econômico apresentado no presente Laudo.

Safegold Consultoria Empresarial Ltda.

Ezequiel Douglas Wilbert

CRA/SC 16.298

SAFEGOLD®
Gerenciamento de Capital

6. ANEXO I – PROJEÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO

DRE (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Receita bruta de vendas	**24.047**	**24.047**	**27.052**	**28.555**	**30.058**	**31.561**	**33.064**	**34.567**	**36.070**	**36.070**	**36.070**	**36.070**
Impostos sobre vendas	(1.279)	(1.279)	(1.438)	(1.518)	(1.598)	(1.678)	(1.758)	(1.838)	(1.918)	(1.918)	(1.918)	(1.918)
Receita operacional líquida	**22.768**	**22.768**	**25.614**	**27.037**	**28.460**	**29.883**	**31.306**	**32.729**	**34.152**	**34.152**	**34.152**	**34.152**
% crescimento	*0,00%*	*0,00%*	*12,50%*	*5,56%*	*5,26%*	*5,00%*	*4,76%*	*4,55%*	*4,35%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
Matéria Prima e Embalagem	(17.142)	(17.142)	(19.285)	(20.356)	(21.559)	(22.637)	(23.714)	(24.792)	(25.870)	(25.870)	(25.870)	(25.870)
Mão de Obra	(694)	(694)	(763)	(798)	(832)	(867)	(902)	(936)	(971)	(971)	(971)	(971)
Custos Fixos	(50)	(50)	(54)	(56)	(57)	(59)	(61)	(63)	(65)	(65)	(65)	(65)
Depreciação	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)
Resultado bruto	**4.594**	**4.594**	**5.224**	**5.539**	**5.724**	**6.032**	**6.341**	**6.649**	**6.958**	**6.958**	**6.958**	**6.958**
% receita líquida	*20,18%*	*20,18%*	*20,40%*	*20,49%*	*20,11%*	*20,19%*	*20,25%*	*20,32%*	*20,37%*	*20,37%*	*20,37%*	*20,37%*
Despesas Administrativas	(1.322)	(1.322)	(1.322)	(1.322)	(1.322)	(1.472)	(1.622)	(1.772)	(1.922)	(2.072)	(2.072)	(2.072)
Despesas Comerciais	(1.565)	(1.565)	(1.745)	(1.835)	(1.925)	(2.015)	(2.106)	(2.196)	(2.286)	(2.286)	(2.286)	(2.286)
Resultado operacional	**1.708**	**1.708**	**2.158**	**2.383**	**2.477**	**2.545**	**2.613**	**2.681**	**2.750**	**2.600**	**2.600**	**2.600**
% receita líquida	*7,50%*	*7,50%*	*8,42%*	*8,81%*	*8,70%*	*8,52%*	*8,35%*	*8,19%*	*8,05%*	*7,61%*	*7,61%*	*7,61%*
Despesas financeiras	(805)	(758)	(823)	(793)	(772)	(794)	(816)	(839)	(861)	(854)	(847)	(840)
Resultado antes dos impostos	**903**	**950**	**1.335**	**1.589**	**1.705**	**1.751**	**1.797**	**1.843**	**1.889**	**1.746**	**1.753**	**1.760**
% receita líquida	*3,97%*	*4,17%*	*5,21%*	*5,88%*	*5,99%*	*5,86%*	*5,74%*	*5,63%*	*5,53%*	*5,11%*	*5,13%*	*5,15%*
Imposto de renda e contribuição social	(191)	(202)	(294)	(354)	(382)	(393)	(404)	(415)	(426)	(392)	(393)	(395)
Resultado líquido	**712**	**748**	**1.041**	**1.235**	**1.323**	**1.358**	**1.393**	**1.428**	**1.463**	**1.354**	**1.360**	**1.365**
% receita líquida	*3,13%*	*3,28%*	*4,06%*	*4,57%*	*4,65%*	*4,55%*	*4,45%*	*4,36%*	*4,28%*	*3,97%*	*3,98%*	*4,00%*

Curitiba
+55 41 3500-8044
Rua Nunes Machado, 68, Sala 302
The Five - Centro | 80250-000 |PR

Balneário Camboriú
+55 47 3091-1981
Rua 3300, 341- Sala 12 e 13,
Centro | 88330-272 |SC

Joaçaba
+55 49 3522.5569
Av. Rio Branco, 104 - Sala 601
Edifício Comercial Prime Offices
Centro |89600-000 |SC

Blumenau
+55 47 3091-1982
Rua Dr. Arthur Balsini, 107
Bairro Velho |89036-240 |SC

SAFEGOLD®
Gerenciamento de Capital

7. ANEXO II – PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
EBITDA	**1.996**	**1.996**	**2.446**	**2.671**	**2.765**	**2.833**	**2.901**	**2.970**	**3.038**	**2.888**	**2.888**	**2.888**
Imposto de renda e contribuição social	(238)	(238)	(316)	(365)	(382)	(393)	(404)	(415)	(426)	(392)	(393)	(395)
Variação do capital de giro	(344)	-	(92)	(46)	(52)	(46)	(46)	(46)	(46)	-	-	-
Fluxo de caixa operacional	**1.414**	**1.759**	**2.037**	**2.260**	**2.332**	**2.394**	**2.451**	**2.509**	**2.566**	**2.497**	**2.495**	**2.493**
Capex	(58)	(346)	-	(231)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)
Fluxo das atividades de investimento	**(58)**	**(346)**	**-**	**(231)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**
Amortizações	(196)	(149)	(96)	(44)	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas financeiras	(602)	(602)	(659)	(688)	(717)	(746)	(775)	(804)	(833)	(833)	(833)	(833)
Juros sobre Refinanciamentos de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros Recuperação Judicial	(7)	(8)	(68)	(61)	(55)	(48)	(41)	(34)	(28)	(21)	(14)	(7)
Fluxo das atividades de financiamento	**(805)**	**(758)**	**(823)**	**(793)**	**(772)**	**(794)**	**(816)**	**(839)**	**(861)**	**(854)**	**(847)**	**(840)**
Refinanciamentos de Impostos	(481)	(481)	(541)	(571)	(601)	(631)	(661)	(691)	(721)	(721)	(721)	(721)
Fluxo de Refinanciamentos de Impostos	**(481)**	**(481)**	**(541)**	**(571)**	**(601)**	**(631)**	**(661)**	**(691)**	**(721)**	**(721)**	**(721)**	**(721)**
Trabalhistas	(43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quirografários	-	-	(580)	(586)	(592)	(597)	(603)	(609)	(616)	(622)	(628)	(634)
ME e EPP	(14)	(28)	(29)	(29)	(29)	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa não operacional	**(57)**	**(28)**	**(609)**	**(615)**	**(621)**	**(597)**	**(603)**	**(609)**	**(616)**	**(622)**	**(628)**	**(634)**
Fluxo de caixa livre	**13**	**145**	**65**	**51**	**50**	**83**	**82**	**81**	**80**	**11**	**10**	**9**
Fluxo de caixa acumulado	**13**	**159**	**223**	**274**	**323**	**406**	**489**	**570**	**650**	**661**	**671**	**681**

Curitiba
+55 41 3500-8044
Rua Nunes Machado, 68, Sala 302
The Five - Centro | 80250-000 |PR

Balneário Camboriú
+55 47 3091-1981
Rua 3300, 341- Sala 12 e 13,
Centro | 88330-272 |SC

Joaçaba
+55 49 3522.5569
Av. Rio Branco, 104 - Sala 601
Edifício Comercial Prime Offices
Centro |89600-000 |SC

Blumenau
+55 47 3091-1982
Rua Dr. Arthur Balsini, 107
Bairro Velho |89036-240 |SC

LAUTEC
Laudos de Engenharia e Patrimônio

RELATÓRIO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Galpão

Rua Reinaldo Antônio Klein, Quadra F, Lote 02

Bairro Industrial

Guarujá do Sul/SC

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Lautec Equipe Técnica Engenharia S/C Ltda., registrada no CREA/RS sob número 105.128-D, especializada em Engenharia Econômica, Legal e de Avaliações, através de seus Responsáveis Técnicos, em conformidade com as leis federais, resoluções e demais ditames do Conselho Federal de Engenharia, que regram o exercício profissional, com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas que especificam as diretrizes que devem ser atendidas e respeitadas nos diversos trabalhos técnicos de engenharia, em especial a NBR 14.653 – Norma Brasileira Para Avaliação De Bens e, por fim, com o Código de Ética Profissional apresenta o Relatório Técnico De Avaliação que segue:

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

DA AUTORIA DESTE TRABALHO TÉCNICO

Este trabalho é de responsabilidade técnica e autoria dos profissionais que ao final subscrevem, sendo vedada a sua cópia parcial ou integral. Sua reprodução parcial ou total só poderá ser feita com a devida citação e autorização dos autores, em conformidade com a legislação pertinente e com as diretrizes abaixo:

- Item 6.3 da Parte 1 – Procedimentos Gerais da NBR 14.653 – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

- Artigos 17 a 23 do capítulo II da Lei Federal 5.194 de 24/12/1966 que regulamenta a profissão dos engenheiros em suas diversas especialidades, geólogos, geógrafos e meteorologistas;

- Resoluções nºs 218 e 345 do CONFEA que fixam as atribuições profissionais dos engenheiros;

- Artigo 18 da Lei Federal 12.378 de 31/12/2010 que regulamenta o exercício das profissões de arquitetura e urbanismo;

- Artigo 17 da Lei Federal 5.988 de 14/12/73 que regula os direitos autorais e dá outras providências;

- Lei Federal 9.610 de 19/02/98 que altera, atualiza e consolida a legislação sobre direitos autorais e dá outras providências.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO E RESUMO DA AVALIAÇÃO ____ 5

2. MEMORIAL DESCRITIVO E CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIAO CIRCUNVIZINHA ____ 7

2.1 DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA ____ 8

2.2 TERRENO ____ 8

2.3 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS ____ 9

2.4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ____ 10

3. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO ____ 12

3.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ____ 13

3.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO ____ 14

3.3 METODOLOGIA APLICADA ____ 15

3.4 RESUMO DA AVALIAÇÃO ____ 15

4. INFORMAÇÕES BÁSICAS E INTRODUTÓRIAS DA NBR 14.653 ____ 16

4.1 HABILITAÇÃO LEGAL ____ 17

4.2 REFERÊNCIAS NORMATIVAS ____ 18

5. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA DO LAUDO - METODOLOGIA AVALIATÓRIA UTILIZADA CONFORME NBR 14.653-2 ____ 20

5.1 MÉTODO EVOLUTIVO ____ 21

5.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA ____ 27

6. ANEXOS ____ 29

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br

Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

1. IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO E RESUMO DA AVALIAÇÃO

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Identificação do Laudo
- Resumo da Avaliação

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO	
SOLICITANTE	CEREALISTA TREVO SUL
OBJETO	IMÓVEL INDUSTRIAL
ENDEREÇO	R. REINALDO ANTÔNIO KLEIN, QUADRA F, LOTE 02, BAIRRO INDUSTRIAL - GUARUJÁ DO SUL/SC
MATRÍCULA	9.824 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ DO CEDRO/SC
INSCRIÇÃO MUNICIPAL	NÃO FORNECIDA
Nº DE ORDEM	416320-2

RESUMO DA AVALIAÇÃO	
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO E DE LIQUIDEZ
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	GERENCIAL
VALOR DE MERCADO	**R$ 1.112.000,00** **(UM MILHÃO, CENTO E DOZE MIL REAIS)**
VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA	**R$ 876.000,00** **(OITOCENTOS E SETENTA E SEIS MIL REAIS)**
DATA BASE DA AVALIAÇÃO	DEZEMBRO DE 2020
METODOLOGIA EMPREGADA	MÉTODO EVOLUTIVO
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO*

**Na presente avaliação foram pesquisados, junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares ao do avaliando. Entretanto, constatou-se uma completa escassez de ofertas e transações de imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao do avaliando.*

Assim, em virtude da impossibilidade da obtenção de uma amostra consistente de elementos ofertados ou transacionados no mercado imobiliário local, de forma a permitir a determinação do valor de mercado do imóvel com base na inferência estatística das características intrínsecas e extrínsecas de áreas paradigmas, coletaram-se, então, opiniões abalizadas (imobiliárias, corretores, Registro de Imóveis, etc.) acerca dos valores unitários médios passíveis de serem praticados na região.

Ressalta-se que este tipo de procedimento, embora tecnicamente correto e aconselhável de ser adotado nestas circunstâncias, determina o enquadramento da avaliação como Parecer Técnico.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

2. MEMORIAL DESCRITIVO E CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIAO CIRCUNVIZINHA

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Memorial Descritivo
- Características Gerais da Região Circunvizinha

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

2.1 DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

Em atendimento ao item 7.2. da Parte 1 da NBR 14.653, foi solicitada a documentação legal do imóvel ao contratante que forneceu cópia da matrícula de nº 9.824, datada de 14/01/2020, expedida pelo Registro de Imóveis da Comarca de São José do Cedro/SC. Este documento encontra-se em anexo ao laudo.

2.2 TERRENO

TERRENO					
Forma	**Cota**	**Topografia**	**Situação**	**Superfície**	**Pavimentação**
☑ Regular	☐ Abaixo nível log.	☑ Plana	☐ Esquina	☑ Seca	☐ Sem pavimentação
☐ Irregular	☑ Nível logradouro	☐ Acidentada	☑ Meio de quadra	☐ Alagável	☑ Parcialmente pavimentado
	☐ Acima nível log.	☐ Semi-plana	☐ Mais de uma frente		☐ Totalmente pavimentado
DIMENSÕES DO TERRENO		**Área (m²)**	**Testada (m)**	**Lado direito (m)**	**Lado esquerdo (m)**
		2.000,00	40,00	50,00	50,00
OBS.	As dimensões acima estão de acordo com a documentação fornecida.				



Delimitação do terreno conforme documentação

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

2.3 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Galpão

DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / Uso	Galpão / Industrial
Área Construída (m²)	750,00 m² (área estimada durante a vistoria)
Nº Pavimentos	1 pavimento
Estado Conservação	Regular
Idade aparente	20 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Estrutura de concreto pré-moldado
Paredes	Alvenaria de tijolos cerâmicos
Revestimentos Externos	Tijolos à vista
Esquadrias	Ferro e vidro
Cobertura	Telhas de fibrocimento
Pavimentações externas	---
Instalações e serviços Auxiliares	Intalações elétricas e hidrossanitárias convencionais

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

2.4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO				
Usos Predominantes	**Infraestrutura Urbana**		**Serviços Públicos e Comunitários (5 km entorno)**	
☐ Comercial	☑ Água	☑ Pavimentação	☐ Transporte coletivo	☑ Órgãos públicos
☑ Industrial	☑ Esgoto sanitário	☐ Esgoto Pluvial	☑ Escolas	☑ Templos
☑ Residencial Unifam	☑ Energia elétrica	☐ Gás canalizado	☑ Comércio	☑ Serviços de saúde
☐ Residencial Multifam	☑ Telefone	☑ Iluminação pública	☑ Rede bancária	☑ Segurança Pública
☐ Rural	☑ Coleta de lixo	☐ Tv à cabo	☑ Lazer	☑ Postos abastecim

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo Região	Condições de Acessibilidade		
		Acessibilidade Geral	**Gabarito Viário**	**Intensidade Tráfego**
☐ Baixo	☐ Baixo	☐ Ruim	☐ Via rápida	☑ pouca
☑ Médio	☑ Normal	☑ Normal	☐ Via arterial	☐ média
☐ Elevado	☐ Alto	☐ Boa	☑ Via coletora	☐ grande

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155



Vista da região através do Google Earth (detalhe dos estabelecimentos na região)

Coordenadas: 26°23'8.13"S 53°31'3.44"O



Mapa – localização do imóvel (detalhe dos estabelecimentos na região)

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

3. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes
- Diagnóstico de Mercado
- Metodologia Avaliatória
- Valores de Mercado e de Liquidez

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

3.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

É importante observar o que segue:

Não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, seja no que diz respeito ao domínio, a incidência de quaisquer ônus e gravames, ou quaisquer problemas de natureza legal. Portanto, os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.

As medidas constantes na documentação foram adotadas como reais e, embora aparentemente correspondam às medidas “in loco”, não foram efetuadas medições de conferência, por fugirem ao escopo do trabalho.

Todas as informações obtidas junto à contratante, às imobiliárias e agentes imobiliários consultados na pesquisa de mercado e quaisquer outras utilizadas neste laudo, foram recebidas como verdadeiras e utilizadas como tal.

A vistoria técnica do imóvel é feita com o intuito de verificação das características arquitetônicas, construtivas, de funcionalidade e estado de conservação e manutenção. Vícios e problemas construtivos, estruturais e de instalações, caso existentes, são citados e ponderados na determinação do valor de mercado, todavia, não é escopo do presente trabalho a análise minuciosa dos mesmos para a determinação das causas, sintomas, consequências e reparos necessários.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

3.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para elaboração de parecer mercadológico consistente acerca do desempenho do imóvel avaliando no mercado imobiliário específico, é indispensável que se analisem todos os aspectos intrínsecos e extrínsecos influenciadores deste comportamento.

Sua localização, na Rua Reinaldo Antônio Klein, com fácil acesso à Rodovia BR-163, zona mista com predominância industrial, caracteriza-se pela ocupação predominante de imóveis de padrão construtivo entre normal e normal-baixo e população de poder aquisitivo entre médio e baixo. A referida localização permite boa acessibilidade, possibilitando acesso até a porta do imóvel através de malha constituída por vias coletoras dotadas de gabarito viário regular e com pavimentação em paralelepípedos regulares.

A região onde o imóvel se encontra inserido apresenta infraestrutura urbana parcial, verifica-se que o mesmo se encontra abastecido de redes de: energia elétrica, abastecimento de água, além de iluminação pública, coleta de lixo e pavimentação dos logradouros. Verifica-se ainda que a região apresenta oferta normal de serviços públicos e privados em um raio de até 3 km do entorno do imóvel avaliando, onde pode ser encontrado: escolas, comércio, rede bancária, órgãos públicos, serviços de saúde, segurança pública, etc.

O imóvel apresenta características intrínsecas como: padrão construtivo, estado de conservação, acabamentos, etc., desejáveis, as características arquitetônicas do mesmo apresentam adequadas ao atual uso do imóvel e, portanto, constituem atributos de normal valorização.

Com base no exposto acima, aliado ao cenário de recessão econômica do mercado imobiliário instaurada pelas atuais crises políticas e sanitárias, o diagnóstico de mercado para imóvel avaliando é recessivo, considerando a absorção do mesmo pelo mercado imobiliário de médio a longo prazo se ofertado pelos valores apresentados neste laudo de avaliação.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

3.3 METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado no presente trabalho avaliatório o **Método Evolutivo** para determinação do valor de mercado do imóvel.

Uma explanação minuciosa acerca das definições, da aplicação e da forma de utilização da metodologia aplicada, é apresentada nos itens subsequentes do laudo.

Em anexo estão apresentadas as pesquisas mercadológicas e a memória de cálculo do tratamento de dados.

3.4 RESUMO DA AVALIAÇÃO

Conforme o desenvolvimento do procedimento avaliatório, os valores de mercado e de liquidez do imóvel avaliando, na data de dezembro de 2020, resultaram em:

ITEM	VALOR (R$)
a) Terreno	***440.000,00***
b) Edificações, Instalações e Benfeitorias	***672.000,00***
c) Valor de Mercado [(a + b) x fc]*	***1.112.000,00***
d) Valor de Liquidez (12 meses)	***876.000,00***

***Foi empregado o Fator de Comercialização FC = 1,00.**

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

4. INFORMAÇÕES BÁSICAS E INTRODUTÓRIAS DA NBR 14.653

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Habilitação Legal
- Referências Normativas

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

4.1 HABILITAÇÃO LEGAL

A Lei Federal 5.194 que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, em seu artigo 7°, "Atribuições Profissionais E Coordenação De Suas Atividades", alínea "c", estabelece como atribuição destes profissionais as seguintes atividades:

Estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica.

A Resolução n° 345, de 27 de julho de 1990, dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, estabelecendo que:

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

Art. 3°: Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no art. 2° quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas no CREA.

Art. 5°: As infrações à presente resolução importarão, ainda, na responsabilidade penal e administrativa pelo exercício ilegal da profissão, nos termos dos artigos 6° e 7° da Lei nº 5.194/66.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

4.2 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – é o Fórum Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB) e dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/NOS), são elaboradas por Comissões de Estudo, formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

O presente laudo foi elaborado seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela NBR 14653 – Norma Brasileira Para Avaliação de Bens, constituída pelas seguintes partes:

- NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais
- NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos
- NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais
- NBR 14.653-4 - Empreendimentos
- NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

Neste laudo, também são acatadas as disposições das leis, decretos, restrições e normas relacionadas a seguir, quando não conflitarem com as disposições contidas na NBR 14653:

- Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida;
- Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano;
- Lei Federal nº 8.245/91, que dispõe sobre locações de imóveis urbanos;
- Decreto-Lei nº 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha;

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

- ABNT NBR 12721:1999 – Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio – Procedimento.
- Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP -2005.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA DO LAUDO - METODOLOGIA AVALIATÓRIA UTILIZADA CONFORME NBR 14.653-2

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Método Evolutivo
- Determinação do Valor de Liquidez Forçada

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5.1 MÉTODO EVOLUTIVO

Conforme NBR 14.653, Parte 2, método evolutivo é aquele que:

> A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

VI = (VT+ CB) x FC

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização = 1,00 – Utilizou-se um fator de comercialização de 1,00 considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

A aplicação do método evolutivo exige que:

> a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
>
> b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
>
> c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.
>
> 8.2.4.1. Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o sub-aproveitamento ou o superaproveitamento do terreno e explicitar os cálculos correspondentes.
>
> 8.2.4.2. Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado método eletivo para a avaliação de imóveis cujas

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

> características sui generis impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.
>
> 8.2.4.3. O método evolutivo pode também ser empregado quando se deseja obter o valor do terreno ou o custo de reedição da benfeitoria a partir do conhecimento do seu valor total, considerada a equação de 8.2.4.
>
> Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características sui generis impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

5.1.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

5.1.1.1 Metodologia Aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

5.1.1.2 Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

> No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxilio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram pesquisados, junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares ao avaliando. Entretanto, constatou-se uma completa escassez de ofertas e transações de terrenos com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Abaixo se encontram alguns eventos amostrais que balizaram a formação do valor de mercado do imóvel:

1					
	Endereço:		**Bairro:**	Centro	
	Marginal Rod. BR-163		**Cidade/Estado:**	Guarujá do Sul/SC	
			Testada (m):	-	
	Vocação:	Comercial	**Área Terreno (m²):**	392,60	
	Topografia:	Plana	**Benfeitorias:**	Sim (sem valor)	
	Tipo de via:	Rodovia	**Valor (R$):**	195.000,00	
Data: dez/20	**Situação:**	Meio de quadra	**Valor Unit.(R$/m²):**	496,69	
Terreno	**Fonte:**	Imóveis Canton	**Telefone:**	(49)3643-0594	
	Link:	rimoveiscanton.com.br/imovel/1597452/area-comercial-venda-guaru			
OBS:	**Zoneamento:**	---			

2					
	Endereço:		**Bairro:**	Jd. Itália	
	Rua Amélio Menegazzo		**Cidade/Estado:**	Guarujá do Sul/SC	
			Testada (m):	-	
	Vocação:	Residencial	**Área Terreno (m²):**	440,00	
	Topografia:	Semi-plana	**Benfeitorias:**	Não	
	Tipo de via:	Secundária	**Valor (R$):**	140.000,00	
Data: dez/20	**Situação:**	Meio de quadra	**Valor Unit.(R$/m²):**	318,18	
Terreno	**Fonte:**	Imobiliária Tibolla	**Telefone:**	(49)3642-0312	
	Link:	https://pt-br.facebook.com/marytibolla33			
OBS:	**Zoneamento:**	---			

3					
	Endereço:		**Bairro:**	Vila Sulina	
	Rua Antônio Bavaresco		**Cidade/Estado:**	Guarujá do Sul/SC	
			Testada (m):	-	
	Vocação:	Residencial	**Área Terreno (m²):**	540,00	
	Topografia:	Semi-plana	**Benfeitorias:**	Não	
	Tipo de via:	Secundária	**Valor (R$):**	110.000,00	
Data: dez/20	**Situação:**	Meio de quadra	**Valor Unit.(R$/m²):**	203,70	
Terreno	**Fonte:**	Imobiliária Tibolla	**Telefone:**	(49)3642-0312	
	Link:	https://pt-br.facebook.com/marytibolla33			
OBS:	**Zoneamento:**	---			

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5.1.1.3 Determinação do Valor de Mercado do Terreno

Em virtude da impossibilidade da obtenção de uma amostra consistente de elementos ofertados ou transacionados no mercado imobiliário local, de forma a permitir a determinação do valor de mercado do imóvel com base na inferência estatística das características intrínsecas e extrínsecas de áreas paradigmas, coletaram-se, então, opiniões abalizadas (com imobiliárias, corretores, Registro de Imóveis, etc) acerca dos valores unitários médios passíveis de serem praticados na região.

Ressalta-se que este tipo de procedimento, embora tecnicamente correto e aconselhável de ser adotado nestas circunstâncias, determina o enquadramento da avaliação como Parecer Técnico.

5.1.2 AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

5.1.2.1 Metodologia Aplicada

Conforme indicado pela NBR 14.653, utilizou-se o Método da Quantificação do Custo, assim definido pelo item 8.3.1 da referida norma:

> 8.3.1 Método da quantificação do custo: Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

5.1.2.2 Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

Para a estimação do custo de construção, pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \frac{(CUB + OE + OI + (OFe - OFd)\ (1+A)(1+F)(1+L)}{S}$$

Onde:

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe é o orçamento de fundações especiais;

OFd é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

O BDI – Benefícios e Despesas Indiretas, segundo a fórmula acima apresentada – item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 é dada pela expressão:

[(1 + A) x (1 + F) x (1 + L)] -1

A taxa de administração adotada foi de 10%;

O custo de financeiro adotado foi de 1,0% am.;

A taxa de lucro adotada foi de 5%;

O BDI foi calculo individualmente para cada edificação descrita no presente laudo. As taxas aplicadas estão explicitadas na planilha de reedição em anexo.

5.1.2.3 Depreciação Física

Segundo item 8.3.1.3 da NBR 14.653, o cálculo da depreciação física

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário a recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Na presente avaliação, a depreciação das edificações, benfeitorias e instalações civis foram determinadas pela aplicação do Método de Ross-Heidecke, onde o coeficiente de depreciação é um fator “K” extraído de uma tabela de dupla entrada, em que na coluna entra-se com a relação entre idade aparente e vida útil e na linha com o estado de conservação.

5.1.2.4 Custo de reedição de Edificações, Benfeitorias e Instalações

Segundo o item 8.3.1.4 da NBR 14.653, o custo de reedição é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

Os custos de reedição de edificações, benfeitorias e instalações estão apresentados em planilha anexa ao laudo.

5.1.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO COM O MÉTODO EVOLUTIVO

Quando da aplicação desta metodologia, a memória de cálculo em anexo ao laudo apresenta todo o procedimento avaliatório com uso do método comparativo direto de dados de mercado para avaliação dos terrenos, isto é, a pesquisa de mercado, definições das variáveis e o tratamento de dados, assim como a determinação do custo unitário de construção, a depreciação e custo de reedição das edificações, instalações e benfeitorias, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653-2.

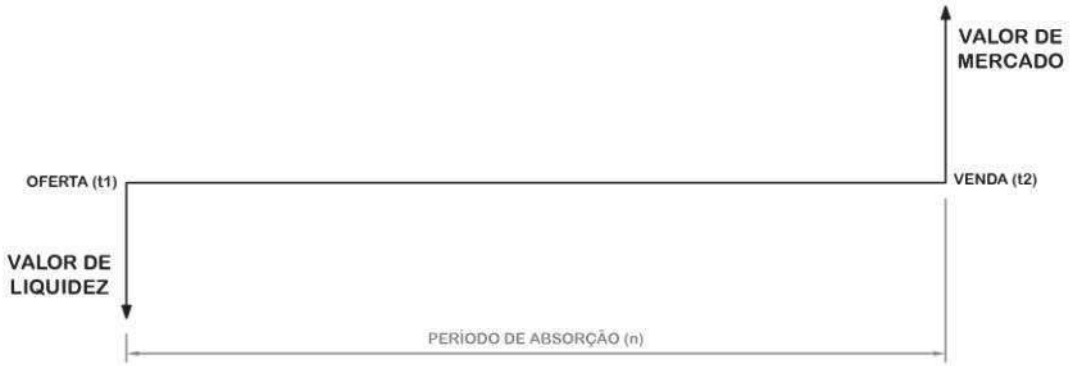
/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA

Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

Valor liquidez = Valor de Mercado / (1 + i)n

Onde:

i = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

n = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e (t1) e da efetivação da venda.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado imobiliário local em doze (12) meses. Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de 1,00% ao mês e uma taxa de risco de 1,00%, resultando uma taxa total de 2,01% com capitalização mensal.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Documentação fotográfica

Anexo 2: Memória de cálculo do procedimento avaliatório

Anexo 3: Especificação da avaliação

Anexo 4: Documentação fornecida

Porto Alegre, dezembro de 2020.

Eduardo Aquino Gonçalves

Eng. Civil - CREA 104.161-D

Rodrigo Lora Brandolt

Eng. Civil – CREA 122.746-D

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

ANEXO 1: DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do logradouro

Foto inferior: vista do logradouro

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

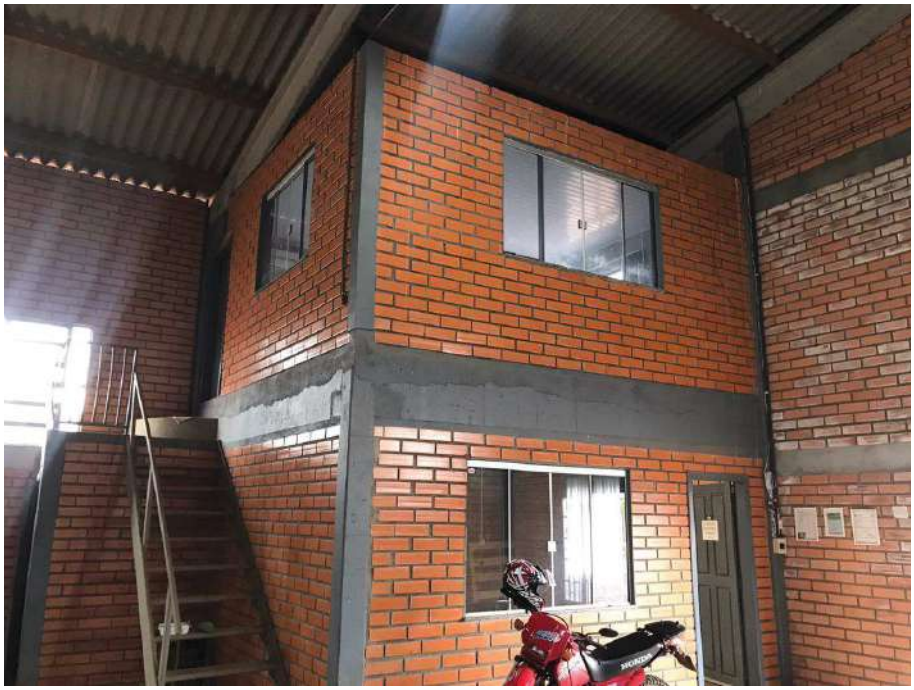




Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

ANEXO 2: MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

MEMÓRIA DE CÁLCULO – CUSTO DE REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

ÍTEM	EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS	ÁREA (m²)	Taxa de Adm. A	Lucro da Const. L	Custo Financeiro Mensal Fm	Prazo de Obra (meses) P	Custo Financeiro Obra Fp	BDI =[(1+A)x(1+L)x (1+Fp)]-1	IDADE APARENTE (anos)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	CUSTO REPRODUÇÃO (R$)	DEPREC. (%)	CUSTO REEDIÇÃO (R$)
1	Galpão	750,00	10%	5%	1%	6	6,15%	22,61%	20	Regular	959.229,26	29,90%	672.419,71
										TOTAL GERAL	959.229,26	29,90%	672.419,71

Custo Unitário Básico Utilizado: CUB GI = **1.043,16**

/lautecengenhariaconsultoria
lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

ANEXO 3: ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

> A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentacão. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

a) Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Conforme referido anteriormente, face à escassez de dados que inviabilizou o tratamento estatístico de dados, o presente trabalho avaliatório, no caso da utilização de modelos de regressão linear enquadrou-se como Parecer Técnico de Avaliação.

b) Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Tabela 7 página 20 da NBR 14.653-2

item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Pontuação alcançada: 5 pontos

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Tabela 8 página 21 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 , com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
NOTA Observar subseção 9.1.			

Segundo as tabelas acima o método da quantificação de custo de benfeitorias alcançou o Grau de Fundamentação I.

c) Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Tabela 10 página 29 da NBR 14.653-2

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
NOTA Observar subseção 9.1 a 9.5				

Pontuação alcançada: 3 pontos.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Tabela 11 página 30 da NBR 14.653-2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundaentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
NOTA Observar subseção 9.1 a 9.5			

Segundo as tabelas acima o método evolutivo foi enquadrado como Parecer Técnico de avaliação em sua fundamentação.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

ANEXO 4: DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Rua Santo Antônio, 166, sala 102, centro, CEP: 89930-000
Telefone: (49) 3643-0026 - E-mail: oficio@oficiozimmer.com.br
José Lario Zimmer - Titular
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que, nos termos do art. 19 da Lei n. 6.015/73, esta é a certidão de inteiro teor da matrícula número 9.824, do Livro 2 - Registro Geral deste Ofício, conforme imagem abaixo:

9.824 | 9.824

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Poder Judiciário

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
OFICIAL: José Lario Zimmer
Of. Maior: Claudemir Luiz Rockenbach

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL
Ficha 1

MATRÍCULA Nº 9.824. Data: 11 de Novembro de 2004.-

IMÓVEL: PARTE DO LOTE URBANO NÚMERO 02 (dois), da quadra "F", do Loteamento Silvestre Fogiatto, **com a área de 2.000,0m²** (dois mil metros quadrados), sem benfeitorias, situado na Rua Reinaldo Antonio Klein, na cidade de Guarujá do Sul, Estado de Santa Catarina, com as seguintes confrontações: ao NORDESTE, com parte do mesmo lote urbano nº 02, medindo 40,00 metros; ao SUDESTE, com parte do mesmo lote urbano nº 02, medindo 50,00 metros; ao SUDOESTE, com a Rua Reinaldo Antonio Klein, medindo 40,00 metros; e ao NOROESTE, com parte do mesmo lote urbano nº 02, medindo 50,00 metros. A divisa Noroeste, está paralela a Rua nº 05 à distância de 40,00 metros.-
PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE GUARUJÁ DO SUL - SANTA CATARINA - PREFEITURA, CGC 83.027.045/0001-87, com sede em Rua Ceará, esquina com R. Governador Jorge Lacerda, em Guarujá do Sul SC.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº **9.293,** Livro 2, fls. 01, do RI de São José do Cedro SC.
PROTOCOLO: 25.721, de 11/11/2004.
Of. Maior.-

AV.1-9.824, de 11 de Novembro de 2004.
A presente Matrícula foi aberta de conformidade com o Decreto nº 012/2004, da Prefeitura Municipal de Guarujá do Sul, assinado por Narcizo Vilso Zaffonato, Prefeito municipal, aos 08.03.2004, além de Memorial Descritivo, Mapa e A.R.T., assinados pelo Engenheiro Civil Cláudio Barros e Jorge Luiz Thomas. PROTOCOLO: Nº 25.721 de 11/11/2004.
Of. Maior.-

R.2-9.824, de 14 de Junho de 2010.
TÍTULO: Doação.
DOADOR: MUNICÍPIO DE GUARUJÁ DO SUL - SANTA CATARINA - PREFEITURA, CNPJ 83.027.045/0001-87, com sede em Rua Ceará, esquina com a Rua Governador Jorge Lacerda, nº. 619, Centro, no Município de Guarujá do Sul - SC, representado por Celso Natalino Taube, brasileiro, casado, atendente comercial, CPF de nº 685.025.329-87, residente e domiciliado na cidade de Guarujá do Sul SC.
DONATÁRIO: **CEREALISTA TREVO SUL LTDA,** CNPJ 11.852.692/0001-12, com sede em Av. João Pessoa, 1259, Sala 4, Andar 1, Centro, na cidade de Guarujá do Sul SC, representada por VALDIR BARCELLA, CPF 422.774.189-00, RG 13/R 993.893-SC, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na cidade de Guarujá do Sul-SC e MARCUS VINICIUS CONTE, CPF 058.309.289-65, RG 4.269.558-SESP-SC, brasileiro, solteiro, comerciante, residente e domiciliado na Rua Governador Jorge Lacerda, 287, na cidade de Guarujá do Sul-SC.
FORMA DO TÍTULO: Por escritura pública de Doação com Encargos, lavrada no Ofício de Notas da cidade de Guarujá do Sul, Santa Catarina, no livro nº 007, fls. 038 à 042, em data de 24 de maio de 2.010.
OBJETO: O imóvel desta matrícula.
VALOR: 89.746,32(oitenta e nove mil setecentos e quarenta e seis reais e trinta e dois centavos) para efeitos fiscais.

Digitado por: Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto
Impresso em: 14/01/2020-15:38:03

Página 1/4

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Rua Santo Antônio, 166, sala 102, centro, CEP: 89930-000
Telefone: (49) 3643-0026 - E-mail: oficio@oficiozimmer.com.br
José Lario Zimmer - Titular
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto

9.824

Continuação da Matrícula nº 9.824 - R.2 **Ficha 1 vs.**

Doação feita de conformidade com a Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores, pela Lei Municipal nº 1.886/2007 e nas condições estabelecidas no Processo licitatório nº 18/2010 e Edital de concorrência 01/2010. Demais condições: as da escritura.
PROTOCOLO: Nº 33.641 de 14/06/2010.
Custas R$ 720,00. Of. Substituto.-

R.3-9.824, de 14 de Junho de 2010.
ÔNUS: ENCARGOS com Cláusula de Reversão.
DONATÁRIO: CEREALISTA TREVO SUL LTDA, CNPJ 11.852.692/0001-12, com sede em Av. João Pessoa, 1259, Sala 4, Andar 1, Centro, na cidade de Guarujá do Sul SC.
CREDOR: MUNICÍPIO DE GUARUJÁ DO SUL - SANTA CATARINA - CNPJ 83.027.045/0001-87, com sede em Rua Ceará, esquina com a Rua Governador Jorge Lacerda, nº. 619, Centro, no Município de Guarujá do Sul - SC.
FORMA DO TÍTULO: Por escritura pública de Doação com Encargos e Cláusula de Reversão, lavrada no Ofício de Notas do Guarujá do Sul, Estado de Santa Catarina, no livro nº 007, fls. 038 à 042, em data de 24 de maio de 2.010.-
Valor do imóvel para fins fiscais: R$ 89.746,32(oitenta e nove mil setecentos e quarenta e seis reais e trinta e dois centavos).
CONDIÇÕES: Doação feita de conformidade com a Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores, pela Lei Municipal nº 1.886/2007 e nas condições estabelecidas no Processo licitatório nº 18/2010 e Edital de concorrência 01/2010, sob pena de Reversão do Imóvel da Presente Matrícula, ao Município doador. Utilização: exclusivamente para a atividade industrial definida no processo licitatório. Demais condições: as constantes da escritura mencionada e Lei de Doação e Licitação.
PROTOCOLO: Nº 33.641 de 14/06/2010.
Custas: R$ 480,00. Of. Substituto.-

R.4-9.824, de 03 de Agosto de 2015.
ÔNUS: HIPOTECA.-
EMITENTE: CEREALISTA TREVO SUL LTDA, CNPJ 11.852.692/0001-12, com sede na rua Reinaldo Antonio Klein, n. 337, na cidade de Guarujá do Sul, Estado de Santa Catarina, neste ato representada por Jorge Lorenzetti e José Carlos Menegazzo, devidamente qualificados na cédula abaixo citada, onde consta que José Carlos Menegazzo é procurador de Marilia Menegazzo, nos termos da procuração pública lavrada na Escrivania de Paz da cidade de Guarujá do Sul/SC, no livro n. 21, às fls. 4/6, em 17/7/2015.
CREDORA: **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS SÃO MIGUEL DO OESTE, SICOOB SÃO MIGUEL - SC,** CNPJ 81.607.046/0001-75, com sede na rua Marcilio Dias, n. 1.380, na cidade de São Miguel do Oeste, Estado de Santa Catarina. FORMA DO TÍTULO: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO n. 190636-7, de 16/7/2015, emitida na cidade de São Miguel do Oeste, Estado de Santa Catarina. FINALIDADE: Capital de Giro. VALOR DO(A) CRÉDITO/DÍVIDA: **R$ 750.000,00** (setecentos e cinquenta mil reais). FORMA DE PAGAMENTO: vencimento aos 18/7/2016. TAXA DE JUROS: 5,00% ao mês. OBJETO DA GARANTIA: em HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU o IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA, de propriedade da emitente, avaliado em R$ 300.000,00 (trezentos mil reais. Demais condições: as constantes

CONTINUA NA FICHA 2

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Rua Santo Antônio, 166, sala 102, centro, CEP: 89930-000
Telefone: (49) 3643-0026 - E-mail: oficio@oficiozimmer.com.br
José Lario Zimmer - Titular
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto

9.824
Ano: 2015
Ficha 2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Poder Judiciário
Matrícula n. 9.824

ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Oficial: José Lario Zimmer
Escrevente Substituto: Claudemir Luiz Rockenbach

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL
Ficha 2

Continuação da matrícula n. 9.824 - R.4

da cédula, integrada por 8 (oito) páginas.-
As partes interessadas apresentaram os seguintes documentos: a) declaração à dispensa da apresentação da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), fornecida e assinada pela credora; b) terceira alteração contratual da emitente, com registro na JUCESC (Junta Comercial do Estado de Santa Catarina) sob o n. 20157034526, em 30/6/2015; c) certidão simplificada da JUCESC, NIRE 42 2 0448383-7, emitida aos 29/7/2015; d) procuração pública supracitada; d) certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, com validade até 13/1/2016; e) boleto do recolhimento do FRJ (Fundo de Reaparelhamento da Justiça), nosso n. 0000.50020.1148.5234, no valor de R$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais), quitado em 23/7/2015; e f) Segundo Termo Aditivo ao Termo de Doação n. 1, de 17/7/2015, que traz em sua cláusula primeira a possibilidade da emitente dar em garantia de financiamento o imóvel da presente matrícula.-
PROTOCOLO: Nº 41.453 de 30/07/2015. Selo de fiscalização: DYX65427-BUVY.
Emolumentos - Registro: R$ 1.100,00 (integral) e Selo de Fiscalização: R$ 1,55.
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto.-

AV.5-9.824, de 04 de Abril de 2018.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Em conformidade com o Termo de Liberação de Hipoteca, assinado pelos representantes da Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados São Miguel do Oeste - SICOOB São Miguel, Jaimir José Balbinot - Diretor de Negócios e Pedro Vlademir Schutz - em 02/04/2018, procede-se a presente averbação, nos termos do artigo 167, II, 2, da Lei n. 6.015/1973, para cancelar o registro da hipoteca de Primeiro Grau, existente sobre o imóvel da presente matrícula em favor da credora, conforme consta do R. 04/9.824, **liberando-o deste ônus e gravame,** documento que fica arquivado neste Ofício.-
PROTOCOLO: Nº 45.249 de 03/04/2018. Selo de fiscalização: FAR34087-EHSM.
Emolumentos - Averbação: R$ 104,45 e Selo de Fiscalização: R$ 1,90.
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto.-

R.6-9.824, de 27 de Abril de 2018.
ÔNUS: HIPOTECA.-
EMITENTE: **CEREALISTA TREVO SUL LTDA,** CNPJ 11.852.692/0001-12, com sede na rua Reinaldo Antonio Klein, n. 337, na cidade de Guarujá do Sul, Estado de Santa Catarina, neste ato representada por Jorge Lorenzetti, qualificado na cédula, e José Carlos Menegazzo representando Marília Menegazzo, nos termos da procuração pública lavrada na Escrivania de Paz da cidade de Guarujá do Sul/SC, no livro n. 21, às fls. 4/6, em 17/7/2015.-
CREDORA: **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS SÃO**

CONTINUA NO VERSO

Digitado por: Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto
Impresso em: 14/01/2020-15:38:03

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Rua Santo Antônio, 166, sala 102, centro, CEP: 89930-000
Telefone: (49) 3643-0026 - E-mail: oficio@oficiozimmer.com.br
José Lario Zimmer - Titular
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto

9.824

Continuação da matrícula n. 9.824 - R.6 **Ficha 2-verso**

MIGUEL DO OESTE, SICOOB SÃO MIGUEL - SC, CNPJ 81.607.046/0001-75, com sede na Rua Almirante Barroso, 888, centro, na cidade de São Miguel do Oeste, Estado de Santa Catarina. FORMA DO TÍTULO: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO n. 2459570, de 25/4/2018, emitida na cidade de Guarujá do Sul, Estado de Santa Catarina. FINALIDADE: Capital de Giro. VALOR DO CRÉDITO/DÍVIDA: **R$ 800.000,00** (oitocentos mil reais). FORMA DE PAGAMENTO: a periodicidade de pagamento do principal é mensal, em 48 (quarenta e oito) parcelas, sendo a primeira delas vencível em 22/10/2018 e a última em 22/9/2022. TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS: 0,60% ao mês. TAXA DE JUROS DE MORA: 1,00% ao mês. OBJETO DA GARANTIA: **em HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO-GRAU**, o IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA, de propriedade da emitente, avaliado em R$ 494.000,00 (quatrocentos e noventa e quatro mil reais). Demais condições: as constantes da cédula, integrada por 12 (doze) páginas.-

DOCUMENTOS APRESENTADOS: a) declaração à dispensa da apresentação da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), fornecida e assinada pela credora em data de 25/4/2018; b) terceira alteração contratual da emitente, com registro na JUCESC (Junta Comercial do Estado de Santa Catarina) sob o n. 20157034526, em 30/6/2015; c) certidão simplificada da JUCESC, NIRE 42 2 0448383-7, emitida aos 26/4/2018; d) procuração pública supracitada com verificação de validade em 26/4/2018; e) certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União - código de controle da certidão: 0BBD.F5F1.C84C.633D, com validade até 21/10/2018; f) boleto do recolhimento do FRJ (Fundo de Reaparelhamento da Justiça), nosso n. 2834667000889321, no valor de R$ 680,00 (seiscentos e oitenta reais), quitado em 26/4/2018; e g) Segundo Termo Aditivo ao Termo de Doação n. 1, de 17/7/2015, que traz em sua cláusula primeira a possibilidade da emitente dar em garantia de financiamento o imóvel da presente matrícula.-

PROTOCOLO: Nº 45.365 de 26/04/2018. Selo de fiscalização: FBK42563-P3V3.
Emolumentos - Registro: R$ 1.360,00 e Selo de Fiscalização: R$ 1,90.-
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto.-

Continuação da certidão de inteiro teor da matrícula n. 9.824.

O referido é verdade e dou fé.
São José do Cedro - SC, 14 de janeiro de 2020.

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
FRM32690-7C8M
Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

( ) José Lario Zimmer - Titular
(x) Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto
( ) Marli Borghetti Rockenbach - Escrevente

Emolumentos:
01 Certidão de Inteiro Teor..... R$ 11,14
01 Folha(s) Excedente(s)..... R$ 4,17
ISS: R$ 0,46
Selos: R$ 2,01
Total: R$ 17,78

****CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS****

Digitado por: Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto
Impresso em: 14/01/2020-15:38:03

Página 4/4



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL da sociedade:

GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES – Em Recuperação Judicial

(Processo nº 5001748-40.2020.8.24.0065)

Guarujá do Sul, 05 de janeiro de 2021.

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO 4
1.1 DEFINIÇÕES 4
1.2 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO 8
1.2.1 CLÁUSULAS E ANEXOS 8
1.2.2 TÍTULOS 8
1.2.3 REFERÊNCIAS 8
1.2.4 DISPOSIÇÕES LEGAIS 8
1.2.5 PRAZOS 8
1.3 RESUMO DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL 9
1.3.1 REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS 9
1.3.2 REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS 9
1.3.3 NOVAÇÃO 9
2. CONSIDERAÇÕES GERAIS 10
2.1 HISTÓRICO 10
2.2 ESTRUTURA SOCIETÁRIA E OPERACIONAL 11
2.3 RAZÕES DA CRISE 12
2.4 VIABILIDADE ECONÔMICA E OPERACIONAL 17
3. REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS 17
4. REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS 18
4.1 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS 19
4.2 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL 20
4.3 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS 20
4.4 PAGAMENTO CRÉDITOS DE ME/EPP 20
4.5 CREDORES PARCEIROS ESTRATÉGICOS 21
4.6 DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES 21
4.6.1 DATA DE VENCIMENTO DAS PARCELAS 21
4.6.2 MEIOS DE PAGAMENTO 22
4.6.2.1 Contas Bancárias dos Credores 22
4.6.3 ALTERAÇÃO NA CLASSIFICAÇÃO OU VALOR DOS CRÉDITOS 22
4.6.4 DÉBITOS TRIBUTÁRIOS 23
5. EFEITOS DO PLANO 23

5.1 VINCULAÇÃO DO PLANO 23
5.2 NOVAÇÃO 23
5.3 QUITAÇÃO 24
5.4 RECONSTITUIÇÃO DE DIREITOS 24
5.5 RATIFICAÇÃO DE ATOS 24
5.6 ADITAMENTOS, ALTERAÇÕES OU MODIFICAÇÕES DO PLANO 25
5.7 PROTESTOS 25
5.8 ADMINISTRAÇÃO, ALIENAÇÃO E ONERAÇÃO DE ATIVOS PERMANENTES 25
5.8.1 BENS MÓVEIS 25
5.8.2 BENS IMÓVEIS 26
5.9 REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA 26
6. DISPOSIÇÕES GERAIS 27
6.1 CONTRATOS EXISTENTES E CONFLITOS 27
6.2 ANEXOS 27
6.3 COMUNICAÇÕES 27
6.4 DIVISIBILIDADE DAS PREVISÕES DO PLANO 27
6.5 LEI APLICÁVEL 27
6.6 ELEIÇÃO DE FORO 28
ANEXO I – LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO 30
ANEXO II – LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS 31

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE
GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES – Em Recuperação Judicial,

GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES – Em Recuperação Judicial, empresa de responsabilidade limitada, de porte demais, inscrita no CNPJ/,F sob o nº 06.077.239/0001-46, com sede na Rua Rio Grande do Sul, 276, Centro, Guarujá do Sul – SC, CEP 89.940-000, apresenta, nos autos do processo de Recuperação Judicial, autuado sob o nº 5001748-40.2020.8.24.0065, em curso perante a Vara Única da Comarca de São José do Cedro, Estado de Santa Catarina, em cumprimento ao disposto no art. 53[1] da Lei nº 11.101/2005, o presente Plano de Recuperação Judicial, nos termos e condições a seguir.

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

1.1 DEFINIÇÕES

Os termos utilizados em letras maiúsculas, sempre que mencionados no Plano, terão os significados que lhes são atribuídos nesta cláusula. Tais termos serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído.

1.1.1 "ADMINISTRADOR JUDICIAL": significa a BRIZOLA E JAPUR ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL, representada pelo Dr. José Paulo Dorneles Japur, conforme nomeação pelo Juízo da Recuperação Judicial, nos termos da decisão proferida em 06 de novembro de 2020, ou outro que venha a substituí-lo em virtude de decisão judicial posterior.

1.1.2 "ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES": significa a Assembleia Geral de Credores que será realizada nos termos do Capítulo II, Seção IV da LRF.

[1] Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convolação em falência [...]

1.1.3 "APROVAÇÃO DO PLANO": significa a aprovação do Plano nos termos do art. 45[2] ou art. 58[3] da LRF, respeitado o disposto nos arts. 55[4] e 56[5] da LRF.

1.1.4 "CRÉDITOS": significa todos os Créditos Trabalhistas, Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP, assim como as correspondentes obrigações existentes na Data do Pedido.

1.1.5 "CRÉDITOS COM GARANTIA REAL": são os Créditos Sujeitos assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca) outorgados pela Recuperanda, até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do art. 41, inciso II[6], da LRF.

1.1.6 "CRÉDITOS ME E EPP": significa os Créditos Sujeitos detidos por microempresas ou empresas de pequeno porte, definidos conforme a Lei Complementar nº 123/2006, nos termos do art. 41, inciso IV[7] da LRF.

1.1.7 "CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS": significa os Créditos Sujeitos previstos no art. 41, inciso III[8] e art. 83, inciso VI[9], da LRF.

1.1.8 "CRÉDITOS TRABALHISTAS": significa os Créditos Sujeitos, de natureza trabalhista e/ou acidentária, existentes (vencidos ou vincendos) na data da distribuição do pedido de recuperação judicial.

---

[2] Art. 45. Nas deliberações sobre o plano de recuperação judicial, todas as classes de credores referidas no art. 41 desta Lei deverão aprovar a proposta.

[3] Art. 58. Cumpridas as exigências desta Lei, o juiz concederá a recuperação judicial do devedor cujo plano não tenha sofrido objeção de credor nos termos do art. 55 desta Lei ou tenha sido aprovado pela assembleia-geral de credores na forma do art. 45 desta Lei.

[4] Art. 55. Qualquer credor poderá manifestar ao juiz sua objeção ao plano de recuperação judicial no prazo de 30 (trinta) dias contado da publicação da relação de credores de que trata o § 2o do art. 7o desta Lei.

[5] Art. 56. Havendo objeção de qualquer credor ao plano de recuperação judicial, o juiz convocará a assembleia-geral de credores para deliberar sobre o plano de recuperação.

[6] Art. 41 [...] II – titulares de créditos com garantia real;

[7] Art. 41. [...] IV - titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.

[8] Art. 41. [...] III – titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados.

[9] Art. 83. [...] VI – créditos quirografários.

1.1.9 "CRÉDITOS SUJEITOS": significa os créditos sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, existentes (vencidos ou vincendos) na data da distribuição do pedido de recuperação judicial, por força de operações, contratos e outras relações obrigacionais celebradas com a Recuperanda cujo fato gerador seja anterior à data do ajuizamento da recuperação judicial, ainda que reconhecido como líquido por sentença posterior à data do pedido de recuperação judicial.

1.1.10 "CREDORES": são as pessoas físicas ou jurídicas titulares de Créditos, que estejam ou não relacionadas na Lista de Credores.

1.1.11 "CREDORES ME/EPP": significa os credores titulares de Créditos enquadrados como ME e EPP.

1.1.12 "CREDORES QUIROGRAFÁRIOS": significa os credores titulares de Créditos Quirografários.

1.1.13 "CREDORES TRABALHISTAS": significa os credores titulares de Créditos Trabalhistas.

1.1.14 "DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO": significa a data em que transitar em julgado a sentença que homologar o Plano de Recuperação Judicial, nos termos do art. 58[10] da LRF.

1.1.15 "DATA DO PEDIDO": significa a data em que o pedido de recuperação judicial foi ajuizado pela Recuperanda, ou seja, 22 de outubro de 2020.

1.1.16 "DIA ÚTIL": significa para fins deste Plano, que dia útil será qualquer dia da semana, que não seja sábado, domingo ou feriado na cidade de Guarujá do Sul, Estado de Santa Catarina, ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na referida cidade.

[10] Art. 58. Cumpridas as exigências desta Lei, o juiz concederá a recuperação judicial do devedor cujo plano não tenha sofrido objeção de credor nos termos do art. 55 desta Lei ou tenha sido aprovado pela assembleia-geral de credores na forma do art. 45 desta Lei.

1.1.17 "JUÍZO DA RJ": significa o Juízo da Vara Única da Comarca de São José do Cedro, Estado de Santa Catarina.

1.1.18 "LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS": significa o laudo de avaliação dos bens e ativos, elaborado nos termos do artigo 53, incisos II[11] e III[12] da LRF.

1.1.19 "LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO": significa o laudo econômico-financeiro elaborado nos termos do artigo 53, incisos II e III da LRF.

1.1.20 "LRF": significa a Lei que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária (Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005).

1.1.21 "PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL" OU "PLANO" OU "PRJ": significa este documento, apresentado pela Recuperanda em atendimento ao art. 53 da LRF.

1.1.22 "RECUPERAÇÃO JUDICIAL": significa o processo de recuperação judicial autuado sob nº 5001748-40.2020.8.24.0065, em curso perante a Vara Única da Comarca de São José do Cedro, Estado de Santa Catarina.

1.1.23 "RECUPERANDA": significa a GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕE – Em Recuperação Judicial.

1.1.24 "TAXA REFERENCIAL": significa a taxa calculada com base em amostra constituída das 20 maiores instituições financeiras do País, assim consideradas em função do volume de captação efetuado por meio de certificados e recibos de depósito bancário (CDB/RDB), com prazo de 30 a 35 dias corridos, inclusive, e remunerados a taxas prefixadas, entre bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimento e caixas econômicas. É divulgada pelo Banco Central do Brasil – BACEN, e para fins deste Plano, será considerada a variação em um período de um mês.

---

[11] Art. 53. [...] II – demonstração de sua viabilidade econômica.

[12] Art. 53. [...] III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.

1.1.25 "GRUPO BONIELLA": significa as empresas Cerealista Superior Ltda, Cerealista Trevo Sul Ltda, Mariella Transportes Ltda e Guarujá do Sul Participações Ltda, que são autoras do processo de Recuperação Judicial nº 5001748-40.2020.8.24.0065 e possuem sua administração e gestão de caixa compartilhadas, mas que por determinação do Juízo no despacho do deferimento do processo, irão apresentar planos individualizados.

1.2 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1.2.1 CLÁUSULAS E ANEXOS

Exceto se especificado de forma diversa, todas as cláusulas e anexos mencionados neste Plano referem-se a cláusulas e anexos deste Plano. Referências a cláusulas ou itens deste Plano referem-se também às respectivas subcláusulas e subitens deste Plano.

1.2.2 TÍTULOS

Os títulos das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.

1.2.3 REFERÊNCIAS

As referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações, anexos e complementações, exceto se de outra forma expressamente previsto.

1.2.4 DISPOSIÇÕES LEGAIS

As referências a disposições legais e leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições tais como vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.

1.2.5 PRAZOS

Todos os prazos previstos neste Plano serão contados em dias corridos, na forma determinada no art. 132[13] do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano cujo termo final caia em um dia que não seja um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o primeiro Dia Útil subsequente.

[13] Art. 132. Salvo disposição legal ou convencional em contrário, computam-se os prazos, excluído o dia do começo, e incluído o do vencimento.

1.3 Resumo dos Meios de Recuperação Judicial

Nos termos do art. 50[14] da LRF a Recuperanda destaca os seguintes meios de recuperação que serão utilizados para viabilizar a superação de crise econômica e financeira:

1.3.1 Reestruturação do Plano de Negócios

A Recuperanda adotará novas estratégias de atuação, assim como um novo plano de negócios, podendo definir, dentre outras diretrizes: (i) a implementação de comitês e implantação de novos controles de gestão; e (ii) a redução de custos e despesas, para melhoria do resultado operacional. Essas estratégias serão detalhadas no decorrer do presente PRJ, especificamente na cláusula 3.

1.3.2 Reestruturação dos Créditos Concursais

É indispensável que a Recuperanda possa, no âmbito da recuperação judicial e dentro dos limites estabelecidos pela LRF e por este Plano, reestruturar as dívidas e equalizar os encargos financeiros contraídos perante os credores concursais. As Empresas do grupo econômico Boniella (Cerealista Superior, Cerealista Trevo Sul, Mariella Transportes e Guarujá do Sul Participações), autoras do processo 5001748-40.2020.8.24.0065, por possuírem gestão de caixa e administração compartilhada e por existir relação de coobrigação entre as empresas em grande parte dos Créditos Sujeitos, elaboraram uma forma de pagamento aos credores sujeitos unificada, com base nos resultados apurados no laudo econômico-financeiro e, se utilizarão, dentre outros, de prazos e condições especiais para o pagamento de cada um dos credores, conforme previsto na cláusula 4 adiante.

1.3.3 Novação

Este Plano novará todas as dívidas sujeitas a recuperação judicial, previstas para serem equalizadas em novos termos, de acordo com as propostas da cláusula 4 adiante. A novação de dívidas, prevista no art. 59[15] da LRF, significa a substituição da dívida anterior por nova dívida, com a aprovação deste Plano, conforme também está contido na cláusula 5.2. Deste modo, os credores têm plena ciência de que os valores, prazos, termos e/ou condições de satisfação dos

---

[14] Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros [...]

[15] Art. 59. O plano de recuperação judicial implica novação dos créditos anteriores ao pedido, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no § 1o do art. 50 da Lei.

seus créditos serão alterados por este Plano, em preferência às condições que deram origem aos seus respectivos créditos.

2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

2.1 HISTÓRICO

O Grupo Boniella, iniciou suas atividades comerciais no início dos anos 2000, sob a razão social de ECG ALIMENTOS e já utilizando, desde aquela época, a marca "BONIELLA". Desde o início, as atividades básicas se mantiveram praticamente inalteradas: moagem de trigo e de outros grãos e fabricação de derivados (farinhas e féculas). Com o tempo, outros produtos foram adicionados ao seu mix: açúcares, temperos, condimentos (embalados); conservas de frutas, legumes e ovos (enlatados) e; grãos e alimentos para pássaros. Em meados de 2003, foi constituída a GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES criada como holding patrimonial para auxiliar na gestão administrativa em algumas empresas do Grupo Boniella.

Desde a abertura da empresa, sua finalidade sempre foi estruturar a parte societária e prestar apoio na gestão administrativa das empresas do Grupo Boniella, não exercendo nenhuma atividade operacional. Isso faz com que a história da Recuperanda se confunda com as demais empresas, se tornando parte de todos os desafios e conquistas enfrentados pelo grupo empresarial.

Diante disso, podemos destacar alguns desafios enfrentados pelo grupo como a crise econômica mundial que assolou todo o globo em 2008, onde houve imediato impacto nas operações das Cerealistas do grupo que, na época, quase às levaram à falência. Porém, sempre buscando a melhoria de gestão, implantando novas rotinas administrativo-financeiras e garantindo aos seus clientes produtos de altíssima qualidade, alguns anos depois o cenário de descompasso financeiro felizmente foi superado.

Desde então, com uma política que olha para o futuro, sempre em busca de aprimoramento e qualidade total, o Grupo Boniella investe constantemente em capacitação e especialização de sua força de trabalho, sempre prezando pela qualidade e compromisso com seus clientes, colaboradores e com a sociedade.

Assim, com o reconhecimento ímpar, o Grupo passou a investir massivamente na modernização de seu quadro de máquinas, contratação e capacitação de colaboradores e representantes comerciais, permitindo o aumento da produtividade e das vendas e melhoria na qualidade final dos produtos, e por consequência, aumento nas demandas da Recuperanda. Como resultado direto de todas as medidas adotadas, o ano de 2016 foi o período de maior faturamento de toda a história do Grupo Boniella: foram mais de R$ 93 milhões auferidos, em conjunto, pelas empresas do grupo empresarial naquele período de doze meses.

Contudo, nos anos 2017 e 2018 a realidade que se apresentou foi completamente oposta daquela esperada, causando graves reflexos em toda a operação dos anos de 2019 e 2020, com queda acumulada de quase 65% no faturamento do Grupo Boniella em relação aos anos anteriores. E tudo isso, diante da falta de pedidos e de severa inadimplência de valores a receber das cerealistas do Grupo. Com este grave cenário, sendo a Recuperanda sócia de algumas empresas do grupo e coobrigada dos passivos operacionais adquiridos pelas demais empresas do grupo Boniella, respondendo solidariamente, não restou alternativa senão o pedido de recuperação judicial, com o escopo de manter as atividades e retomar o sucesso de outrora.

2.2 ESTRUTURA SOCIETÁRIA E OPERACIONAL

Do ponto de vista societário, a Recuperanda está constituída como empresa limitada e, tem como titulares a Sra. Janete Maria Conte Menegazzo, e o Sr. Jorge Lorenzetti, ambos com 50% de participação.

Atualmente, esta é a estrutura societária da Recuperanda:



Em termos operacionais, a empresa não exerce nenhuma atividade operacional. No contexto do Grupo Boniella as empresas Cerealista Superior e Trevo Sul são as responsáveis pela importação e industrialização dos produtos, a empresa Mariella Transportes se encarrega da logística para atender as vendas e pôr fim a empresa Guarujá do Sul atua como holding patrimonial.

2.3 RAZÕES DA CRISE

As razões que culminaram na crise experimentada pela Recuperanda são os eventos que impactaram diretamente nas operações das cerealistas do Grupo Boniella e seu caixa, com origem tanto externa quanto interna, conforme pormenorizadamente exposto na petição inicial da Recuperação Judicial.

Resumidamente, a crise de liquidez enfrentada pela Recuperanda e todo o Grupo Boniella está associada a quatro frentes:

(i) O cenário econômico nacional no início dos anos 2000/2010 e as expectativas do setor industrial.
(ii) A realidade econômica nacional nos últimos anos.
(iii) Os impactos da crise mundial e da crise da Argentina no setor de grãos.
(iv) Fechamento das fronteiras em razão do COVID-19.

As razões acima citadas, afetam indiretamente a Recuperanda, por serem as principais causas das dificuldades enfrentadas pelas demais empresas do Grupo Boniella, as responsáveis pela geração de riqueza. Ademais, por ser coobrigada de passivos e responder solidariamente a eles, faz-se necessário apresentar as razões abaixo pormenorizadas, que levaram as demais empresas do grupo a contrair tais passivos.

(I) Cenário Econômico Nacional no Início dos Anos 2000/2010 e as Expectativas do Setor Industrial

Desde o ano 2000 (no início das atividades do grupo Boniella) o cenário econômico nacional mostrava-se muito promissor. A economia brasileira alcançou crescimento médio anual próximo a 4% a.a. entre 2000 e 2011. Entre 2004 e 2011, quando a economia apresentou melhor performance, a inflação também se manteve sob controle, com taxa anual média de 5,4%, mesmo com os impactos causados pela crise financeiro mundial de 2008.

Diante das perspectivas do mercado e do crescimento do setor industrial, especialmente em 2013 e 2014, bem como das promessas das instituições financeiras quanto ao aporte de capital, acreditava-se piamente que o Grupo continuaria em constante crescimento e que apresentaria os retornos esperados – como vinha ocorrendo até então.

Dada a perspectiva do crescimento do setor industrial e, por conseguinte, com a expectativa real do aumento de pedidos e faturamento do Grupo Boniella, mal se sabia que o futuro da economia a partir de 2017 seria tão dramático, afetando negativamente toda a indústria brasileira (e mundial). Com efeito, desde 2011, foram realizados grandiosos investimentos nas empresas do grupo. Tais investimentos, apesar de vultosos, fizeram-se absolutamente necessários, a fim de se manter a competitividade no mercado e a excelência nos produtos fabricados.

Incentivadas pelo aquecimento da economia nacional e pelas boas perspectivas que se desenhavam para os próximos anos, as empresas do Grupo, buscaram inovar em produção e potencializar as vendas, abrindo mercado em 19 estados brasileiros, abrangendo 484 cidades, fortalecendo a marca Boniella e obtendo forte crescimento até 2016, com solidez, seriedade e organização. Frente a esses investimentos, é importante destacar que se originaram de recursos próprios do grupo empresarial, com significativos aportes, para aumento da produção e expansão dos negócios. Tais investimentos foram necessários para fazer frente à demanda cada vez mais crescente de produtos do segmento de atividades do grupo e, à época, acreditava-se que o investimento seria rapidamente recuperado.

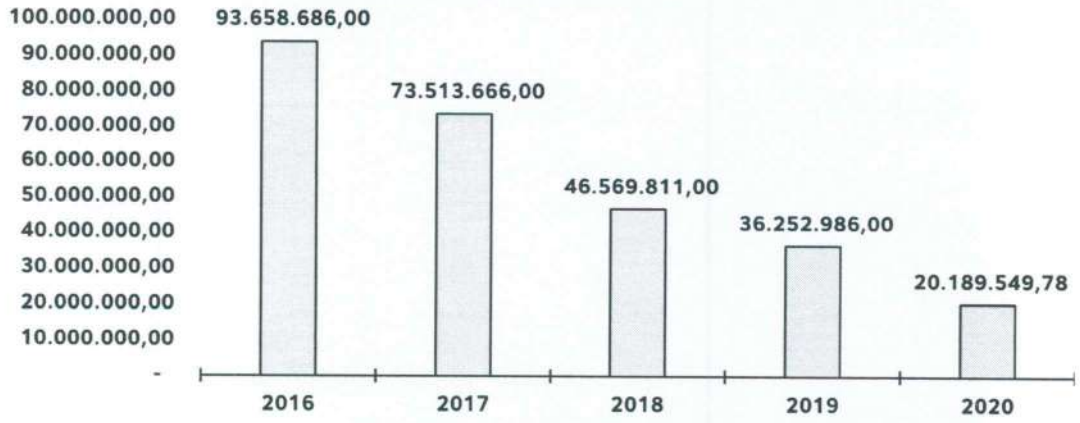
(II) A Realidade Econômica Nacional nos Últimos Anos

Apesar das projeções otimistas para a indústria brasileira, a realidade do cenário econômico nacional nos últimos anos foi inteiramente oposta: o faturamento e, principalmente, o lucro líquido das cerealistas do Grupo Boniella reduziu vigorosamente, ocasionando forte desencaixe econômico. Esse desencaixe acabou obrigando as empresas do grupo a buscar capital de giro no sistema bancário, com juros sabidamente altos.

Diante de uma demanda cada vez menor, o grupo Boniella continuou operando com dificuldades (mas esperançosa) em 2017, 2018 e 2019, sempre refinanciando o capital de giro e pagando exorbitantes juros aos bancos (não à toa, os maiores credores do grupo são instituições bancárias). Concomitante à crise enfrentada pelo Grupo, no mesmo período uma

grave e notória crise econômica passou a assolar todo o país, com reflexos diretos no setor produtivo industrial, causando drástica queda de faturamento. Segundo dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)[16], a produção da indústria brasileira encerrou o ano de 2015 com queda acumulada de 8,3%, o maior recuo da série, iniciada em 2003. Para o Grupo Boniella, desde o ano de 2017 o faturamento vem caindo significativamente, conforme gráfico 1 abaixo.

Gráfico 1 – Faturamento Consolidado Grupo Boniella



Fonte: Boniella (dados de 2020 atualizados até 30/11/2020).

Em 2020, os reflexos financeiros negativos se fixaram: houve diminuição drástica de pedidos e grande inadimplência de clientes do grupo. Com elevação do custo operacional das demais empresas e impossibilidade de cumprir em dia com as obrigações, principalmente financeiras, na qual a Recuperanda responde solidariamente, não restou outra alternativa a não ser buscar o instituto da lei falimentar como alternativa para reestruturação de seus negócios.

(III) A Crise Mundial e da Argentina no Setor de Grãos

Considerando que, a maior parte da matéria-prima utilizada nas atividades do grupo é proveniente da Argentina, o Grupo Boniella sofreu instabilidades financeiras muito fortes com a crise econômica que assolou, e ainda assola, a Argentina, em razão do pagamento/fechamento da matéria-prima em dólar americano. Segundo matéria divulgada pela BBC[17], em 2018, o peso argentino perdeu mais da metade de seu valor em relação ao dólar. A inflação disparou, e o governo teve de pedir um empréstimo significativo ao FMI. A Argentina está atualmente em

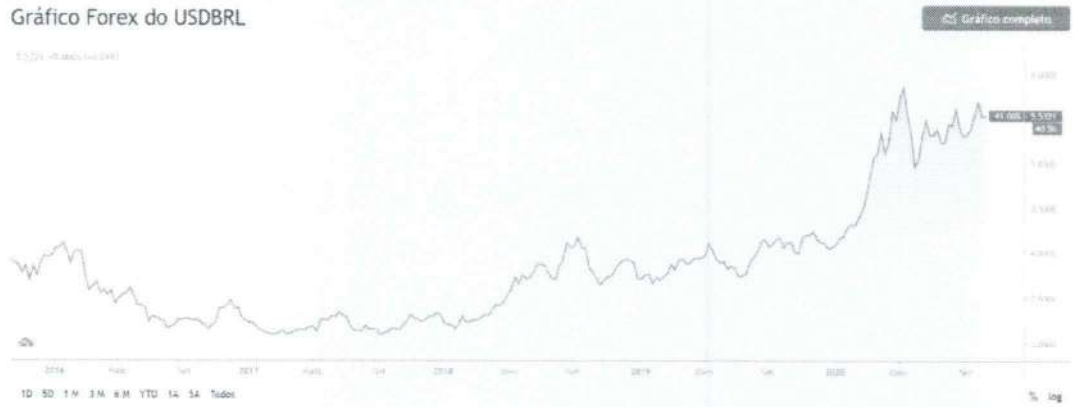
[16] Disponível em: http://g1.globo.com/economia/noticia/2016/02/producao-da-industria-fecha-2015-em-queda-de-83.html.
[17] Disponível em: https://www.bbc.com/portuguese/internacional-49571729.

recessão e registrou uma inflação de 22% durante o primeiro semestre do ano de 2019 perdendo mais de 33,5% de seu valor. Em 2018, 3 milhões de pessoas entraram na pobreza.

Os reflexos da crise Argentina no Brasil são igualmente maléficos, notadamente para a indústria (como a de grãos, por exemplo): Medidas consideradas intervencionistas pelo atual governo argentino pioram ainda mais a relação do país com o mercado externo, afinal qualquer recuo significativo na produção do país terá efeito nos mercados globais, já que o país é o maior exportador de farelo de soja e sexto maior exportador de trigo, segundo dados do Departamento de Agricultura dos Estados Unidos (USDA)[18].

A crise econômica no país vizinho, não significou apenas o aumento do preço na compra de grãos; significou, principalmente, o corte quase que total nas "linhas de crédito" junto aos fornecedores, obrigando o grupo a proceder com pagamentos à vista e, muitas vezes, antecipados, para garantir o fornecimento de matéria-prima. Tais pagamentos, como dito anteriormente, são baseados/lastreados em dólar americano, que teve expressiva valorização frente ao real e, especialmente, frente ao peso argentino. Com isso, a matéria-prima que já estava encarecida pela crise argentina, teve precificação ainda mais elevada, devido ao aumento do dólar. O gráfico 2 a seguir revela a subida meteórica do dólar americano frente ao real, nos últimos anos (2016 a 2020):

Gráfico 2 – Evolução do Dólar



Fonte: https://br.tradingview.com/symbols/USDBRL/.

[18] Disponível em: https://www.infomoney.com.br/economia/argentina-eleva-taxas-sobre-exportacao-qual-e-o-impacto-para-a-economia-brasileira/.

Com a aquisição de matéria-prima de países estrangeiros, principalmente da Argentina, e com o mercado interno de grãos desaquecido, não havia como "fugir" do atrelamento ao dólar americano. Observe-se, especialmente, o impacto causado na variação cambial a partir do início de 2020, com a explosão da pandemia global do Covid-19: o dólar cotado a R$ 4,00, em média, saltou para quase R$ 6,00, em poucos meses – aumento de praticamente 50%.

(IV) O Fechamento Das Fronteiras em Razão do COVID-19

Não podemos deixar de citar os impactos econômicos e sociais causados pelo coronavírus. A pandemia, já amplamente divulgada e de conhecimento geral, causou e continua causando efeitos profundos na economia brasileira e mundial. A necessidade do isolamento social como forma de mitigar o aumento dos casos, interfere diretamente no consumo e, por consequência, na cadeia produtiva.

A taxa de crescimento do PIB brasileiro em 2020, segundo estimativas publicadas pelo Boletim Focus de 11 de dezembro de 2020 deve ficar em -4,41%[19] neste ano. Os impactos ocorreram em praticamente todos os setores da economia.

E para concluir, a última "rasteira" nas atividades do Grupo Boniella foi o fechamento temporário das fronteiras com a Argentina e Canadá, principais fornecedores de matéria-prima, causando ainda mais decréscimo na industrialização e na comercialização de produtos – e, por conseguinte, no faturamento.

Com a redução dos impactos da pandemia, vislumbra-se o potencial de soerguimento e a viabilidade econômica do Grupo Boniella, mas não sem que lhes sejam concedidos os benefícios da recuperação judicial. Apesar das tentativas em agregar valor aos produtos fabricados, com melhorias internas e contratação de consultoria externa, o forte desencaixe financeiro das demais empresas do grupo não permite seu soerguimento sem que lhe seja concedido um novo "fôlego", conseguidos por meio da Lei de Recuperação Judicial.

[19] Disponível em: https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus.

2.4 VIABILIDADE ECONÔMICA E OPERACIONAL

Para tratar sobre a viabilidade econômica da Recuperanda, deve-se considerar as expectativas das demais empresas do grupo. O abalo financeiro pelo qual vêm passando não deve ser motivo para desacreditar no negócio, pois seu patrimônio e sua capacidade empresarial são inspiradores de total e absoluto respeito, levando a crer que essa situação temerosa é passageira e será superada. É certo que o escopo do grupo é superar a sua situação de crise financeira, a fim de permitir a manutenção das frentes produtoras de emprego, dos trabalhadores e dos interesses dos credores, de modo a preservar as empresas, sua função social e o estímulo à atividade econômica, consoante dispõe o art. 47 da Lei de Recuperação Judicial.

Para os próximos anos, as expectativas, especialmente para atividades ligadas ao agronegócio, são promissoras. Diversos estudos já estimam que o PIB no ano de 2021 deve crescer cerca de 3% no agronegócio[20]. Quando tratamos do trigo, principal matéria-prima utilizada pela cerealistas, e por este motivo, principal produto transportado, as perspectivas também são otimistas, com aumento da produção em 32,2%.

Ademais, o laudo econômico apresentado no anexo I, também apresenta resultados saudáveis para o grupo econômico, que em um curto período conseguirá estabilizar sua fragilidade financeira, gerando caixa para pagamento de suas obrigações e perpetuação do negócio

Assim, é fato inequívoco que a Recuperanda se enquadra no atual espírito da Lei 11.101/2005, que trata da recuperação judicial, bem como nos requisitos impostos pelo seu art. 48, para que lhe sejam concedidos prazo e condições especiais para o pagamento de suas obrigações vencidas e vincendas, segundo autoriza o art. 50, I, da referida Lei.

3. REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS

O Plano visa permitir que a Recuperanda (i) adote as medidas necessárias para a reestruturação da estrutura; (ii) preserve a manutenção de empregos, diretos e indiretos, após as adequações necessárias, e os direitos dos Credores (tal como novados na forma deste Plano), sempre com

[20] Disponível em: https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/conjuntura/201127_ec_49_nota_22_outlook_agropecuaria_portugues.pdf

o objetivo de permitir o soerguimento e a superação da atual crise econômico-financeira; e (iii) continue produzindo produtos de excelência, como têm feito desde o início das atividades.
A reestruturação do plano de negócios visa:

Implementação de comitês e implantação de novos controles: para acompanhar o desempenho das operações e mitigar riscos de perdas, o Grupo Boniella está implantando novas rotinas, comitês e ferramentas de gestão. Dentre as ações, estão sendo configurados: (i) a aplicação de meta orçamentária anual; (ii) a realização de reuniões mensais para discussão dos resultados realizados e aplicação de correções; (iii) a criação de planejamento estratégico de médio/longo prazo, para alinhamento de foco das ações e resultados; (iv) implantação de ferramenta de precificação; e (v) implantação de indicadores de desempenho (KPI's) em todas as áreas; (vi) adotar e aperfeiçoar o sistema de inteligência de negócios (BI) de modo que permita a disposição de informação em tempo real, propicie agilidade na tomada de decisão; (vii) obtenção dos recursos especificados/aporte no fluxo de caixa; (viii) renegociação de dívidas em condições especiais, adequando os seus pagamentos com o fluxo de caixa atual e futuro;

Redução de custos e despesas: para reduzir os custos fixos e variáveis, foi definido por meio dos gestores e com o auxílio de consultoria especializada em reestruturação de empresas em crise, as medidas de redução de custos e despesas operacionais. O objetivo foi aplicar metas de redução, para buscar, principalmente, a redução de custos fixos para melhoria do resultado operacional e para evitar gastos desnecessários e desperdícios. Esse trabalho consistirá em uma profunda reestruturação na gestão das empresas e no fluxo operacional, buscando mais eficiência com implantação imediata dos controles necessários para a tomada de decisão gerencial

4. REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS

Para que a Recuperanda possa alcançar o almejado soerguimento, é indispensável a reestruturação dos Créditos, que ocorrerá, essencialmente, por meio da concessão de prazos e condições especiais de pagamento para as obrigações, vencidas e vincendas e, equalização dos encargos financeiros.

Apesar da apresentação de Planos individuais, a maioria dos créditos, principalmente os financeiros, interligam as empresas que compõem o Grupo Boniella, onde uma empresa acaba sendo coobrigada da outra. Além disso, a gestão de caixa é centralizada e a administração compartilhada entre as empresas integrantes. Desta forma, as propostas de pagamento constante em todos os Planos apresentados individualmente são rigorosamente as mesmas, exatamente nos termos das subcláusulas a seguir.

4.1 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS

Os Créditos Trabalhistas serão pagos de acordo com o art. 54 da LRF[21], no qual receberão o valor de seus créditos, da seguinte maneira:

Créditos de férias: os Créditos Trabalhistas provenientes de férias vencidas e não usufruídas de credores que ainda permanecem como colaboradores, serão quitados através da concessão de férias remuneradas, de forma a garantir o cumprimento da legislação trabalhista.

Demais créditos: na lista de Credores apresentada não há outros créditos trabalhistas que não sejam de férias, caso haja a inclusão, estes serão pagos da seguinte maneira:

Desconto: Não há.

Carência: Não há.

Amortização: em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira no dia 30 (trinta) do mês subsequente a Data do Trânsito em Julgado da decisão que habilitar o crédito junto ao Juízo da RJ.

Correção monetária e juros: todos os créditos da classe trabalhista serão atualizados pela Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 1% (um por cento) ao ano, que começarão a incidir a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do Plano de RJ pela Assembleia de Credores. A atualização monetária e os juros serão pagos juntamente com os pagamentos do principal.

[21] Art. 54: O plano de recuperação judicial não poderá prever prazo superior a 1 (um) ano para pagamento [...].

4.2 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

Na lista de Credores apresentada pela Recuperanda junto ao processo de Recuperação Judicial não há Credores na Classe II – Garantia Real. Caso haja a inclusão de algum Credor nesta classe no decorrer do processo, a proposta de pagamento a esta classe será a mesma dos Créditos Quirografários, conforme descrito nos itens 4.3 deste a seguir.

4.3 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

Os créditos da classe III serão pagos da seguinte maneira:

Desconto: 80% (oitenta por cento) sobre o valor inscrito na lista/quadro de credores.

Carência: 24 (vinte e quatro) meses que iniciarão a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do Plano pela Assembleia de Credores.

Amortização: em 120 (cento e vinte) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira no dia 30 (trinta) do mês subsequente ao encerramento do período de carência.

Correção monetária e juros: os créditos serão atualizados pela Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 1% (um por cento) ao ano, que começarão a incidir a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do Plano pela Assembleia de Credores. A atualização monetária e os juros serão pagos juntamente com os pagamentos do principal.

4.4 PAGAMENTO CRÉDITOS DE ME/EPP

Os Créditos da classe IV, serão pagos da seguinte maneira:

Créditos até R$ 5.000,00 (cinco mil reais): os Créditos ME e EPP cujo valor habilitado não ultrapassar R$ 5.000,00 (cinco mil reais) serão pagos integralmente em até 30 (trinta) dias após a Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar o Plano pela Assembleia de Credores.

Créditos superiores a R$ 5.000,00 (cinco mil reais): os Créditos ME e EPP cujo valor habilitado é superior a R$ 5.000,00 (cinco mil reais) serão pagos da seguinte forma:

Desconto: 50% (cinquenta por cento) sobre o valor inscrito na lista/quadro de credores.

Carência: 12 (doze) meses que iniciarão a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar o Plano pela Assembleia de Credores.

Amortização: em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais, fixas e sucessivas, vencendo a primeira no dia 30 (trinta) do mês subsequente ao encerramento da carência.

Correção monetária e juros: os créditos serão atualizados pela Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 1% (um por cento) ao ano, que começarão a incidir a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do Plano pela Assembleia de Credores. A atualização monetária e os juros serão pagos juntamente com os pagamentos do principal.

4.5 CREDORES PARCEIROS ESTRATÉGICOS

Os Credores Quirografários e ME/EPP (e eventualmente os credores de garantia real, caso haja alguma inclusão), que concederem, em condições competitivas, novos fornecimentos, serviços, linhas de crédito, adiantamentos, etc., desde que as condições sejam acordadas entre as partes, serão pagos de acordo com a capacidade de geração de caixa do Grupo Boniella, em termos a serem ajustados contratualmente com cada credor, sem prejuízo, contudo, do exato cumprimento das propostas contidas nas cláusulas 4.3 e 4.4, àqueles que não fornecerem novas mercadorias, serviços ou créditos novos.

4.6 DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES

A Recuperanda pagará os créditos na forma deste Plano. As disposições a seguir aplicar-se-ão a todos os credores da Recuperanda, independentemente da classe, naquilo que lhes couber.

4.6.1 DATA DE VENCIMENTO DAS PARCELAS

Todos os prazos de vencimento de parcelas previstas neste Plano terão como base de início a Data de Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do Plano pela Assembleia de Credores, conforme definido no item 1.1.14, deste Plano. Na hipótese de qualquer pagamento coincidir em um dia que não seja considerado Dia Útil, o referido pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente posterior ao vencimento.

4.6.2 Meios de Pagamento

Os Créditos serão pagos aos Credores por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC), de transferência eletrônica disponível (TED) ou por meio da recente criada chave PIX. O comprovante do valor creditado a cada Credor servirá de prova de quitação do respectivo pagamento.

4.6.2.1 Contas Bancárias dos Credores

Os credores devem informar suas respectivas contas bancárias ou chave PIX mediante comunicação eletrônica endereçada a Recuperanda, nos termos da cláusula 6.3.

Desta forma, todos os Credores deverão enviar os seguintes dados para pagamento: (i) nome e número do banco; (ii) número da agência e conta corrente; (iii) nome completo ou nome empresarial; e (iv) CPF ou CNPJ.

A conta bancária para pagamento deverá obrigatoriamente ser de titularidade do Credor, caso contrário, deverá obter autorização judicial para pagamento em conta de terceiros. Da mesma forma, caso o Credor altere sua conta durante o cumprimento do Plano, deve enviar novamente a comunicação eletrônica, nos termos do item 6.3, sob pena de serem considerados válidos os depósitos realizados nas contas bancárias informadas anteriormente pelos credores.

Caso o Credor não envie os dados para o depósito, os valores devidos a este determinado Credor permanecerão no caixa a disposição da Recuperanda, até que estes cumpram com tal procedimento, suspendendo-se, neste período, a exigibilidade dos pagamentos, vencendo a primeira parcela sempre 30 (trinta) dias após o recebimento da comunicação dos dados bancários, sem ônus adicionais, como multa, correção monetária e juros, em razão de os Credores não terem informado tempestivamente as contas bancárias. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado as contas bancárias, não serão considerados como descumprimento do Plano.

4.6.3 Alteração na Classificação ou Valor dos Créditos

Na hipótese de se verificar eventual alteração na classificação ou valor de qualquer Crédito decorrente de decisão judicial transitada em julgado ou acordo entre as partes, a classificação ou o valor alterado do Crédito será pago na forma prevista neste Plano, a partir do trânsito em

julgado da decisão judicial ou da celebração do acordo entre as partes. Neste caso, as regras de pagamento do valor alterado de tais Créditos, notadamente quanto à incidência de correção monetária e eventuais juros, passarão a ser aplicáveis apenas a partir do referido trânsito em julgado ou da data da celebração do acordo entre as partes.

4.6.4 DÉBITOS TRIBUTÁRIOS

Este Plano não contempla qualquer proposta específica para pagamento do passivo tributário. Foram provisionados valores para equacionamento deste tipo de passivo, porém, por se tratar de Credor Não Sujeito aos procedimentos da recuperação judicial e não ser uma proposta vinculante, caso por qualquer motivo não sejam realizados os pagamentos ao Fisco, conforme provisionado, não será caracterizado descumprimento de obrigação assumida no Plano de Recuperação Judicial, nos termos § 1º do artigo 61[22] da LRF.

5. EFEITOS DO PLANO

5.1 VINCULAÇÃO DO PLANO

Todas as disposições do Plano aprovado vinculam a Recuperanda, os Credores, e os respectivos cessionários e sucessores, a partir da Data de Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do Plano pela Assembleia de Credores, inclusive os credores que eventualmente votarem de forma contrária ou fizerem ressalvas pontuais.

5.2 NOVAÇÃO

A aprovação do presente Plano implica em novação de todos os créditos sujeitos, na forma do art. 59[23] da Lei nº 11.101/2005, não podendo mais serem objetos de inscrição vinculada as Recuperandas, seus acionistas, terceiros coobrigados, devedores solidários e/ou avalistas, em nenhum órgão de restrição ao crédito.

---

[22] Art. 61. [...] § 1o Durante o período estabelecido no **caput** deste artigo, o descumprimento de qualquer obrigação prevista no plano acarretará a convolação da recuperação em falência, nos termos do art. 73 desta Lei.

[23] Art. 59. O plano de recuperação judicial implica novação dos créditos anteriores ao pedido, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no § 1º do art. 50 desta Lei.

Com a aprovação do Plano, ocorrerá a supressão de todas as garantias fidejussórias e reais existentes atualmente em favor dos credores e também a extinção de avais e fianças assumidos pelos sócios, avalistas, garantidores e/ou devedores solidários, permitindo que as Recuperandas possam se reestruturar e exercer suas atividades sem restrições, tanto das sociedades como de seus sócios, fato já amplamente discutido nos tribunais desde 2016[24].

5.3 QUITAÇÃO

Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste Plano acarretarão, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, ampla, geral e irrestrita quitação de todos os créditos de qualquer tipo e natureza contra a Recuperanda e seus coobrigados, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações.

5.4 RECONSTITUIÇÃO DE DIREITOS

Na hipótese de convolação da Recuperação Judicial em falência, no prazo de supervisão estabelecido no art. 61[25] da LRF, os Credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da Recuperação Judicial, observado o disposto nos arts. 61, § 2º[26] e 74[27] da LRF.

5.5 RATIFICAÇÃO DE ATOS

A aprovação deste Plano representará a concordância e ratificação das Recuperanda e dos Credores de todos os atos praticados e obrigações contraídas no curso da Recuperação Judicial, incluindo, mas não se limitando a todos os atos e todas as ações necessárias para integral implementação e consumação deste Plano e da Recuperação Judicial, cujos atos ficam

---

[24] Recurso Especial nº 1.532.943 MT – 2015/0116344-4, Recurso Especial nº 1.739.196 RS – 2018/0104693-1 e Recurso Especial nº 1.838.568 AC – 2019/0278229-6

[25] Art. 61. Proferida a decisão prevista no art. 58 desta Lei, o devedor permanecerá em recuperação judicial até que se cumpram todas as obrigações previstas no plano que se vencerem até 2 (dois) anos depois da concessão da recuperação judicial.

[26] Art. 61. [...] § 2o Decretada a falência, os credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da recuperação judicial.

[27] Art. 74. Na convolação da recuperação em falência, os atos de administração, endividamento, oneração ou alienação praticados durante a recuperação judicial presumem-se válidos, desde que realizados na forma desta Lei.

expressamente autorizados, validados e ratificados para todos os fins de direito, inclusive e especialmente dos arts. 66[28], 74 e 131[29] da LRF.

5.6 ADITAMENTOS, ALTERAÇÕES OU MODIFICAÇÕES DO PLANO

Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostos a qualquer tempo, antes ou após a Data de Homologação, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aceitos pela Recuperanda e aprovadas pela Assembleia-geral de Credores, nos termos da LRF. Aditamentos posteriores ao Plano, desde que aprovados nos termos da LRF, obrigam todos os Credores a ele sujeitos, independentemente da expressa concordância destes com aditamentos posteriores. Para fins de cômputo, os Créditos deverão ser atualizados na forma deste Plano e descontados dos valores já pagos a qualquer título em favor dos Credores.

5.7 PROTESTOS

A aprovação deste Plano implicará: (i) a baixa e/ou cancelamento da publicidade de todo e qualquer protesto efetuado por qualquer Credor em relação aos respectivos créditos concursais, enquanto o Plano estiver sendo cumprido, nos termos aprovados; e (ii) a exclusão do registro e/ou apontamento no nome de qualquer das Recuperandas, seus sócios e/ou eventuais garantidores nos órgãos de proteção ao crédito, sendo que a sentença concessiva da Recuperação Judicial servirá como ofício para cancelamento das averbações nos respectivos cartórios.

5.8 ADMINISTRAÇÃO, ALIENAÇÃO E ONERAÇÃO DE ATIVOS PERMANENTES

Fica garantida à Recuperanda a plena gerência bens dos ativos fixos ou permanentes, ficando a seu critério a realização das operações abaixo discriminadas.

5.8.1 BENS MÓVEIS

Alienação: É permitida a alienação de ativos móveis isolados (máquinas, veículos, equipamentos, direitos, marcas, entre outros) cuja alienação não implique em redução relevante de atividades da Recuperanda, ou quando a venda se seguir de reposição por outra equivalente

---

[28] Art. 66. Após a distribuição do pedido de recuperação judicial, o devedor não poderá alienar ou onerar bens ou direitos de seu ativo permanente, salvo evidente utilidade reconhecida pelo juiz, depois de ouvido o Comitê, com exceção daqueles previamente relacionados no plano de recuperação judicial.

[29] Art. 131. Nenhum dos atos referidos nos incisos I a III e VI do art. 129 desta Lei que tenham sido previstos e realizados na forma definida no plano de recuperação judicial será declarado ineficaz ou revogado.

ou mais moderna, ou, ainda, para composição de caixa. A alienação poderá ser realizada de forma direta, com base no art. 145 da LRF.

Garantias: Fica igualmente permitida a disponibilização de bens, inclusive imóveis, para garantia, tais como penhor, arrendamento, hipoteca, *sale leasing-back* ou alienação fiduciária em garantia, respeitadas, quanto à valoração dos bens, as premissas válidas para o mercado.

Dação em pagamento: É permitida à Recuperanda promover a dação em pagamento para liquidação de obrigações concursais ou não concursais com direitos e bens móveis ou imóveis

5.8.2 Bens Imóveis

A Recuperanda poderá promover a venda direta de ativos isolados, com vistas a recomposição de caixa, reorganização empresarial ou pagamento créditos do plano e de créditos não sujeitos, sempre respeitado o valor de mercado de tais bens, mediante avaliação idônea, com base no art. 145 da LFR, sem prejuízo do disposto no item 5.8.1, no que for cabível.

5.9 REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA

A Recuperanda poderá realizar, no intuito de viabilizar o cumprimento integral deste Plano e para melhor desenvolver suas atividades, a qualquer tempo, após sua homologação, quaisquer operações de reorganização societária tais como: cisão, incorporação, fusão e transformação, dentro de seu grupo societário ou com terceiros; mudança do seu objeto social ou qualquer outra alteração societária, respeitadas as regras previstas no Código Civil e legislação vigente à época, que dispõe sobre as Sociedades e ainda, associar-se a investidores que venham possibilitar ou incrementar as suas atividades, através de medidas que resultem na cessão parcial ou total do controle societário, incorporação de ativos e operações (inclusive UPI's) em sociedade subsidiária integral ou não integral, desde que não impliquem na inviabilidade do cumprimento do quanto proposto neste Plano.

As operações societárias que envolvam alienação ou transferência de ativos ou de unidades produtivas isoladas de negócio mediante venda, cessão, incorporação, trespasse, arrendamento, entre outras, isentarão o adquirente, ainda que sociedade subsidiária, de qualquer risco de sucessão, inclusive de obrigações de natureza trabalhista, fiscal e civil, e, ainda, pela natureza e a características do negócio societário, poderão ser feitas de modo direta, na forma dos art. 50, II, VII, e 60 c/c 145 da Lei nº 11.101/2005.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1 CONTRATOS EXISTENTES E CONFLITOS

Na hipótese de conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações previstas nos instrumentos contratuais anteriores à data de assinatura deste Plano, o Plano prevalecerá.

6.2 ANEXOS

Todos os Anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante do Plano. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer Anexo, o Plano prevalecerá.

6.3 COMUNICAÇÕES

Todas as notificações, requerimentos, e outras comunicações à Recuperanda, requeridas ou permitidas por este Plano, inclusive o que se refere a informação das contas bancárias, conforme cláusula 4.6.2.1, para serem eficazes, deverão ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas por e-mail ou outros meios. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma, exceto se de outra forma expressamente prevista neste Plano, ou, ainda, de outra forma que venha a ser informada pela Recuperanda aos Credores:

Rua Amélio Menegazzo, 315, Industrial, Guarujá do Sul - SC, CEP 89.940-000
A/C: departamento financeiro
E-mail: rj@boniella.com.br

6.4 DIVISIBILIDADE DAS PREVISÕES DO PLANO

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz, os demais termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes, salvo se, a critério da Recuperanda, a invalidade parcial do Plano comprometer a capacidade de seu cumprimento, caso em que a Recuperanda poderá requerer a convocação de nova Assembleia-geral de Credores para deliberação de eventual novo Plano ou aditivo ao Plano.

6.5 LEI APLICÁVEL

Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, tendo como base sempre a LRF.

6.6 ELEIÇÃO DE FORO

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas: (i) pelo Juízo da RJ, até o encerramento do processo de Recuperação Judicial; e (ii) pelos juízos competentes no Brasil ou no exterior, conforme estabelecido nos contratos credores originais firmados entre a Recuperanda e os respectivos, após o encerramento do processo de Recuperação Judicial.

Guarujá do Sul, 05 de janeiro de 2021.

(Assinaturas na página seguinte)

Página de assinaturas do plano de recuperação judicial de GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES LTDA – Em Recuperação Judicial, datado de 05 de janeiro de 2021.

GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Nome: Janete Maria Conte Menegazzo
Cargo: Sócia

Nome: Jorge Lorenzetti
Cargo: Sócio

SAFEGOLD®
Gerenciamento de Capital



LAUDO ECONOMICO-FINANCEIRO CONSOLIDADO das sociedades:

CEREALISTA SUPERIOR LTDA. – Em Recuperação Judicial
MARIELLA TRANSPORTES LTDA – Em Recuperação Judicial
CEREALISTA TREVO SUL – Em Recuperação Judicial
GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES – Em Recuperação Judicial

(Processo nº 5001748-40.2020.8.24.0065)

Guarujá do Sul, 05 de janeiro de 2021.

Curitiba
+55 41 3500-8044
Rua Nunes Machado, 68, Sala 302
The Five - Centro | 80250-000 |PR

Balneário Camboriú
+55 47 3091-1981
Rua 3300, 341- Sala 12 e 13,
Centro | 88330-272 |SC

Joaçaba
+55 49 3522.5569
Av. Rio Branco, 104 - Sala 601
Edifício Comercial Prime Offices
Centro |89600-000 |SC

Blumenau
+55 47 3091-1982
Rua Dr. Arthur Balsini, 107
Bairro Velho |89036-240 |SC

ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS 3
1.1 LIMITAÇÕES DE ESCOPO DE ATUAÇÃO 5
2. APRESENTAÇÃO DA RECUPERANDA 8
2.1 BREVE HISTÓRICO 8
2.2 ESTRUTURA SOCIETÁRIA 10
2.3 DESCRIÇÃO DA EMPRESA 11
2.4 RAZÕES DA CRISE 12
3. MERCADO 17
3.1 BREVE HISTÓRICO DO SETOR 17
3.2 ANÁLISE DE MERCADO 19
3.3 DADOS MACROECONÔMICOS 20
4. PROJEÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA 22
4.1 METODOLOGIA DO LAUDO 23
4.2 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO 23
4.2.1 Receita Bruta 23
4.2.2 Impostos Indiretos 24
4.2.3 Custo dos Produtos Vendidos 25
4.2.4 Despesas Fixas 26
4.2.5 Despesas Financeiras 27
4.2.6 Impostos Diretos 27
4.3 PLANO DE PAGAMENTO AOS CREDORES 28
4.4 FLUXO DE CAIXA 30
4.4.1 Fluxo de Caixa Operacional 31
4.4.2 Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento 31
4.4.3 Fluxo de Caixa Não Operacional 32
4.4.4 Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento 32
5. CONCLUSÃO 34
6. ANEXO I – PROJEÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO 36
7. ANEXO II – PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA 37

Curitiba
+55 41 3500-8044
Rua Nunes Machado, 68, Sala 302
The Five - Centro | 80250-000 |PR

Balneário Camboriú
+55 47 3091-1981
Rua 3300, 341- Sala 12 e 13,
Centro | 88330-272 |SC

Joaçaba
+55 49 3522.5569
Av. Rio Branco, 104 - Sala 601
Edifício Comercial Prime Offices
Centro |89600-000 |SC

Blumenau
+55 47 3091-1982
Rua Dr. Arthur Balsini, 107
Bairro Velho |89036-240 |SC

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente Laudo Econômico-Financeiro Consolidado ("Laudo") tem como objetivo avaliar a viabilidade econômico-financeira do Grupo Boniella no âmbito do Plano de Recuperação Judicial[1] ("PRJ"), compostos das seguintes empresas: **Cerealista Superior LTDA – Em Recuperação Judicial,** inscrita no CNPJ sob o n. 04.582.945/0001-10, estabelecida na Rua Amélio Menegazzo, n. 315, Industrial, CEP: 89940-00, Guarujá do Sul/SC, **Cerealista Trevo Sul LTDA – Em Recuperação Judicial,** inscrita no CNPJ sob o nº 11.852.692/0001-12, estabelecida na Rua Reinaldo Antônio Klein, 337, Bairro Industrial, CEP 89.940-000, Guarujá do Sul/SC, **Mariella Transportes LTDA – Em Recuperação Judicial,** inscrita no CNPJ sob o nº 06.049.237/0001-43, estabelecida na Rua Amélio Menegazzo, 75, Parque Industrial, CEP 89.940-000, Guarujá do Sul/SC e **Guarujá do Sul Participações LTDA – Em Recuperação Judicial,** inscrita no CNPJ sob o nº 06.077.239/0001-46, estabelecida na Rua Rio Grande do Sul, 276, Centro, CEP: 89940-00, Guarujá do Sul/SC (sendo doravante denominadas neste laudo econômico-financeiro como "Recuperandas" ou "Empresas").

Apesar da apresentação individual de cada Recuperanda do seu respectivo Plano de Recuperação Judicial, nos termos previstos na decisão de deferimento do processamento da recuperação judicial, este Laudo foi produzido de forma conjunta e consolidada com todas as empresas do Grupo Boniella pelos seguintes motivos: i) existe uma relação de dependência operacional entre as empresas do grupo; ii) o plano de recuperação judicial prevê a incorporação de todas das empresas operacionais; iii) as empresas possuem gestão, inclusive de caixa, de forma conjunta e centralizada; iv) parte dos créditos sujeitos possuem relação de coobrigação entre as empresas do grupo; e v) a proposta de pagamento dos créditos sujeitos contida nos planos individuais é idêntica e se aplica a todos os credores do Grupo Boniella. Assim, o atestamento da viabilidade somente pode se dar de forma conjunta, pois é assim que as empresas do Grupo Boniella exercerão suas atividades após a concessão da sua Recuperação Judicial.

[1] Processo nº 5001748-40.2020.8.24.0065/SC, em curso perante a Vara Única da Comarca de São José do Cedro, Estado de Santa Catarina.

Este Laudo foi elaborado pela SAFEGOLD CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. ("SAFEGOLD"), única e exclusivamente como subsídio à elaboração do PRJ das Recuperandas e não se confunde com, superpõe ou modifica os termos e condições do PRJ, não devendo ser utilizado em partes ou de maneira desagregada ou fragmentada pelas Recuperandas e seus representantes, por credores ou quaisquer terceiros interessados. O Laudo apresenta premissas econômicas e financeiras que, se cumpridas e/ou verificadas, têm condições de viabilizar a recuperação das empresas, nos termos do artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/2005 ("LRF").

Para alcançar o objetivo deste trabalho, foram utilizados fatos históricos, informações macroeconômicas e de mercado, bem como informações e dados disponibilizados pelas Recuperandas e por seus funcionários, administradores, consultores e demais prestadores de serviço.

As conclusões aqui apresentadas são resultantes da análise de dados e informações, além de projeções macroeconômicas e de mercado, assim como performance e resultados decorrentes de eventos futuros e estão sujeitas às seguintes considerações:

- O Laudo ora apresentado envolve questões de julgamentos objetivos e subjetivos face à complexidade das análises de dados e informações e às fontes de informações consultadas ao longo das análises;
- Nenhum dos sócios ou profissionais da SAFEGOLD tem qualquer interesse financeiro nas empresas, a não ser os resultantes das prestações de serviços compreendidos e limitados no escopo dos contratos firmados com as Recuperandas;
- Este Laudo foi feito com base em informações disponibilizadas pelas Recuperandas, as quais foram consideradas verdadeiras, uma vez que não faz parte do escopo de trabalho da SAFEGOLD qualquer tipo de investigação independente e/ou procedimento de auditoria. Desta forma, a SAFEGOLD não assume qualquer responsabilidade pela imprecisão dos dados e informações utilizados neste Laudo;

- Este Laudo foi preparado com a finalidade de avaliar a viabilidade das Recuperandas no âmbito do PRJ e a SAFEGOLD não é responsável perante terceiros por qualquer ato ou fato decorrente da sua utilização para qualquer outro fim que não o aqui declarado;
- A SAFEGOLD não será responsável por atualizar este relatório em relação a eventos e circunstâncias que possam ocorrer posteriormente à data de referência do mesmo;
- Algumas das considerações descritas neste Laudo são baseadas em eventos futuros que representam a expectativa das Recuperandas e de seus administradores, consultores e demais prestadores de serviço, à época em que tais considerações foram elaboradas. Assim, os resultados apresentados neste Laudo representam meras projeções, razão pela qual podem diferir dos resultados que vierem a ser concretizados.

Dentre os dados e informações utilizadas para elaboração deste Laudo, há informações públicas de mercado e privadas fornecidas pelas Recuperandas, que têm como objetivo proporcionar o detalhamento necessário de suas operações, investimentos, estrutura de capital e capacidade de geração de caixa. Este Laudo, sujeito às premissas e assunções nele declaradas, pretende oferecer uma visão da capacidade financeira das Recuperandas no âmbito do PRJ, de modo a permitir a avaliação da sustentabilidade e exequibilidade da continuação das operações das Recuperandas.

1.1 LIMITAÇÕES DE ESCOPO DE ATUAÇÃO

De acordo com a LRF, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária, este Laudo avalia a viabilidade econômico-financeira das Recuperandas, no âmbito do PRJ, com certas cláusulas de limitações. Portanto este Laudo, suas conclusões, bem como seus anexos, não devem ser interpretados, ou utilizados, sem levar em consideração tais cláusulas.

Este Laudo, bem como as opiniões e conclusões nele contidas, foram realizados para as empresas no contexto do seu PRJ. Este Laudo é constituído de 35 páginas, e não deverá ser manuseado ou distribuído, a quem quer que seja, em partes, hipótese em que nenhuma responsabilidade poderá ser atribuída à SAFEGOLD.

Qualquer usuário e/ou receptor deste Laudo deve estar ciente das condições, premissas e assunções que nortearam sua elaboração, das situações de mercado e econômicas do Brasil, assim como ao segmento econômico no qual as Recuperandas estão inseridas.

As diferenças entre o conteúdo deste Laudo e o de documentos que tenham o mesmo objeto deste trabalho se devem exclusivamente à utilização de distintas fontes de informação e a aplicação de diferentes metodologias de tratamento de dados. A SAFEGOLD não tem qualquer responsabilidade por eventuais diferenças. Ainda, a SAFEGOLD não assume qualquer responsabilidade caso os resultados futuros difiram das projeções apresentadas no Laudo e não oferece qualquer garantia em relação a tais estimativas.

Os serviços da SAFEGOLD para elaboração deste Laudo não representam uma auditoria, revisão, exame ou outro tipo de atestação, da forma como essas expressões encontram-se identificadas pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC"). Assim sendo, não expressamos qualquer forma de garantia sobre assuntos contábeis, demonstrações financeiras, informações financeiras, ou sobre controles internos das Recuperandas. Não emitimos opinião profissional sobre a aplicação dos princípios contábeis de acordo com as Normas Internacionais de Serviços Relacionados (*International Standard on Related Services* - ISRS 4410), e suas alterações ou interpretações subsequentes. Este Laudo não constitui parecer legal ou jurídico.

Não conduzimos uma revisão ou investigação independente para identificar fraudes ou atos ilegais. A SAFEGOLD não tem qualquer responsabilidade sobre o estudo, análise e apresentação de custos e investimentos projetados no cenário de recuperação judicial das Recuperandas. Este trabalho não abrange a avaliação de custos operacionais, bem como potenciais melhorias de processos das Recuperandas que possam gerar potenciais reduções de custos, e otimizações operacionais e administrativas.

As considerações apresentadas neste Laudo são práticas comuns em estudos desta natureza, as quais acreditamos ter, e somos reconhecidos publicamente como tendo, significativo conhecimento e experiência. Os serviços prestados são limitados a tais conhecimentos e experiências e não representam auditoria, assessoria ou outros serviços que podem ser fornecidos pela SAFEGOLD. Não obstante essas limitações, a conclusão contida neste Laudo não foi destinada ou escrita pela SAFEGOLD para ser usada, e não deverá ser usada, pelo destinatário ou qualquer terceiro com o propósito de evitar sanções que possam ser impostas pela legislação fiscal brasileira.

2. APRESENTAÇÃO DAS RECUPERANDAS

2.1 BREVE HISTÓRICO[2]

O GRUPO BONIELLA, formado pelas Recuperandas, iniciou suas atividades comerciais no início dos anos 2000, sob a razão social de ECG ALIMENTOS e já utilizando, desde aquela época, a marca "BONIELLA". Desde o início, as atividades básicas se mantiveram praticamente inalteradas: moagem de trigo e de outros grãos e fabricação de derivados (farinhas e féculas). Com o tempo, outros produtos foram adicionados ao seu mix: açúcares, temperos, condimentos (embalados); conservas de frutas, legumes e ovos (enlatados); grãos e alimentos para pássaros.

Em meados de 2003, foram criadas outras duas empresas que desde aquela época integram o grupo: a transportadora MARIELLA TRANSPORTES e a holding GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES: a primeira, para fazer frente à necessidade cada vez crescente de logística e escoamento da produção e a segunda para estruturar a sociedade do grupo. Dois anos mais tarde, em 2005, a empresa ECG ALIMENTOS foi incorporada pela atual CEREALISTA SUPERIOR e, alguns anos depois (2015), houve a aquisição da empresa CEREALISTA TREVO SUL, consolidando ainda mais a atuação do grupo empresarial no ramo alimentício humano e de animais.

Desde a abertura das empresas (indústrias), e com ainda mais ênfase nos últimos anos, grande parte da matéria-prima para a industrialização dos produtos possui origem internacional. Atualmente, grãos e alhos são importados da Argentina (principalmente) e do Canadá (com menor ênfase) e negociados/pagos com base no câmbio do dólar americano. Assim, com a crise econômica mundial que assolou todo o globo em 2008, houve imediato impacto nas operações das Recuperandas, que, na época, quase às levaram à falência. Porém, sempre buscando a

[2] Informações obtidas através da Petição Inicial da RJ e com a Administração das Empresas.

melhoria de gestão, focando em métodos de fabricação e atendimento ao público, implantando novas rotinas administrativo-financeiras e garantindo aos seus clientes produtos de altíssima qualidade, alguns anos depois o cenário de descompasso financeiro felizmente foi superado (momento no qual, como visto acima, houve a aquisição de mais uma empresa para o grupo empresarial: CEREALISTA TREVO SUL).

Desde então, com uma política que olha para o futuro, sempre em busca de aprimoramento tecnológico e qualidade total, as Recuperandas investem constantemente em capacitação e especialização de sua força de trabalho (tanto na administração, como na produção), na evolução de seu quadro de máquinas, no aperfeiçoamento de seus produtos, sempre prezando pela qualidade e compromisso com seus clientes, colaboradores e com a sociedade.

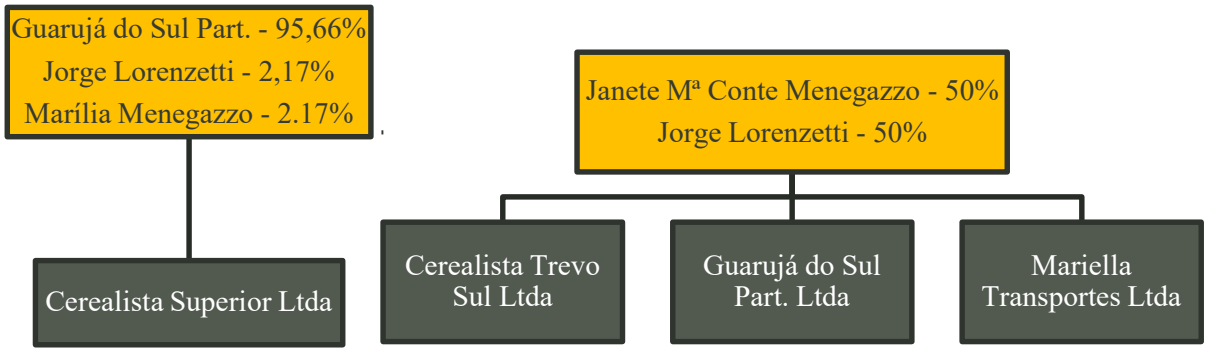
Assim, com o reconhecimento ímpar, as empresas do GRUPO BONIELLA passaram a investir massivamente na modernização de seu quadro de máquinas, contratação e capacitação de colaboradores e representantes comerciais, permitindo o aumento da produtividade e das vendas e melhoria na qualidade final dos produtos. Como resultado direto de todas as medidas adotadas, o ano de 2016 foi o período de maior faturamento de toda a história do Grupo Boniella: foram mais de R$ 93 milhões auferidos, em conjunto, pelas empresas do grupo empresarial naquele período de doze meses.

Contudo, nos anos 2017 e 2018 a realidade que se apresentou foi completamente oposta daquela esperada, causando graves reflexos em toda a operação dos anos de 2019 e 2020, com queda acumulada de quase 65% no faturamento em relação aos anos anteriores. E tudo isso, diante da falta de pedidos e de severa inadimplência de valores a receber, o que segue acontecendo até o presente momento (ameaçando a manutenção das empresas e o emprego de 26 funcionários diretos – atualmente – e outras dezenas de indiretos). Com este grave cenário, não restou alternativa senão o pedido de recuperação judicial, com o escopo de manter as atividades das empresas requerentes e retomar o sucesso de outrora.

2.2 ESTRUTURA SOCIETÁRIA

Do ponto de vista societário, as Recuperandas estão constituídas como empresas limitadas e, possuem como titulares: os membros da família Menegazzo e o Sr. Jorge Lorenzetti, responsáveis por gerir as empresas. A Sra. Janete Maria Conte Menegazzo e o Sr. Jorge Lorenzetti são titulares igualitários das empresas Cerealista Trevo Sul, Guarujá do Sul Participações e Mariella Transportes. Já a empresa Cerealista Superior tem como principal quotista a empresa Guarujá do Sul Participações e uma pequena participação do Sr. Jorge Lorenzetti e da Srta. Marília Menegazzo.

Atualmente esta é a estrutura societária das Recuperandas:



Em termos operacionais, as empresas são importantes distribuidoras de grãos da região do extremo-oeste catarinense. As empresas Cerealista Superior e Trevo Sul são as responsáveis pela importação e industrialização dos produtos, a empresa Mariella Transportes se encarrega da logística para atender as vendas e pôr fim a empresa Guarujá do Sul atua como holding patrimonial.

2.3 DESCRIÇÃO DAS EMPRESAS[3]

A tabela a seguir apresenta uma breve descrição das empresas:

Empresa	Classificação	Principais Atividades
Cerealista Superior LTDA – Em recuperação Judicial	Operacional	- Comércio atacadista de Alimentos
Cerealista Trevo Sul LTDA – Em recuperação Judicial	Operacional	- Comércio atacadista de Alimentos
Mariella Transportes LTDA – Em recuperação Judicial	Operacional	- Transportes rodoviários
Guarujá do Sul Participações LTDA – Em recuperação Judicial	Não Operacional	- Holding

Tabela 1. Fonte: Grupo Boniella.

Sociedades empresárias limitadas, as empresas empregam atualmente 20 funcionários diretos e outros 80 empregos indiretos. Tanto a Cerealista Superior quanto a Trevo Sul atuam no mercado atacadista de alimentos focados em grãos e farinhas em geral, ambas utilizando a marca Boniella. Já a Mariella Transportes foi criada posteriormente e trabalha com transportes rodoviários, basicamente dando suporte em fretes para as outras duas empresas do grupo. Finalmente, a Guarujá do Sul Participações é a Holding que possui ações na Cerealista Superior e não possui atividades operacionais.

A estrutura operacional está localizada próxima da Rodovia BR-163, em Guarujá do Sul, no Estado de Santa Catarina, destacando-se pela alta capacidade de produção, com maquinários de tecnologia de ponta.

[3] Informações obtidas através da Petição Inicial da RJ e com a Administração das Empresas.

2.4 RAZÕES DA CRISE[4]

As razões que culminaram na crise experimentada pelas Recuperandas são os eventos que impactaram diretamente no fluxo de caixa, com origem tanto externa, quanto interna, conforme pormenorizadamente exposto na petição inicial da Recuperação Judicial.

Resumidamente, a crise de liquidez enfrentada está associada a quatro frentes:

(i) O cenário econômico nacional no início dos anos 2000/2010 e as expectativas do setor industrial.
(ii) A realidade econômica nacional nos últimos anos.
(iii) Os impactos da crise mundial e da crise da Argentina no setor de grãos.
(iv) Fechamento das fronteiras em razão do COVID-19.

(I) CENÁRIO ECONÔMICO NACIONAL NO INÍCIO DOS ANOS 2000/2010 E AS EXPECTATIVAS DO SETOR INDUSTRIAL

Desde o ano 2000 (no início das atividades das principais empresas que compõem o Grupo Boniella) o cenário econômico nacional mostrava-se muito promissor. A economia brasileira alcançou crescimento médio anual próximo a 4% a.a. entre 2000 e 2011. Entre 2004 e 2011, quando a economia apresentou melhor performance, a inflação também se manteve sob controle, com taxa anual média de 5,4%, mesmo com os impactos causados pela crise financeiro mundial de 2008.

Diante das perspectivas do mercado e do crescimento do setor industrial, especialmente em 2013 e 2014, bem como das promessas das instituições financeiras quanto ao aporte de capital, acreditava-se que o empreendimento continuaria em constante crescimento e que apresentaria os retornos esperados – como vinha ocorrendo até então.

Dada a perspectiva do crescimento do setor industrial e, por conseguinte, com a expectativa real do aumento de pedidos e faturamento das Recuperandas, mal se sabia que o futuro da economia a partir de 2017 seria tão dramático, afetando negativamente toda a indústria brasileira (e mundial). Com efeito, desde 2011 quando foi ampliado o parque fabril (passando

[4] Informações obtidas através da Petição Inicial da RJ e com a Administração das Empresas.

de 2.152,40m² para 4.992,51m², ao final) e, posteriormente, quando foi adquirida a última empresa do grupo (CEREALISTA TREVO SUL), foram realizados grandiosos investimentos nas empresas. Tais investimentos, apesar de vultosos para a realidade das empresas, fizeram-se absolutamente necessários, a fim de se manter a competitividade no mercado e a excelência nos produtos fabricados.

Incentivadas pelo aquecimento da economia nacional e pelas boas perspectivas que se desenhavam para os próximos anos, as Recuperandas buscaram inovar em produção e potencializar as vendas, abrindo mercado em 19 estados brasileiros, abrangendo 484 cidades, fortalecendo a marca Boniella e obtendo forte crescimento até 2016, com solidez, seriedade e organização. Frente a esses investimentos, é importante destacar que se originaram de recursos próprios do grupo empresarial, com significativos aportes, para aumento da produção e expansão dos negócios. Tais investimentos foram necessários para fazer frente à demanda cada vez mais crescente de produtos do segmento de atividades das autoras e, à época, acreditava-se que o investimento seria rapidamente recuperado.

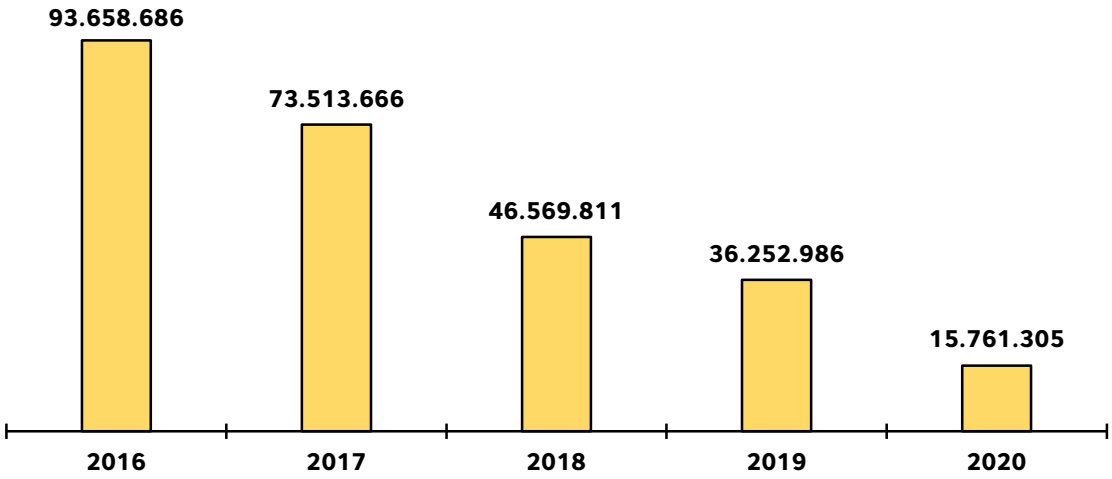
(II) A Realidade Econômica Nacional nos Últimos Anos

Apesar das projeções otimistas para a indústria brasileira, a realidade do cenário econômico nacional nos últimos anos foi inteiramente oposta: o faturamento e, principalmente, o lucro líquido das empresas decaíram vigorosamente, ocasionando forte desencaixe econômico. Somado a isso, houve inadimplência generalizada de clientes, obrigando as Recuperandas a buscarem capital de giro no sistema bancário, com juros sabidamente altos.

Diante de um mercado restrito e com a margem reduzida, as Recuperandas continuaram operando com dificuldades (mas esperançosas) em 2017, 2018 e 2019, sempre refinanciando o capital de giro e pagando exorbitantes juros aos bancos (não à toa, os maiores credores das empresas do Grupo Boniella são instituições bancárias). Concomitante à crise enfrentada pelas Recuperandas, no mesmo período uma grave e notória crise econômica passou a assolar todo o país, com reflexos diretos no setor produtivo industrial, causando drástica queda de faturamento. Segundo dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a produção da indústria brasileira encerrou o ano de 2015 com queda acumulada de

8,3%, o maior recuo da série, iniciada em 2003. Já para as Recuperandas, desde o ano de 2017 o faturamento vem caindo significativamente, conforme gráfico 1 abaixo.

Gráfico 1 – Faturamento Consolidado Recuperandas



Fonte: Grupo Boniella (dados de 2020 atualizados até 30/11/2020).

Em 2020, os reflexos financeiros negativos se fixaram: houve diminuição drástica de pedidos e grande inadimplência de clientes, o que resultou em várias demissões. Com elevação do custo operacional e impossibilidade de cumprir em dia com as obrigações assumidas perante fornecedores e bancos, não restou alternativa a não ser buscar o instituto da lei falimentar como alternativa para reestruturação de seus negócios.

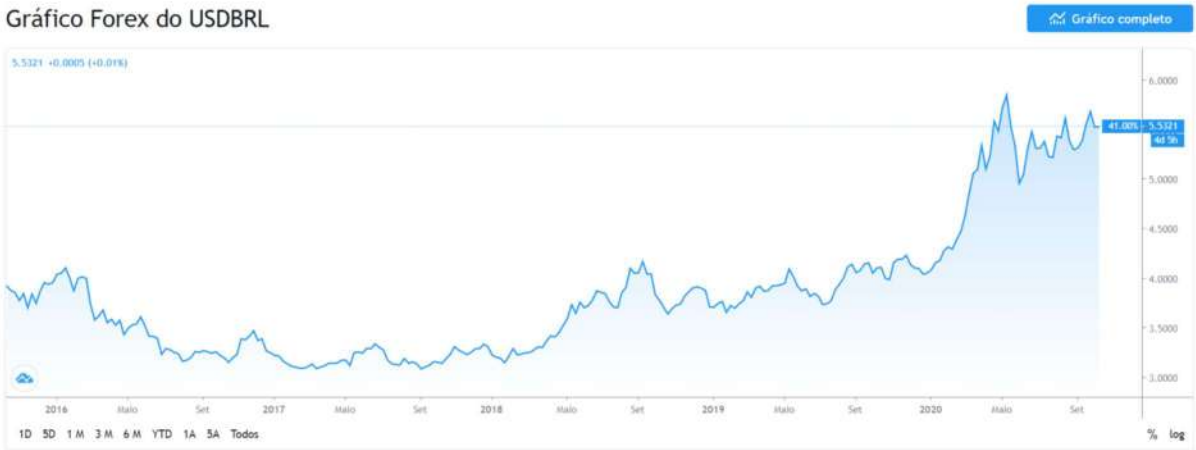
(III) A Crise Mundial e da Argentina no Setor de Grãos

Considerando, que a maior parte da matéria-prima utilizada nas atividades das empresas autoras (cerealistas) é proveniente da Argentina, o Grupo Boniella sofreu instabilidades financeiras muito fortes com a crise econômica que assolou, e ainda assola, a Argentina, em razão do pagamento/fechamento da matéria-prima em dólar americano. Segundo matéria divulgada pela BBC, em 2018, o peso argentino perdeu mais da metade de seu valor em relação ao dólar. A inflação disparou, e o governo teve de pedir um empréstimo significativo ao FMI. A Argentina está atualmente em recessão e registrou uma inflação de 22% durante o primeiro semestre do ano de 2019 perdendo mais de 33,5% de seu valor. Em 2018, 3 milhões de pessoas entraram na pobreza.

Os reflexos da crise Argentina no Brasil são igualmente maléficos, notadamente para a indústria (como a de grãos, por exemplo): Medidas consideradas intervencionistas pelo atual governo argentino pioram ainda mais a relação do país com o mercado externo, afinal qualquer recuo significativo na produção do país terá efeito nos mercados globais, já que o país é o maior exportador de farelo de soja e sexto maior exportador de trigo, segundo dados do Departamento de Agricultura dos Estados Unidos (USDA) .

A crise econômica no país vizinho, não significou apenas o aumento do preço na compra de grãos; significou, principalmente, o corte quase que total nas "linhas de crédito" junto aos fornecedores, obrigando as Recuperandas a procederem com pagamentos à vista e, muitas vezes, antecipados, para garantir o fornecimento de matéria-prima. Tais pagamentos, como dito anteriormente, são baseados/lastreados em dólar americano, que teve expressiva valorização frente ao real e, especialmente, frente ao peso argentino. Com isso, a matéria-prima que já estava encarecida pela crise argentina, teve precificação ainda mais elevada, devido ao aumento do dólar. O gráfico 2 abaixo revela a subida meteórica do dólar americano frente ao real, nos últimos anos (2016 a 2020):

Gráfico 2 – Evolução do Dólar



Fonte: https://br.tradingview.com/symbols/USDBRL/.

Com a aquisição de matéria-prima de países estrangeiros, principalmente da Argentina, e com o mercado interno de grãos desaquecido, não havia como "fugir" do atrelamento ao dólar americano. Observe-se, especialmente, o impacto causado na variação cambial a partir do início de 2020, com a explosão da pandemia global do Covid-19: o dólar cotado a R$ 4,00, em média, saltou para quase R$ 6,00, em poucos meses – aumento de praticamente 50%.

(IV) O FECHAMENTO DAS FRONTEIRAS EM RAZÃO DO COVID-19

Não podemos deixar de citar os impactos econômicos e sociais causados pelo coronavírus. A pandemia, já amplamente divulgada e de conhecimento geral, causou e continua causando efeitos profundos na economia brasileira e mundial. A necessidade do isolamento social como forma de mitigar o aumento dos casos, interfere diretamente no consumo e, por consequência, na cadeia produtiva.

A taxa de crescimento do PIB brasileiro em 2020, segundo estimativas publicadas pelo Boletim Focus de 11 de dezembro de 2020 deve ficar em -4,41% neste ano. Os impactos ocorreram em praticamente todos os setores da economia.

E para concluir, a última "rasteira" nas atividades do Grupo Boniella foi o fechamento temporário das fronteiras com a Argentina e Canadá, principais fornecedores de matéria-prima, causando ainda mais decréscimo na industrialização e na comercialização de produtos – e, por conseguinte, no faturamento.

Com a redução dos impactos da pandemia, vislumbra-se o potencial de soerguimento e a viabilidade econômica das Recuperandas, mas não sem que lhes sejam concedidos os benefícios da recuperação judicial. Apesar das tentativas em agregar valor aos produtos fabricados, com melhorias internas e contratação de consultoria externa, o forte desencaixe financeiro não permite o soerguimento das empresas requerentes sem que lhe seja concedido um novo "fôlego", conseguidos por meio da Lei de Recuperação Judicial.

3. MERCADO

3.1 BREVE HISTÓRICO DO SETOR[5]

O agronegócio no Brasil é, sem dúvida, um dos mais consolidados do mundo. Desde nossa origem colonial, o país se especializou em produzir em escala mundial para exportação. Nesse contexto, qualquer empresa que se situe nesse ramo já tem a vantagem de contar com toda a expertise nacional. Por outro lado, é um mercado muito competitivo e com margens apertadas.

Apesar de todo o tamanho da produção nacional, ainda temos alguns produtos nos quais temos muito pouca produção, em especial o trigo. Nessa fatia que a Boniella enxergou uma oportunidade: situada a poucos quilômetros da divisa com a Argentina (que produz, no total, quase três vezes mais e, per capta, mais de dez vezes que o Brasil), as empresas decidiram importar grande parte de suas vendas direto do país vizinho, tendo maior rentabilidade pelos custos reduzidos.

O problema é que, por ser um mercado maduro, toda negociação é realizada em dólar, o que adiciona um componente grande de incerteza nos negócios. Portanto, visando diminuir riscos, a Boniella também decide diversificar suas operações para o feijão, arroz e outros grãos em geral. Como um todo, o mercado de grãos caminha razoavelmente bem na última década, apesar de algumas oscilações pontuais inerentes ao negócio. O problema começa na crise de 2013, onde o valor das commodities começa a cair, afetando o mercado nacional, como demonstrado no gráfico abaixo:

[5] Informações retiradas do site da Associação das Empresas Cerealistas do Brasil – ACEBRA (http://www.acebra.org.br/).

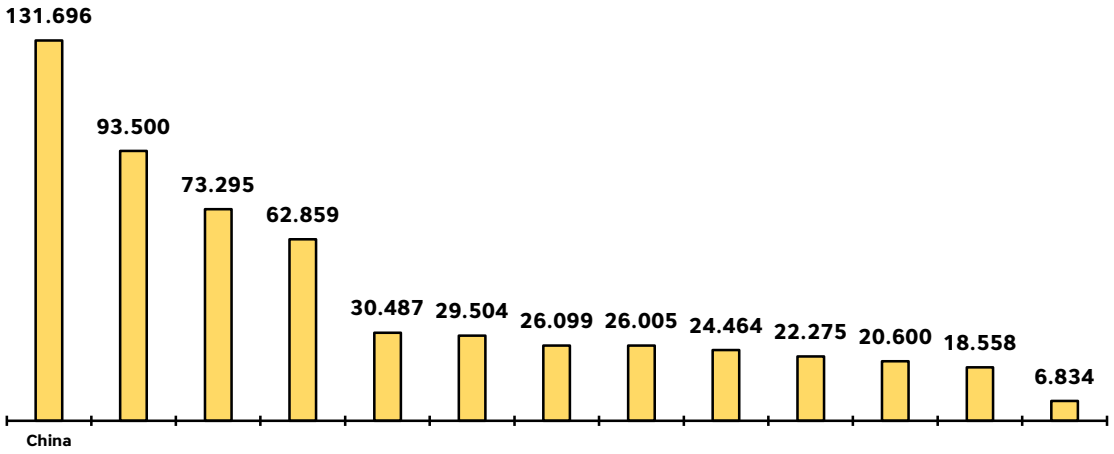
Gráfico 3: Evolução do preço do trigo



Valores em dólares por tonelada no mercado internacional. A linha é o valor atual. Fonte: https://br.investing.com/commodities/us-wheat-streaming-chart.

O gráfico abaixo mostra os doze maiores produtores mundiais e o Brasil:

Gráfico 4: Doze maiores produtores mundiais de trigo, em tonelada, com o Brasil para comparação.



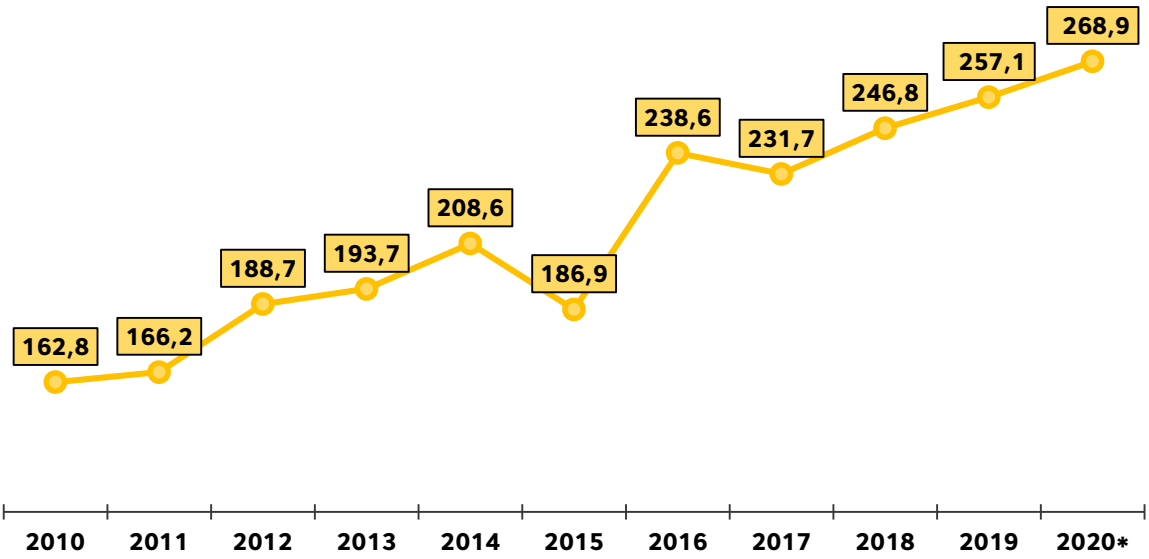
Fonte: https://www.atlasbig.com/pt-br/paises-por-producao-de-trigo.

Em relação aos outros grãos vendidos pela Boniella, como feijão, milho e arroz, o Brasil figura entre os maiores produtores mundiais e deve aumentar seu protagonismo nos próximos anos tendo em vista os efeitos da pandemia de 2020. Esse fato reduz as incertezas em relação ao

dólar e faz com que as empresas diversifiquem suas atividades para evitar maiores oscilações de custos e receitas.

Além disso, o país vem evoluindo bastante em sua produção, tendo aumentado quase duas vezes a quantidade em toneladas na última década. No ano de 2019, o país estava como o terceiro maior produtor mundial de grãos e tende a manter essa posição nos próximos anos.

Gráfico 5: Evolução da produção brasileira de grãos, em milhões de toneladas. Ano de 2020 estimado.



Fonte: https://www.conab.gov.br/info-agro/safras/serie-historica-das-safras/item/download/34173_31d265cd6e6ef331f81ec82ae8be5458

3.2 ANÁLISE DE MERCADO

O mercado de grãos é, como já mencionado, bastante maduro no Brasil e no mundo. Mesmo assim, a pandemia de 2020 conseguiu atrapalhar esse segmento, como todos outros.

O lado negativo foi que todas as economias terão retração ao longo de 2020 e, possivelmente, 2021. Muitos países fecharam as portas do comércio, alguns inclusive importações e exportações. Isso fez com que o houvesse uma queda drástica na demanda por produtos por um período que variou país a país.

No Brasil, ficamos quase parados por algo entre um ou dois meses, alguns locais até três. Isso fez com que houvesse um desabastecimento na economia, criando um choque de oferta.

Inicialmente, as empresas utilizaram seus estoques, porém conforme o tempo foi passando e a produção permanecia parada, começa a faltar matéria prima.

Além disso, o mercado financeiro se retraiu totalmente logo no começo, limitando brutalmente o acesso à crédito de muitas empresas. Algum tempo depois, em especial após as medidas do governo para injetar capital na economia, a situação se inverte: aumento drástico na demanda, muita oferta de capital e pouca matéria prima para produzir.

Em paralelo há tudo isso, o segmento alimentício se manteve praticamente inabalado pela pandemia. A produção nunca parou e a demanda até aumentou, pois muitas famílias decidiram estocar alimentos. Com isso, não houve desabastecimento nem choques de oferta. Por outro lado, o forte aumento do dólar fez com que o produtor rural priorizasse as exportações frente ao mercado interno, causando pressão para aumento de preços ao consumidor final.

Além disso, a combinação de muita demanda, muito capital e pouca matéria prima fez com que a economia logo se tornasse inflacionária, impactando fortemente os preços de alimentos.

Pelo lado da economia, é um cenário ruim. Mas pelo lado do grupo Boniella, é uma boa oportunidade. Os preços aumentando significa que ela conseguirá aumentar seu faturamento sem aumento de volume. Por outro lado, é importante que ela também acompanhe os custos de matéria prima para que o efeito do preço maior não seja anulado pelo maior gasto nas compras e importações.

Finalmente, os mercados derivativos de comodities apontam uma tendência de aumento nos preços de grãos e cereais em geral, o que indica um momento de oportunidade no mercado, mas será necessário muito controle e planejamento para atingir uma boa rentabilidade.

3.3 DADOS MACROECONÔMICOS

A tabela a seguir apresenta as premissas macroeconômicas para os próximos quatro anos, que serviram de suporte para este laudo econômico-financeiro, e foram extraídas do FOCUS – Relatório de Mercado divulgado semanalmente, com data base de 07 de dezembro de 2020[6].

[6] Disponível em: http://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus

Descrição	Unidade	Fonte	2020	2021	2022	2023
IPCA	% a.a.	*IBGE*	4,21	3,34	3,50	3,25
IPCA (atualizado últimos 5 dias úteis)	% a.d.	*IBGE*	4,25	3,33	3,50	3,25
PIB (crescimento)	% a.a.	*IBGE*	-4,40	3,50	2,50	2,50
Taxa de câmbio - fim de período	R$/US$	*BCB*	5,22	5,10	5,00	4,94
Meta Taxa Selic - fim de período	% a.a.	*BCB*	2,00	3,00	4,50	6,00
IGP-M	% a.a.	*FGV*	24,09	4,73	4,00	3,59
Preços administrados	%	*BCB*	2,33	4,73	4,00	3,59
Produção Industrial	% a.a.	*IBGE*	-5,00	5,00	2,48	3,00
Conta corrente	US$ Bilhões	*BCB*	-4,22	-16,00	-26,00	-32,10
Balança comercial	US$ Bilhões	*BCB*	58,00	56,50	50,00	43,70
Investimento direto País	US$ Bilhões	*BCB*	43,15	60,00	70,00	75,00
Dívida líquida Setor Público	% PIB	*BCB*	66,10	68,10	70,40	72,40
Resultado Primário	% PIB	*BCB*	-11,50	-2,90	-2,20	-1,47
Resultado Nominal	% PIB	*BCB*	-15,31	-7,00	-6,20	-6,20

Tabela 2. Fonte: BACEN.

4. PROJEÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

Neste capítulo são apresentadas as projeções econômico-financeiras das Recuperandas, as quais consideram as premissas macroeconômicas, operacionais e financeiras estimadas pelas Empresas no âmbito de seu PRJ.

Os fluxos de caixa esperados para o negócio após a aprovação do PRJ ainda estarão sujeitos a eventuais alterações. Além das incertezas naturais inerentes a essas projeções, há outros fatores que podem comprometer o fluxo de caixa futuro do negócio, tais como: práticas contábeis a serem adotadas, planejamento tributário decorrente do tratamento fiscal dado às transações subjacentes ao PRJ, interpretações legais, além da própria classificação e variação dos débitos resultantes das impugnações e habilitações de créditos a serem realizadas pelos credores.

Adicionalmente, ressaltamos que estas projeções foram construídas em plena pandemia de COVID-19 com imensas repercussões sobre a economia brasileira e mundial, em praticamente todos os segmentos. Assim, devido à falta de maior previsibilidade, destacamos que caso as expectativas não se concretizem ou fiquem distorcidas em relação as premissas utilizadas, as Recuperandas poderão apresentar aditivo ao plano apresentado, ajustando suas projeções, onde deverá também ser apresentado um novo Laudo.

Todas as premissas assumidas neste Laudo foram baseadas em cenários esperados e projetados exclusivamente pelas Recuperandas e seus administradores, assessores e demais prestadores de serviço contratados para elaboração do PRJ e não foram objeto de investigação independente pela SAFEGOLD, à qual não coube, como parte do escopo de trabalho contratado, propor ou julgar quaisquer aspectos relacionados a tais eventos. As conclusões da SAFEGOLD contidas neste Laudo assumem, dessa forma, a premissa básica de que, ao projetar estes cenários, as Recuperandas observaram todos os aspectos legais e fiscais aplicáveis. Importante salientar que tais entendimentos das Recuperandas, ao projetar tais cenários, podem ser diversos daqueles de seus credores, autoridades fiscais e autoridades legais.

A partir do plano de negócios desenvolvido pelas Recuperandas, a SAFEGOLD analisou as premissas operacionais e os resultados futuros projetados. Para tanto, foram realizadas as seguintes atividades:

- Discussões com as Recuperandas para entendimento das projeções;
- Identificação, a partir das planilhas disponibilizadas, das premissas mais relevantes e necessárias para as projeções;
- Comparação entre resultados históricos e projetados;
- Comparação com indicadores de empresas comparáveis.

4.1 METODOLOGIA DO LAUDO

Para demonstrar e evidenciar a proposta apresentada no Plano, assim como para demonstrar que os meios empregados são suficientes para garantir a superação da situação de crise das Recuperandas, foram desenvolvidas projeções que demonstram as disponibilidades atuais e a geração de caixa no período proposto pelas Empresas através de demonstração de resultado econômico e fluxo de caixa, atestando assim, que haverá recursos suficientes para cumprir com a proposta apresentada aos credores.

As projeções não contemplam efeitos inflacionários. As premissas adotadas são de que todos os esses efeitos serão repassados aos preços de venda projetados quando ocorrer, mantendo a rentabilidade projetada, bem como, a geração de caixa e a capacidade de pagamento resultante.

As projeções foram estruturadas de forma mensal e serão demonstradas anualmente neste Laudo, considerando o ano 1 como sendo os doze meses subsequentes a data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

4.2 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO

A projeção de resultado econômico apresentada no Anexo I deste Laudo, utilizou as metodologias e premissas descritas a seguir:

4.2.1 RECEITA BRUTA

Apesar dos efeitos da pandemia de COVID-19 as Recuperandas entendem que deverão aumentar os seus níveis atuais de receita conforme detalhado a seguir:

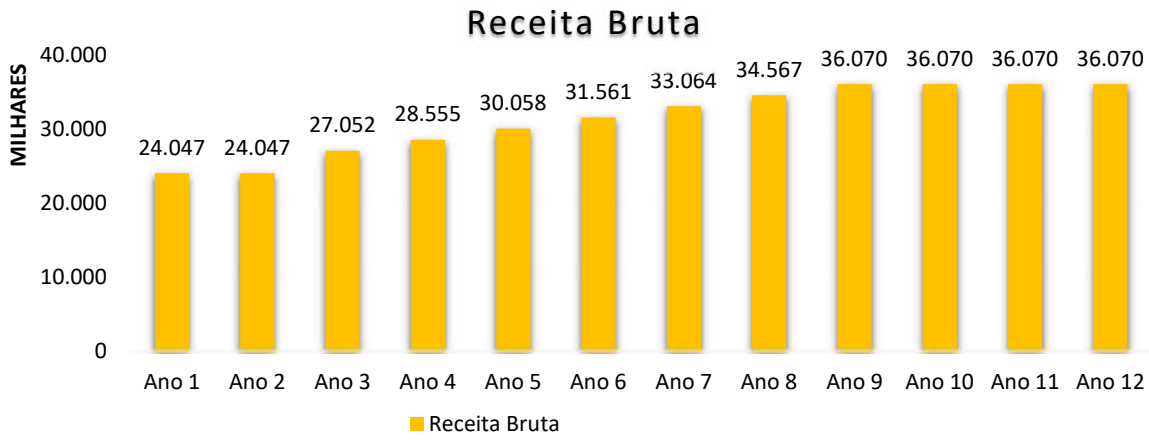
Venda de Farinha de Trigo

As Recuperandas projetam iniciar com um faturamento um pouco menor que o histórico do primeiro semestre de 2020, porém aumentando o volume gradativamente conforme há liberação de novas linhas de crédito para compra de matéria prima. Estimou-se em torno de 50% do faturamento venha dessa linha de produtos.

Venda de Outros Grãos e Alimentos

Já a venda de outros grãos e alimentos foi projetada um pouco superior ao ano de 2020, tendo seu crescimento estimado também conforme a capacidade de financeira das empresas. Esses produtos agregados somam outros 50% do faturamento projetado das companhias. Abaixo está disposto o gráfico demonstrando a receita projetada ao longo dos 10 anos:

Gráfico 6. Receita Bruta em milhares de Reais

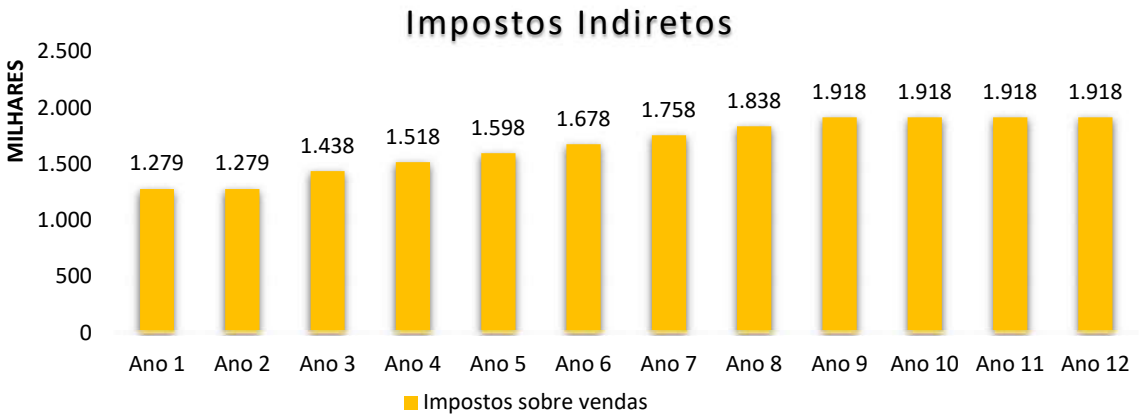


Fonte:Grupo Boniella

4.2.2 Impostos Indiretos

Em todas as atividades das Recuperandas há incidência somente de ICMS, o qual foi considerado de forma líquida visto que a apuração das companhias é o regime de lucro real. O gráfico a seguir evidencia os impostos a serem pagos ao longo dos anos.

Gráfico 7. Impostos Indiretos em milhares de Reais

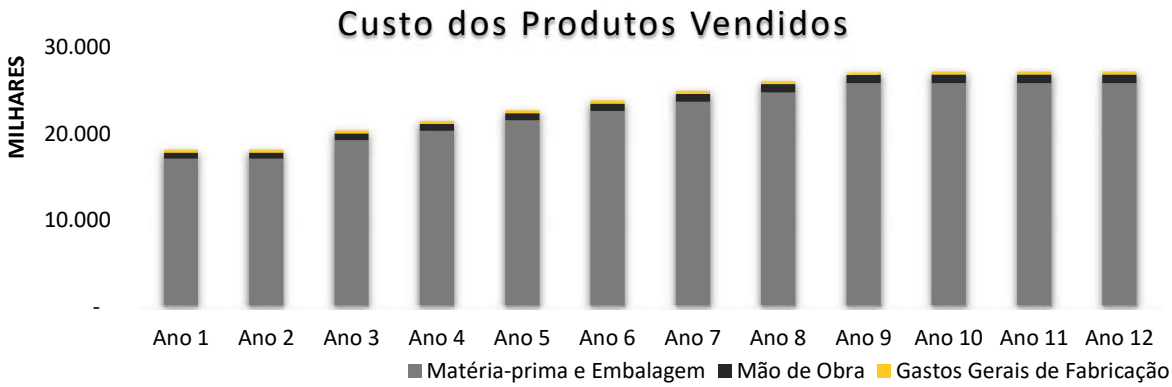


Fonte: Grupo Boniella

4.2.3 Custo dos Produtos Vendidos

O custo dos produtos vendidos considerado é a somatória entre matéria prima, embalagem, mão de obra direta e outros gastos gerais de fabricação. Porém, no caso das Recuperandas, praticamente todo o custo do produto advém da compra de matéria prima sendo que as demais categorias acabam não sendo muito representativas em termos de resultados. Isso demonstra o quão importante é a estratégia de comprar com o melhor preço para o bom desempenho do Grupo. No grupo de Mão de Obra Direta, foram considerados todos os trabalhadores, com seus respectivos encargos, que trabalham diretamente na produção tendo a base o mês de dezembro de 2020. Já no grupo de Gastos Gerais de Fabricação considera-se energia elétrica, materiais de uso e consumo, manutenção da fábrica, entre outros, que foram projetados com base no histórico do ano de 2020 e sua proporcionalidade em relação à incrementos de receita.

Gráfico 8. Custo dos produtos vendidos em milhares de Reais



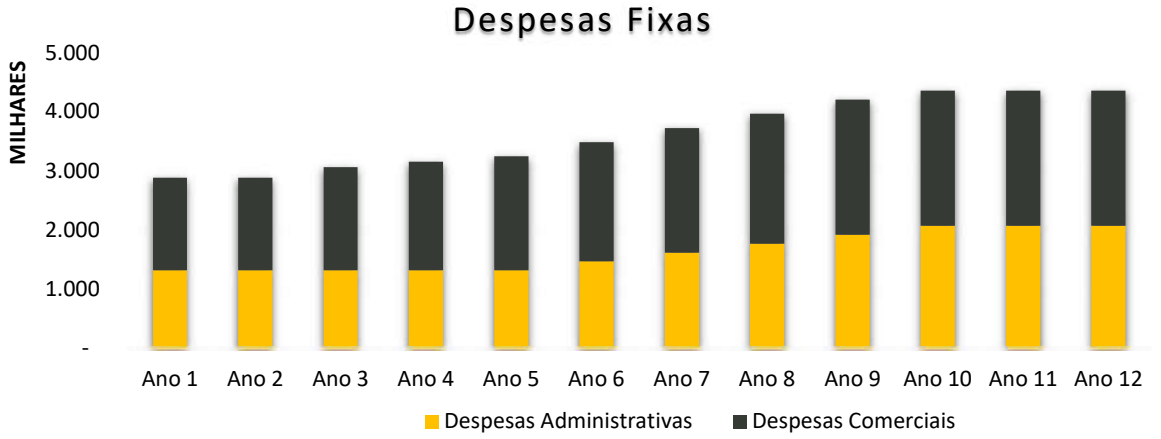
Fonte: Grupo Boniella

4.2.4 Despesas Fixas

As despesas administrativas e comerciais foram projetadas de acordo com a média histórica dos últimos meses anteriores a elaboração deste Laudo, acrescidas das despesas referentes ao processo de recuperação judicial.

Contemplam as seguintes despesas: mão de obra indireta e administrativa, despesas gerais, assessoria jurídica e financeira e demais despesas relacionadas ao processo de recuperação judicial, entre outras. Nas comerciais, foi considerado os valores históricos proporcionais de comissões e fretes.

Gráfico 9. Despesas Fixas em milhares de Reais



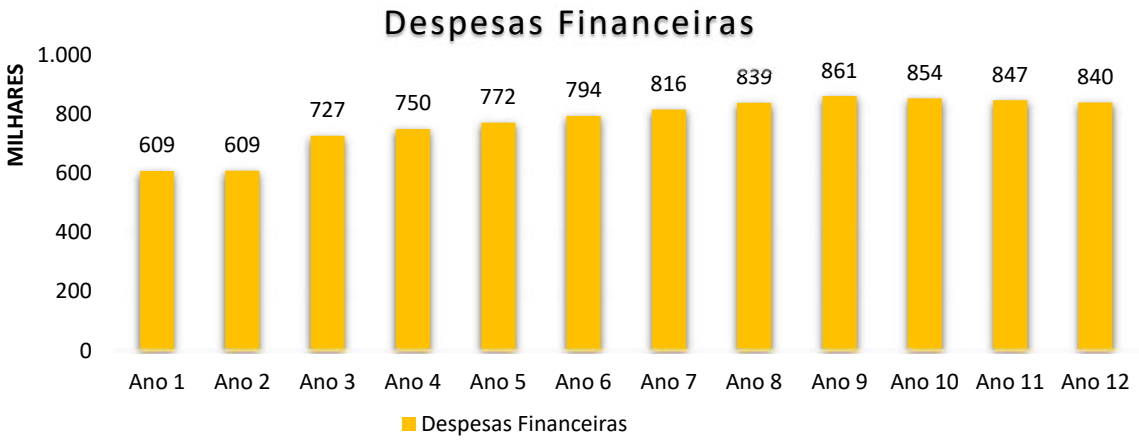
Fonte: Grupo Boniella

Estas despesas sofrerão aumento no período considerado pois estão ligadas ao incremento de faturamento. As comerciais são diretamente ligadas à receita, sendo um percentual da mesma. Já nas administrativas está sendo considerando uma necessidade maior de estrutura para lidar com o maior volume de vendas projetado após o sexto ano. Ao longo dos primeiros cinco anos as Recuperandas projetam permanecer com o mesmo custo atual para fazer frente às despesas da recuperação judicial.

4.2.5 Despesas Financeiras

As despesas financeiras contemplam os juros da recuperação judicial, despesas com descontos de títulos e despesas bancárias. O aumento ocorrido no período considerado se deve ao incremento das despesas com antecipações de recebíveis advindos de faturamento maior.

Gráfico 10. Despesas Financeiras em milhares de Reais

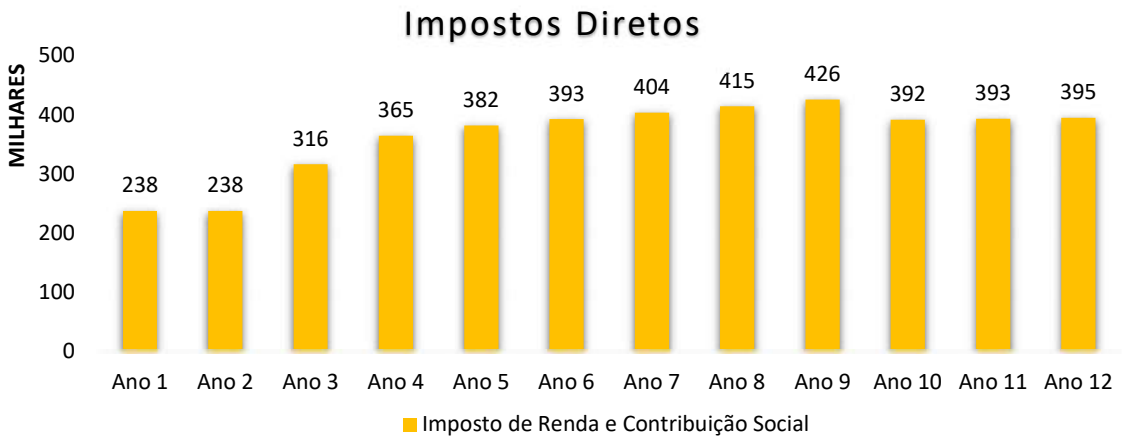


Fonte: Grupo Boniella

4.2.6 Impostos Diretos

Os impostos diretos aplicáveis pelas Recuperandas são o Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido apuradas pelo regime de lucro real.

Gráfico 11. Impostos Diretos em milhares de Reais



Fonte: Grupo Boniella.

A alíquota do Imposto de Renda equivale a 15% do lucro antes do imposto de renda (LAIR) pelo Lucro Real, além de um adicional de 10% sobre o montante que ultrapassar R$ 240 mil reais anuais. A alíquota da Contribuição Social foi projetada em 9% sobre a base tributável.

Por fim, em função dos prejuízos acumulados ao longo dos últimos períodos, esses saldos abatem a base de cálculo dos impostos diretos em até 30%, limitado pelo saldo remanescente de prejuízos acumulados.

4.3 PLANO DE PAGAMENTO AOS CREDORES

Este capítulo apresenta de maneira sintetizada o plano de pagamento para os credores das Recuperandas, extraído da cláusula 4 do Plano de Recuperação Judicial, documento em que este se anexa. Para um maior detalhamento das condições de pagamento determinadas, consultar diretamente o Plano.

Este Laudo foi elaborado contemplando as premissas financeiras e operacionais decorrentes da execução assertiva do Plano. As projeções contidas neste Laudo pressupõem a aprovação e implementação do Plano proposto pelas Recuperandas.

Classe I - Trabalhistas

Proposta Créditos Trabalhistas
Regra geral: serão pagos de acordo com o art. 54 da LRF. • Créditos de férias vencidas: Serão quitados através da concessão de férias remuneradas, de forma a garantir o cumprimento da legislação trabalhista. • Demais créditos: na lista apresentada não há outros créditos trabalhistas. Eventuais inclusões serão pagas conforme abaixo: – Pagamento em 12 meses; vencendo a primeira parcela no dia 30 (trinta) do mês subsequente a data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial. – Taxa Referencial + 1% a.a.; – Créditos que superarem o limite de 150 salários mínimos, o saldo excedente será classificado como crédito quirografário, e serão pagos conforme as condições estabelecidas pela proposta pertinente a essa classe de credores.

Tabela 3. Fonte Plano de Recuperação Judicial Grupo Boniella

Classe II – Garantia Real

Não existem credores nesta classe, mas caso haja o reconhecimento de algum crédito, deverá ser pago da mesma forma que os credores da Classe III.

Classe III - Quirografários

Proposta Créditos Quirografários
Os créditos quirografários serão pagos da seguinte forma: • Desconto: 80%; • Carência: 24 meses a contar da data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.; • Amortização: 120 (cento e vinte) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira até o dia 30 (trinta) do mês subsequente a data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.; • Taxa Referencial + 1% a.a..

Tabela 4. Fonte Plano de Recuperação Judicial Grupo Boniella

Classe IV – ME /EPP

Proposta Créditos ME e EPP
Os créditos de empresas ME/EPP serão pagos da seguinte forma: Valores até R$ 5.000,00: • Pagos integralmente até o dia 30 (trinta) do mês subsequente à data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial. Demais credores: • Desconto: 50%; • Carência: 12 meses a contar da data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial; • Amortização: em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais, fixas e sucessivas, vencendo a primeira até o dia 30 (trinta) do mês subsequente ao encerramento da carência; • Taxa Referencial + 1% a.a..

Tabela 5. Fonte Plano de Recuperação Judicial Grupo Boniella

Credores Parceiros Estratégicos
Os credores que auxiliarem na reestruturação das empresas serão pagos da seguinte forma: • Os Credores Quirografários e ME/EPP que concederem em condições competitivas novos fornecimentos, serviços, linhas de crédito, adiantamentos etc., com condições acordadas entre as partes, serão pagos de acordo com a capacidade de geração de caixa das Recuperandas. Os termos serão ajustados contratualmente com cada credor, sem prejuízo do exato cumprimento das propostas contidas nas cláusulas 4.3 e 4.4 dos PRJs, àqueles que não fornecerem novas mercadorias, serviços e créditos novos.

Tabela 6. Fonte Plano de Recuperação Judicial Grupo Boniella

4.4 FLUXO DE CAIXA

Para demonstração do fluxo de caixa apresentado no Anexo II deste Laudo, foi utilizado o método indireto, que parte da geração de caixa medida pelo EBTIDA e projetado com as premissas detalhadas a seguir.

4.4.1 Fluxo de Caixa Operacional

O fluxo de caixa das Recuperandas foi calculado a partir do EBITDA, deduzindo dos impostos diretos sobre o lucro.

Variação do Capital de Giro

Foram projetadas na necessidade de capital de giro a compra de matéria prima para recomposição do estoque, em especial no primeiro ano da recuperação, visto que, praticamente todo estoque das Recuperandas foi consumido ao longo do ano de 2020, particularmente no período do confinamento em razão da COVID-19. Seus prazos de pagamento e recebimento foram projetados de forma constante ao longo do período considerado.

Fluxo de Caixa Operacional (em milhares de reais)

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
EBITDA	**1.996**	**1.996**	**2.446**	**2.671**	**2.765**	**2.833**	**2.901**	**2.970**	**3.038**	**2.888**	**2.888**	**2.888**
IRPJECSLL	(238)	(238)	(316)	(365)	(382)	(393)	(404)	(415)	(426)	(392)	(393)	(395)
Var. do Capital de Giro	(344)	-	(92)	(46)	(52)	(46)	(46)	(46)	(46)	-	-	-
Fluxo operacional	**1.414**	**1.759**	**2.037**	**2.260**	**2.332**	**2.394**	**2.451**	**2.509**	**2.566**	**2.497**	**2.495**	**2.493**

Tabela 7. Fonte Grupo Boniella

4.4.2 Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento

Atualmente as Recuperandas não estão realizando investimentos em capital (*CAPEX*[7]) devido à crise instaurada e, naturalmente, pela falta de caixa que derivou dela. Porém, no período da recuperação as empresas devem retomar seus investimentos para evitar que sua produção seja paralisada devido à problemas no maquinário. Além disso, irá buscar melhorar seu parque fabril para melhorar sua eficiência. Isso se reflete em um maior investimento inicial com subsequente manutenção dos patamares de ativo imobilizado apenas cobrindo a depreciação. O investimento no início do período é o que possibilitará o incremento da produção e faturamento nos anos posteriores, sendo necessário para atingir os objetivos traçados.

[7] CAPEX é a sigla da expressão inglesa *capital expenditure* (em português, despesas de capital ou investimento em bens de capital) e que designa o montante de dinheiro despendido na aquisição (ou introdução de melhorias) de bens de capital de uma determinada empresa.

Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento (em milhares de reais)

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Capex	(58)	(346)	-	(231)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)
Fluxo investimentos	**(58)**	**(346)**	**-**	**(231)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**

Tabela 8. Fonte Grupo Boniella

4.4.3 Fluxo de Caixa Não Operacional

Os valores de pagamento dos créditos sujeitos a recuperação judicial foram extraídos da lista de credores das Recuperandas, os quais tiveram os pagamentos projetados no fluxo de caixa conforme as propostas de pagamento descritas nos Planos de Recuperação Judicial.

Os valores utilizados como base para as projeções incluíram os credores reconhecidos na lista de credores apresentada pelas Recuperandas. Eventuais credores em disputas judiciais ou outros ainda não reconhecidos na lista de credores não foram contemplados.

Fluxo de Caixa Não Operacional (em milhares de reais)

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Trabalhistas	(43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quirografários	-	-	(580)	(586)	(592)	(597)	(603)	(609)	(616)	(622)	(628)	(634)
ME e EPP	(14)	(28)	(29)	(29)	(29)	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo não operacional	**(57)**	**(28)**	**(609)**	**(615)**	**(621)**	**(597)**	**(603)**	**(609)**	**(616)**	**(622)**	**(628)**	**(634)**

Tabela 9. Fonte Grupo Boniella

4.4.4 Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

As despesas financeiras que foram projetadas pelas Recuperandas contemplaram as tarifas bancárias, as atualizações monetárias e os juros incidentes sobre o pagamento do passivo sujeito a recuperação judicial, não sujeito à recuperação judicial e o refinanciamento de impostos. Também foi incluído o pagamento de amortizações de empréstimos não sujeitos já existentes.

Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento (em milhares de reais)

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Amortizações	(196)	(149)	(96)	(44)	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas financeiras	(609)	(609)	(727)	(750)	(772)	(794)	(816)	(839)	(861)	(854)	(847)	(840)
Fluxo de financiamentos	**(805)**	**(758)**	**(823)**	**(793)**	**(772)**	**(794)**	**(816)**	**(839)**	**(861)**	**(854)**	**(847)**	**(840)**

Tabela 10. Fonte Grupo Boniella

Refinanciamento de Impostos

Para amortização do passivo tributário foi provisionado no plano um percentual sobre o faturamento total das companhias (2% sobre a receita bruta). Esse valor deverá ser integralmente destinado ao gerenciamento dos débitos de impostos em todas as esferas. O quadro abaixo demonstra os valores provisionados para essa finalidade.

Fluxo de Refinanciamentos de Impostos (em milhares de reais)

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Impostos Federais	(481)	(481)	(541)	(571)	(601)	(631)	(661)	(691)	(721)	(721)	(721)	(721)
Fluxo de Impostos Refin.	**(481)**	**(481)**	**(541)**	**(571)**	**(601)**	**(631)**	**(661)**	**(691)**	**(721)**	**(721)**	**(721)**	**(721)**

Tabela 11. Fonte Grupo Boniella

5. CONCLUSÃO

O presente Laudo foi elaborado pela SAFEGOLD como subsídio aos Planos de Recuperação Judicial das Recuperandas e está sujeito às premissas e assunções neles expressas. Ele tem como objetivo avaliar a viabilidade econômico-financeira das Recuperandas analisando as alternativas para a reestruturação da sua estrutura de capital, verificando a continuidade de suas operações e buscando a maximização de retorno para credores, sócios e a comunidade na qual faz parte. Ressalta-se que os estudos realizados não contemplam a análise de viabilidade das empresas sob a ótica de aspectos societários, tributários e legais.

Dessa forma, após conduzirmos as análises e sujeitos às premissas e assunções nelas expressadas, consideramos que o PRJ é viável sob a ótica econômico-financeira, desde que haja a concretização das premissas adotadas, salientando-se os seguintes pontos:

- As Recuperandas estão tomando medidas para buscar maior geração de caixa, de forma a honrar com suas obrigações financeiras;
- Os PRJs apresentados contemplam a realização de ações internas em diversas esferas das Recuperandas para elevar a rentabilidade das empresas; e
- Através dos PRJs propostos, as Recuperandas pretendem equalizar seu passivo, voltando a apresentar uma situação de sanidade financeira que permita a continuidade de suas operações.

Não foi considerado no presente cenário de viabilidade eventuais mudanças tributárias que possam gerar impactos para as empresas.

O Laudo levou em consideração as condições econômico-financeiras e as projeções fornecidas pelas Recuperandas. Assim, a efetiva ocorrência e concretização dessas condições e projeções é condição indispensável para que se atinja um cenário viável para a continuidade da operação, conforme comentários realizados no decorrer do presente Laudo.

Neste contexto, concluímos que a aprovação do PRJ, aliada à implementação das medidas de melhorias, bem como a consolidação das premissas previstas, possibilitarão a superação da atual crise financeira, viabilizando a continuidade de sua operação, considerando as premissas existentes no cenário econômico apresentado no presente Laudo.

Safegold Consultoria Empresarial Ltda.

Ezequiel Douglas Wilbert

CRA/SC 16.298

SAFEGOLD®
Gerenciamento de Capital

6. ANEXO I – PROJEÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO

DRE (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Receita bruta de vendas	**24.047**	**24.047**	**27.052**	**28.555**	**30.058**	**31.561**	**33.064**	**34.567**	**36.070**	**36.070**	**36.070**	**36.070**
Impostos sobre vendas	(1.279)	(1.279)	(1.438)	(1.518)	(1.598)	(1.678)	(1.758)	(1.838)	(1.918)	(1.918)	(1.918)	(1.918)
Receita operacional líquida	**22.768**	**22.768**	**25.614**	**27.037**	**28.460**	**29.883**	**31.306**	**32.729**	**34.152**	**34.152**	**34.152**	**34.152**
% crescimento	*0,00%*	*0,00%*	*12,50%*	*5,56%*	*5,26%*	*5,00%*	*4,76%*	*4,55%*	*4,35%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
Matéria Prima e Embalagem	(17.142)	(17.142)	(19.285)	(20.356)	(21.559)	(22.637)	(23.714)	(24.792)	(25.870)	(25.870)	(25.870)	(25.870)
Mão de Obra	(694)	(694)	(763)	(798)	(832)	(867)	(902)	(936)	(971)	(971)	(971)	(971)
Custos Fixos	(50)	(50)	(54)	(56)	(57)	(59)	(61)	(63)	(65)	(65)	(65)	(65)
Depreciação	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)
Resultado bruto	**4.594**	**4.594**	**5.224**	**5.539**	**5.724**	**6.032**	**6.341**	**6.649**	**6.958**	**6.958**	**6.958**	**6.958**
% receita líquida	*20,18%*	*20,18%*	*20,40%*	*20,49%*	*20,11%*	*20,19%*	*20,25%*	*20,32%*	*20,37%*	*20,37%*	*20,37%*	*20,37%*
Despesas Administrativas	(1.322)	(1.322)	(1.322)	(1.322)	(1.322)	(1.472)	(1.622)	(1.772)	(1.922)	(2.072)	(2.072)	(2.072)
Despesas Comerciais	(1.565)	(1.565)	(1.745)	(1.835)	(1.925)	(2.015)	(2.106)	(2.196)	(2.286)	(2.286)	(2.286)	(2.286)
Resultado operacional	**1.708**	**1.708**	**2.158**	**2.383**	**2.477**	**2.545**	**2.613**	**2.681**	**2.750**	**2.600**	**2.600**	**2.600**
% receita líquida	*7,50%*	*7,50%*	*8,42%*	*8,81%*	*8,70%*	*8,52%*	*8,35%*	*8,19%*	*8,05%*	*7,61%*	*7,61%*	*7,61%*
Despesas financeiras	(805)	(758)	(823)	(793)	(772)	(794)	(816)	(839)	(861)	(854)	(847)	(840)
Resultado antes dos impostos	**903**	**950**	**1.335**	**1.589**	**1.705**	**1.751**	**1.797**	**1.843**	**1.889**	**1.746**	**1.753**	**1.760**
% receita líquida	*3,97%*	*4,17%*	*5,21%*	*5,88%*	*5,99%*	*5,86%*	*5,74%*	*5,63%*	*5,53%*	*5,11%*	*5,13%*	*5,15%*
Imposto de renda e contribuição social	(191)	(202)	(294)	(354)	(382)	(393)	(404)	(415)	(426)	(392)	(393)	(395)
Resultado líquido	**712**	**748**	**1.041**	**1.235**	**1.323**	**1.358**	**1.393**	**1.428**	**1.463**	**1.354**	**1.360**	**1.365**
% receita líquida	*3,13%*	*3,28%*	*4,06%*	*4,57%*	*4,65%*	*4,55%*	*4,45%*	*4,36%*	*4,28%*	*3,97%*	*3,98%*	*4,00%*

Curitiba
+55 41 3500-8044
Rua Nunes Machado, 68, Sala 302
The Five - Centro | 80250-000 |PR

Balneário Camboriú
+55 47 3091-1981
Rua 3300, 341- Sala 12 e 13,
Centro | 88330-272 |SC

Joaçaba
+55 49 3522.5569
Av. Rio Branco, 104 - Sala 601
Edifício Comercial Prime Offices
Centro |89600-000 |SC

Blumenau
+55 47 3091-1982
Rua Dr. Arthur Balsini, 107
Bairro Velho |89036-240 |SC

SAFEGOLD®
Gerenciamento de Capital

7. ANEXO II – PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
EBITDA	**1.996**	**1.996**	**2.446**	**2.671**	**2.765**	**2.833**	**2.901**	**2.970**	**3.038**	**2.888**	**2.888**	**2.888**
Imposto de renda e contribuição social	(238)	(238)	(316)	(365)	(382)	(393)	(404)	(415)	(426)	(392)	(393)	(395)
Variação do capital de giro	(344)	-	(92)	(46)	(52)	(46)	(46)	(46)	(46)	-	-	-
Fluxo de caixa operacional	**1.414**	**1.759**	**2.037**	**2.260**	**2.332**	**2.394**	**2.451**	**2.509**	**2.566**	**2.497**	**2.495**	**2.493**
Capex	(58)	(346)	-	(231)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)
Fluxo das atividades de investimento	**(58)**	**(346)**	**-**	**(231)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**
Amortizações	(196)	(149)	(96)	(44)	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas financeiras	(602)	(602)	(659)	(688)	(717)	(746)	(775)	(804)	(833)	(833)	(833)	(833)
Juros sobre Refinanciamentos de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros Recuperação Judicial	(7)	(8)	(68)	(61)	(55)	(48)	(41)	(34)	(28)	(21)	(14)	(7)
Fluxo das atividades de financiamento	**(805)**	**(758)**	**(823)**	**(793)**	**(772)**	**(794)**	**(816)**	**(839)**	**(861)**	**(854)**	**(847)**	**(840)**
Refinanciamentos de Impostos	(481)	(481)	(541)	(571)	(601)	(631)	(661)	(691)	(721)	(721)	(721)	(721)
Fluxo de Refinanciamentos de Impostos	**(481)**	**(481)**	**(541)**	**(571)**	**(601)**	**(631)**	**(661)**	**(691)**	**(721)**	**(721)**	**(721)**	**(721)**
Trabalhistas	(43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quirografários	-	-	(580)	(586)	(592)	(597)	(603)	(609)	(616)	(622)	(628)	(634)
ME e EPP	(14)	(28)	(29)	(29)	(29)	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa não operacional	**(57)**	**(28)**	**(609)**	**(615)**	**(621)**	**(597)**	**(603)**	**(609)**	**(616)**	**(622)**	**(628)**	**(634)**
Fluxo de caixa livre	**13**	**145**	**65**	**51**	**50**	**83**	**82**	**81**	**80**	**11**	**10**	**9**
Fluxo de caixa acumulado	**13**	**159**	**223**	**274**	**323**	**406**	**489**	**570**	**650**	**661**	**671**	**681**

Curitiba
+55 41 3500-8044
Rua Nunes Machado, 68, Sala 302
The Five - Centro | 80250-000 |PR

Balneário Camboriú
+55 47 3091-1981
Rua 3300, 341- Sala 12 e 13,
Centro | 88330-272 |SC

Joaçaba
+55 49 3522.5569
Av. Rio Branco, 104 - Sala 601
Edifício Comercial Prime Offices
Centro |89600-000 |SC

Blumenau
+55 47 3091-1982
Rua Dr. Arthur Balsini, 107
Bairro Velho |89036-240 |SC

RELATÓRIO DE VISTORIA

Solicitante: Guarujá do Sul Participações

Data: Dezembro de 2020

Finalidade: Gerencial

Objetivo: Relatório de vistoria

Nº de Ordem: 408120-3

Relatamos, para os devidos fins, que durante a vistoria realizada em dezembro de 2020 nos imóveis com sede à Rua Amélio Menegazzo, nº 315 e Rua Reinaldo Antônio Klein, Quadra F, Lote 02 no município de Guarujá do Sul/SC não foram identificados ativos passíveis de serem avaliados referente à empresa Guarujá do Sul Participações. Ressalta-se que tal informação fora fornecida pela contratante e tomada como verdadeira.

Sem mais.

Porto Alegre, dezembro de 2020.

Eduardo Aquino Gonçalves

Eng. Civil - CREA 104.161-D

Rodrigo Lora Brandolt

Eng. Civil – CREA 122.746-D



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL da sociedade:

MARIELLA TRANSPORTES LTDA. – Em Recuperação Judicial

(Processo nº 5001748-40.2020.8.24.0065)

Guarujá do Sul, 05 de janeiro de 2021.

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO 4

1.1 DEFINIÇÕES 4

1.2 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO 8

1.2.1 Cláusulas e Anexos 8

1.2.2 Títulos 8

1.2.3 Referências 8

1.2.4 Disposições Legais 8

1.2.5 Prazos 8

1.3 Resumo dos Meios de Recuperação Judicial 9

1.3.1 Reestruturação do Plano de Negócios 9

1.3.2 Reestruturação dos Créditos Concursais 9

1.3.3 Novação 9

2. CONSIDERAÇÕES GERAIS 10

2.1 HISTÓRICO 10

2.2 ESTRUTURA SOCIETÁRIA E OPERACIONAL 11

2.3 RAZÕES DA CRISE 12

2.4 VIABILIDADE ECONÔMICA E OPERACIONAL 17

3. REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS 18

4. REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS 19

4.1 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS 19

4.2 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL 20

4.3 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS 20

4.4 PAGAMENTO CRÉDITOS DE ME/EPP 21

4.5 CREDORES PARCEIROS ESTRATÉGICOS 22

4.6 DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES 22

4.6.1 Data de Vencimento das Parcelas 22

4.6.2 Meios de Pagamento 22

4.6.2.1 Contas Bancárias dos Credores 22

4.6.3 Alteração na Classificação ou Valor dos Créditos 23

4.6.4 Débitos Tributários 23

5. EFEITOS DO PLANO 24

5.1 VINCULAÇÃO DO PLANO 24
5.2 NOVAÇÃO 24
5.3 QUITAÇÃO 24
5.4 RECONSTITUIÇÃO DE DIREITOS 25
5.5 RATIFICAÇÃO DE ATOS 25
5.6 ADITAMENTOS, ALTERAÇÕES OU MODIFICAÇÕES DO PLANO 25
5.7 PROTESTOS 26
5.8 ADMINISTRAÇÃO, ALIENAÇÃO E ONERAÇÃO DE ATIVOS PERMANENTES ... 26
5.8.1 BENS MÓVEIS 26
5.8.2 BENS IMÓVEIS 26
5.9 REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA 27
6. DISPOSIÇÕES GERAIS 27
6.1 CONTRATOS EXISTENTES E CONFLITOS 27
6.2 ANEXOS 27
6.3 COMUNICAÇÕES 27
6.4 DIVISIBILIDADE DAS PREVISÕES DO PLANO 28
6.5 LEI APLICÁVEL 28
6.6 ELEIÇÃO DE FORO 28
ANEXO I – LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO 30
ANEXO II – LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS 31

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE
MARIELA TRANSPORTES LTDA – Em Recuperação Judicial,

MARIELLA TRANSPORTES LTDA – Em Recuperação Judicial, empresa de responsabilidade limitada, de porte demais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.049.237/0001-43, com sede na Rua Amélio Menegazzo, 75, Bairro Industrial, Guarujá do Sul - SC, CEP 89.940-000, apresenta, nos autos do processo de Recuperação Judicial, autuado sob o nº 5001748-40.2020.8.24.0065, em curso perante a Vara Única da Comarca de São José do Cedro, Estado de Santa Catarina, em cumprimento ao disposto no art. 53[1] da Lei nº 11.101/2005, o presente Plano de Recuperação Judicial, nos termos e condições a seguir.

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

1.1 DEFINIÇÕES

Os termos utilizados em letras maiúsculas, sempre que mencionados no Plano, terão os significados que lhes são atribuídos nesta cláusula. Tais termos serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído.

1.1.1 "ADMINISTRADOR JUDICIAL": significa a BRIZOLA E JAPUR ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL, representada pelo Dr. José Paulo Dorneles Japur, conforme nomeação pelo Juízo da Recuperação Judicial, nos termos da decisão proferida em 06 de novembro de 2020, ou outro que venha a substituí-lo em virtude de decisão judicial posterior.

1.1.2 "ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES": significa a Assembleia Geral de Credores que será realizada nos termos do Capítulo II, Seção IV da LRF.

[1] Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convolação em falência [...]

1.1.3 "APROVAÇÃO DO PLANO": significa a aprovação do Plano nos termos do art. 45[2] ou art. 58[3] da LRF, respeitado o disposto nos arts. 55[4] e 56[5] da LRF.

1.1.4 "CRÉDITOS": significa todos os Créditos Trabalhistas, Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP, assim como as correspondentes obrigações existentes na Data do Pedido.

1.1.5 "CRÉDITOS COM GARANTIA REAL": são os Créditos Sujeitos assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca) outorgados pela Recuperanda, até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do art. 41, inciso II[6], da LRF.

1.1.6 "CRÉDITOS ME E EPP": significa os Créditos Sujeitos detidos por microempresas ou empresas de pequeno porte, definidos conforme a Lei Complementar nº 123/2006, nos termos do art. 41, inciso IV[7] da LRF.

1.1.7 "CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS": significa os Créditos Sujeitos previstos no art. 41, inciso III[8] e art. 83, inciso VI[9], da LRF.

1.1.8 "CRÉDITOS TRABALHISTAS": significa os Créditos Sujeitos, de natureza trabalhista e/ou acidentária, existentes (vencidos ou vincendos) na data da distribuição do pedido de recuperação judicial.

---

[2] Art. 45. Nas deliberações sobre o plano de recuperação judicial, todas as classes de credores referidas no art. 41 desta Lei deverão aprovar a proposta.

[3] Art. 58. Cumpridas as exigências desta Lei, o juiz concederá a recuperação judicial do devedor cujo plano não tenha sofrido objeção de credor nos termos do art. 55 desta Lei ou tenha sido aprovado pela assembleia-geral de credores na forma do art. 45 desta Lei.

[4] Art. 55. Qualquer credor poderá manifestar ao juiz sua objeção ao plano de recuperação judicial no prazo de 30 (trinta) dias contado da publicação da relação de credores de que trata o § 2o do art. 7o desta Lei.

[5] Art. 56. Havendo objeção de qualquer credor ao plano de recuperação judicial, o juiz convocará a assembleia-geral de credores para deliberar sobre o plano de recuperação.

[6] Art. 41 [...] II – titulares de créditos com garantia real;

[7] Art. 41. [...] IV - titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.

[8] Art. 41. [...] III – titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados.

[9] Art. 83. [...] VI – créditos quirografários.

1.1.9 "CRÉDITOS SUJEITOS": significa os créditos sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, existentes (vencidos ou vincendos) na data da distribuição do pedido de recuperação judicial, por força de operações, contratos e outras relações obrigacionais celebradas com a Recuperanda cujo fato gerador seja anterior à data do ajuizamento da recuperação judicial, ainda que reconhecido como líquido por sentença posterior à data do pedido de recuperação judicial.

1.1.10 "CREDORES": são as pessoas físicas ou jurídicas titulares de Créditos, que estejam ou não relacionadas na Lista de Credores.

1.1.11 "CREDORES ME/EPP": significa os credores titulares de Créditos enquadrados como ME e EPP.

1.1.12 "CREDORES QUIROGRAFÁRIOS": significa os credores titulares de Créditos Quirografários.

1.1.13 "CREDORES TRABALHISTAS": significa os credores titulares de Créditos Trabalhistas.

1.1.14 "DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO": significa a data em que transitar em julgado a sentença que homologar o Plano de Recuperação Judicial, nos termos do art. 58[10] da LRF.

1.1.15 "DATA DO PEDIDO": significa a data em que o pedido de recuperação judicial foi ajuizado pela Recuperanda, ou seja, 22 de outubro de 2020.

1.1.16 "DIA ÚTIL": significa para fins deste Plano, que dia útil será qualquer dia da semana, que não seja sábado, domingo ou feriado na cidade de Guarujá do Sul, Estado de Santa Catarina, ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na referida cidade.

[10] Art. 58. Cumpridas as exigências desta Lei, o juiz concederá a recuperação judicial do devedor cujo plano não tenha sofrido objeção de credor nos termos do art. 55 desta Lei ou tenha sido aprovado pela assembléia-geral de credores na forma do art. 45 desta Lei.

1.1.17 "JUÍZO DA RJ": significa o Juízo da Vara Única da Comarca de São José do Cedro, Estado de Santa Catarina.

1.1.18 "LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS": significa o laudo de avaliação dos bens e ativos, elaborado nos termos do artigo 53, incisos II[11] e III[12] da LRF.

1.1.19 "LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO": significa o laudo econômico-financeiro elaborado nos termos do artigo 53, incisos II e III da LRF.

1.1.20 "LRF": significa a Lei que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária (Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005).

1.1.21 "PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL" OU "PLANO" OU "PRJ": significa este documento, apresentado pela Recuperanda em atendimento ao art. 53 da LRF.

1.1.22 "RECUPERAÇÃO JUDICIAL": significa o processo de recuperação judicial autuado sob nº 5001748-40.2020.8.24.0065, em curso perante a Vara Única da Comarca de São José do Cedro, Estado de Santa Catarina.

1.1.23 "RECUPERANDA": significa a MARIELLA TRANSPORTES LTDA – Em Recuperação Judicial.

1.1.24 "TAXA REFERENCIAL": significa a taxa calculada com base em amostra constituída das 20 maiores instituições financeiras do País, assim consideradas em função do volume de captação efetuado por meio de certificados e recibos de depósito bancário (CDB/RDB), com prazo de 30 a 35 dias corridos, inclusive, e remunerados a taxas prefixadas, entre bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimento e caixas econômicas. É divulgada pelo Banco Central do Brasil – BACEN, e para fins deste Plano, será considerada a variação em um período de um mês.

---

[11] Art. 53. [...] II – demonstração de sua viabilidade econômica.

[12] Art. 53. [...] III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.

1.1.25 "GRUPO BONIELLA": significa as empresas Cerealista Superior Ltda, Cerealista Trevo Sul Ltda, Mariella Transportes Ltda e Guarujá do Sul Participações Ltda, que são autoras do processo de Recuperação Judicial nº 5001748-40.2020.8.24.0065 e possuem sua administração e gestão de caixa compartilhadas, mas que por determinação do Juízo no despacho do deferimento do processo, irão apresentar planos individualizados.

1.2 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1.2.1 CLÁUSULAS E ANEXOS

Exceto se especificado de forma diversa, todas as cláusulas e anexos mencionados neste Plano referem-se a cláusulas e anexos deste Plano. Referências a cláusulas ou itens deste Plano referem-se também às respectivas subcláusulas e subitens deste Plano.

1.2.2 TÍTULOS

Os títulos das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.

1.2.3 REFERÊNCIAS

As referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações, anexos e complementações, exceto se de outra forma expressamente previsto.

1.2.4 DISPOSIÇÕES LEGAIS

As referências a disposições legais e leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições tais como vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.

1.2.5 PRAZOS

Todos os prazos previstos neste Plano serão contados em dias corridos, na forma determinada no art. 132[13] do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano cujo termo final caia em um dia que não seja um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o primeiro Dia Útil subsequente.

[13] Art. 132. Salvo disposição legal ou convencional em contrário, computam-se os prazos, excluído o dia do começo, e incluído o do vencimento.

1.3 Resumo dos Meios de Recuperação Judicial

Nos termos do art. 50[14] da LRF a Recuperanda destaca os seguintes meios de recuperação que serão utilizados para viabilizar a superação de crise econômica e financeira:

1.3.1 Reestruturação do Plano de Negócios

A Recuperanda adotará novas estratégias de atuação, assim como um novo plano de negócios, podendo definir, dentre outras diretrizes: (i) incorporação da Recuperanda pela Cerealista Superior (empresa do grupo econômico, autora em conjunto com a Recuperanda do Processo de Recuperação Judicial e que concentra a maior parte das operações); (ii) a implementação de comitês e implantação de novos controles de gestão; e (iii) a redução de custos e despesas, para melhoria do resultado operacional. Essas estratégias serão detalhadas no decorrer do presente PRJ, especificamente na cláusula 3.

1.3.2 Reestruturação dos Créditos Concursais

É indispensável que a Recuperanda possa, no âmbito da recuperação judicial e dentro dos limites estabelecidos pela LRF e por este Plano, reestruturar as dívidas e equalizar os encargos financeiros contraídos perante os credores concursais. As Empresas do grupo econômico Boniella (Cerealista Superior, Cerealista Trevo Sul, Mariella Transportes e Guarujá do Sul Participações), que fazem parte do processo 5001748-40.2020.8.24.0065, por possuírem gestão de caixa e administração compartilhada e por existir relação de coobrigação entre as empresas em grande parte dos Créditos Sujeitos, elaboraram uma forma de pagamento aos credores sujeitos unificada, com base nos resultados apurados no laudo econômico-financeiro e, se utilizarão, dentre outros, de prazos e condições especiais para o pagamento de cada um dos credores, conforme previsto na cláusula 4 adiante.

1.3.3 Novação

Este Plano novará todas as dívidas sujeitas a recuperação judicial, previstas para serem equalizadas em novos termos, de acordo com as propostas da cláusula 4 adiante. A novação de dívidas, prevista no art. 59[15] da LRF, significa a substituição da dívida anterior por nova dívida, com a aprovação deste Plano, conforme também está contido na cláusula 5.2. Deste modo, os

---

[14] Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros [...]

[15] Art. 59. O plano de recuperação judicial implica novação dos créditos anteriores ao pedido, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no § 1o do art. 50 da Lei.

credores têm plena ciência de que os valores, prazos, termos e/ou condições de satisfação dos seus créditos serão alterados por este Plano, em preferência às condições que deram origem aos seus respectivos créditos.

2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

2.1 HISTÓRICO

O Grupo Boniella, iniciou suas atividades comerciais no início dos anos 2000, sob a razão social de ECG ALIMENTOS e já utilizando, desde aquela época, a marca "BONIELLA". Desde o início, as atividades básicas se mantiveram praticamente inalteradas: moagem de trigo e de outros grãos e fabricação de derivados (farinhas e féculas). Com o tempo, outros produtos foram adicionados ao seu mix: açúcares, temperos, condimentos (embalados); conservas de frutas, legumes e ovos (enlatados) e; grãos e alimentos para pássaros. Em meados de 2003, foi constituída a transportadora MARIELLA TRANSPORTES para fazer frente à necessidade cada vez mais crescente de logística e escoamento do Grupo Boniella.

Desde a abertura da empresa, sua finalidade sempre foi atender as demandas de transporte de mercadorias e produtos das cerealistas que compõem o Grupo Boniella (Cerealista Superior e Cerealista Trevo Sul). As cerealistas, por sua vez, concentram a maioria das suas compras de matéria-prima para a industrialização no mercado internacional. Atualmente, grãos e alhos são importados da Argentina (principalmente) e do Canadá (com menor ênfase) e negociados/pagos com base no câmbio do dólar americano. Assim, com a crise econômica mundial que assolou todo o globo em 2008, houve imediato impacto nas operações das Cerealistas, e por consequência nas operações da Recuperanda, que, na época, quase às levaram à falência. Porém, sempre buscando a melhoria de gestão, implantando novas rotinas administrativo-financeiras e garantindo aos seus clientes produtos de altíssima qualidade, alguns anos depois o cenário de descompasso financeiro felizmente foi superado.

Desde então, com uma política que olha para o futuro, sempre em busca de aprimoramento e qualidade total, a Recuperanda e todo o Grupo Boniella investe constantemente em capacitação e especialização de sua força de trabalho, sempre prezando pela qualidade e compromisso com seus clientes, colaboradores e com a sociedade.

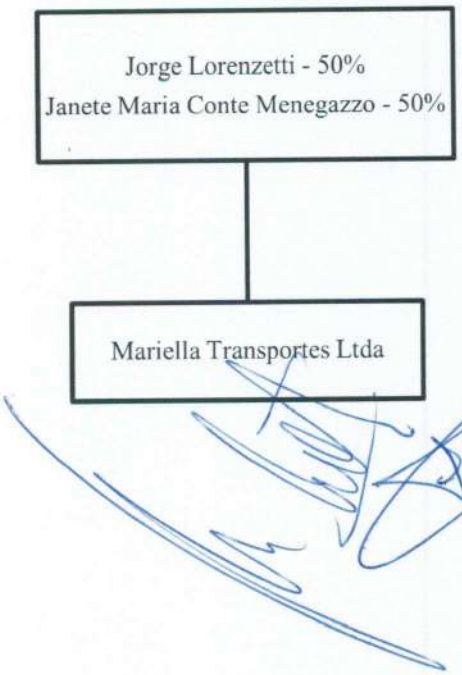
Assim, com o reconhecimento ímpar, o Grupo passou a investir massivamente na modernização de seu quadro de máquinas, contratação e capacitação de colaboradores e representantes comerciais, permitindo o aumento da produtividade e das vendas e melhoria na qualidade final dos produtos, e por consequência, aumento nas demandas da Recuperanda. Como resultado direto de todas as medidas adotadas, o ano de 2016 foi o período de maior faturamento de toda a história do Grupo Boniella: foram mais de R$ 93 milhões auferidos, em conjunto, pelas empresas do grupo empresarial naquele período de doze meses.

Contudo, nos anos 2017 e 2018 a realidade que se apresentou foi completamente oposta daquela esperada, causando graves reflexos em toda a operação dos anos de 2019 e 2020, com queda acumulada de quase 65% no faturamento do Grupo Boniella em relação aos anos anteriores. E tudo isso, diante da falta de pedidos e de severa inadimplência de valores a receber das cerealistas do Grupo, o que impacta diretamente o negócio da Recuperanda, haja vista que ele é exclusivo para atender as demandas do Grupo Boniella. Com este grave cenário, não restou alternativa senão o pedido de recuperação judicial, com o escopo de manter as atividades da Recuperanda e retomar o sucesso de outrora.

2.2 ESTRUTURA SOCIETÁRIA E OPERACIONAL

Do ponto de vista societário, a Recuperanda está constituída como empresa limitada e, tem como titulares a Sra. Janete Maria Conte Menegazzo, e o Sr. Jorge Lorenzetti, ambos com 50% de participação.

Atualmente, esta é a estrutura societária da Recuperanda:



Em termos operacionais, a empresa é importante transportadora da região do extremo-oeste catarinense. No contexto do Grupo Boniella as empresas Cerealista Superior e Trevo Sul são as responsáveis pela importação e industrialização dos produtos, a empresa Mariella Transportes se encarrega da logística para atender as vendas e pôr fim a empresa Guarujá do Sul atua como holding patrimonial.

2.3 RAZÕES DA CRISE

As razões que culminaram na crise experimentada pela Recuperanda são os eventos que impactaram diretamente nas operações das cerealistas do Grupo Boniella e seu caixa, com origem tanto externa quanto interna, conforme pormenorizadamente exposto na petição inicial da Recuperação Judicial.

Resumidamente, a crise de liquidez enfrentada pela Recuperanda e todo o Grupo Boniella está associada a quatro frentes:

(i) O cenário econômico nacional no início dos anos 2000/2010 e as expectativas do setor industrial.

(ii) A realidade econômica nacional nos últimos anos.

(iii) Os impactos da crise mundial e da crise da Argentina no setor de grãos.

(iv) Fechamento das fronteiras em razão do COVID-19.

Apesar de algumas razões num primeiro momento parecerem não afetar diretamente a Recuperanda, afetam as demais empresas do Grupo Boniella, que são as responsáveis pela demanda de serviços da Recuperanda. Ademais, conforme poderá se constatar nos gráficos de faturamento apresentados adiante, o faturamento, seja aumento ou diminuição está diretamente ligado ao do Grupo Boniella, o que torna relevante e justificável a apresentação desses fatos como fatores que levaram também, a crise da Recuperanda.

(I) Cenário Econômico Nacional no Início dos Anos 2000/2010 e as Expectativas do Setor Industrial

Desde o ano 2000 (no início das atividades da empresa) o cenário econômico nacional mostrava-se muito promissor. A economia brasileira alcançou crescimento médio anual próximo a 4% a.a. entre 2000 e 2011. Entre 2004 e 2011, quando a economia apresentou melhor performance, a inflação também se manteve sob controle, com taxa anual média de 5,4%, mesmo com os impactos causados pela crise financeiro mundial de 2008.

Diante das perspectivas do mercado e do crescimento do setor industrial, especialmente em 2013 e 2014, bem como das promessas das instituições financeiras quanto ao aporte de capital, acreditava-se piamente que o Grupo continuaria em constante crescimento e que apresentaria os retornos esperados – como vinha ocorrendo até então.

Dada a perspectiva do crescimento do setor industrial e, por conseguinte, com a expectativa real do aumento de pedidos e faturamento da Recuperanda, mal se sabia que o futuro da economia a partir de 2017 seria tão dramático, afetando negativamente toda a indústria brasileira (e mundial). Com efeito, desde 2011 quando foi ampliado o parque fabril (passando de 2.152,40m² para 4.992,51m², ao final) e, foram realizados grandiosos investimentos nas empresas. Tais investimentos, apesar de vultosos, fizeram-se absolutamente necessários, a fim de se manter a competitividade no mercado e a excelência nos produtos fabricados.

Incentivadas pelo aquecimento da economia nacional e pelas boas perspectivas que se desenhavam para os próximos anos, a Recuperanda e as demais empresas do Grupo, buscaram inovar em produção e potencializar as vendas, abrindo mercado em 19 estados brasileiros, abrangendo 484 cidades, fortalecendo a marca Boniella e obtendo forte crescimento até 2016, com solidez, seriedade e organização. Frente a esses investimentos, é importante destacar que se originaram de recursos próprios da Recuperanda e do grupo empresarial, com significativos aportes, para aumento da produção e expansão dos negócios. Tais investimentos foram necessários para fazer frente à demanda cada vez mais crescente de produtos do segmento de atividades das autoras e, à época, acreditava-se que o investimento seria rapidamente recuperado.

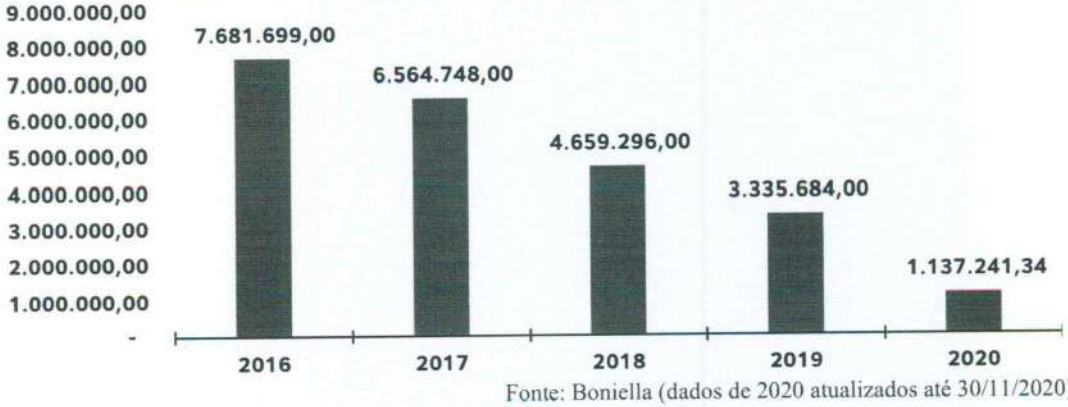
(II) A Realidade Econômica Nacional nos Últimos Anos

Apesar das projeções otimistas para a indústria brasileira, a realidade do cenário econômico nacional nos últimos anos foi inteiramente oposta: o faturamento e, principalmente, o lucro líquido das cerealistas do Grupo Boniella reduziu vigorosamente, ocasionando forte desencaixe econômico. Esse desencaixe acabou obrigando a Recuperanda a buscar capital de giro no sistema bancário, com juros sabidamente altos.

Diante de uma demanda cada vez menor, a Recuperanda continuou operando com dificuldades (mas esperançosa) em 2017, 2018 e 2019, sempre refinanciando o capital de giro e pagando

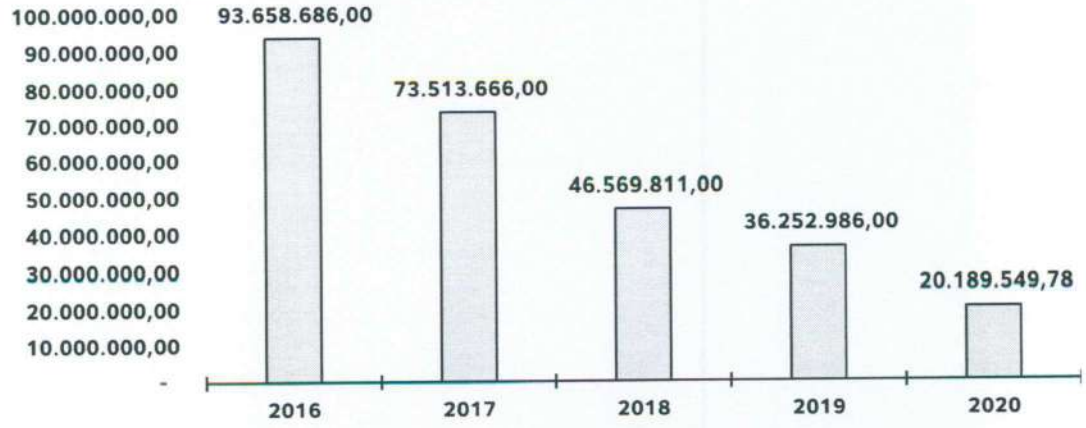
exorbitantes juros aos bancos (não à toa, os maiores credores são instituições bancárias). Concomitante à crise enfrentada pela Recuperanda, no mesmo período uma grave e notória crise econômica passou a assolar todo o país, com reflexos diretos no setor produtivo industrial, causando drástica queda de faturamento. Segundo dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)[16], a produção da indústria brasileira encerrou o ano de 2015 com queda acumulada de 8,3%, o maior recuo da série, iniciada em 2003. Já para a Recuperanda e todo o Grupo Boniella, desde o ano de 2017 o faturamento vem caindo significativamente, conforme gráficos 1 e 2 abaixo.

Grafico 1 – Faturamento Consolidado Mariella Transportes



Fonte: Boniella (dados de 2020 atualizados até 30/11/2020).

Gráfico 2 – Faturamento Consolidado Grupo Boniella



Fonte: Boniella (dados de 2020 atualizados até 30/11/2020).

[16] Disponível em: http://g1.globo.com/economia/noticia/2016/02/producao-da-industria-fecha-2015-em-queda-de-83.html.

Em 2020, os reflexos financeiros negativos se fixaram: houve diminuição drástica de pedidos e grande inadimplência de clientes das cerealistas do grupo, e por consequência diminuição drástica nas demandas da Recuperanda. Com elevação do custo operacional e impossibilidade de cumprir em dia com as obrigações assumidas perante fornecedores e bancos, não restou outra alternativa a não ser buscar o instituto da lei falimentar como alternativa para reestruturação de seus negócios.

(III) A Crise Mundial e da Argentina no Setor de Grãos

Considerando que, a maior parte da matéria-prima utilizada nas atividades das cerealistas do grupo é proveniente da Argentina, o Grupo Boniella sofreu instabilidades financeiras muito fortes com a crise econômica que assolou, e ainda assola, a Argentina, em razão do pagamento/fechamento da matéria-prima em dólar americano. Segundo matéria divulgada pela BBC[17], em 2018, o peso argentino perdeu mais da metade de seu valor em relação ao dólar. A inflação disparou, e o governo teve de pedir um empréstimo significativo ao FMI. A Argentina está atualmente em recessão e registrou uma inflação de 22% durante o primeiro semestre do ano de 2019 perdendo mais de 33,5% de seu valor. Em 2018, 3 milhões de pessoas entraram na pobreza.

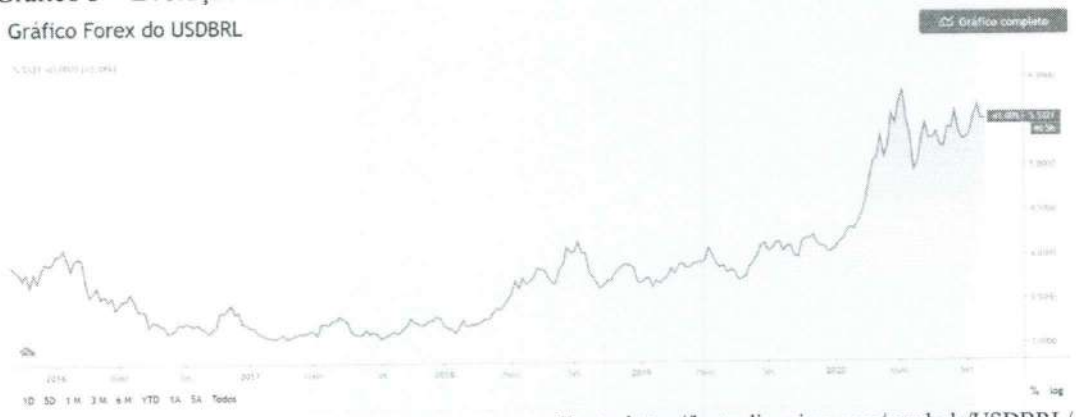
Os reflexos da crise Argentina no Brasil são igualmente maléficos, notadamente para a indústria (como a de grãos, por exemplo): Medidas consideradas intervencionistas pelo atual governo argentino pioram ainda mais a relação do país com o mercado externo, afinal qualquer recuo significativo na produção do país terá efeito nos mercados globais, já que o país é o maior exportador de farelo de soja e sexto maior exportador de trigo, segundo dados do Departamento de Agricultura dos Estados Unidos (USDA)[18].

A crise econômica no país vizinho, não significou apenas o aumento do preço na compra de grãos; significou, principalmente, o corte quase que total nas "linhas de crédito" junto aos fornecedores, obrigando a Recuperanda a proceder com pagamentos à vista e, muitas vezes, antecipados, para garantir o fornecimento de matéria-prima. Tais pagamentos, como dito anteriormente, são baseados/lastreados em dólar americano, que teve expressiva valorização frente ao real e, especialmente, frente ao peso argentino. Com isso, a matéria-prima que já

[17] Disponível em: https://www.bbc.com/portuguese/internacional-49571729.
[18] Disponível em: https://www.infomoney.com.br/economia/argentina-eleva-taxas-sobre-exportacao-qual-e-o-impacto-para-a-economia-brasileira/.

estava encarecida pela crise argentina, teve precificação ainda mais elevada, devido ao aumento do dólar. O gráfico 3 a seguir revela a subida meteórica do dólar americano frente ao real, nos últimos anos (2016 a 2020):

Gráfico 3 – Evolução do Dólar



Fonte: https://br.tradingview.com/symbols/USDBRL/.

Com a aquisição de matéria-prima de países estrangeiros, principalmente da Argentina, e com o mercado interno de grãos desaquecido, não havia como "fugir" do atrelamento ao dólar americano. Observe-se, especialmente, o impacto causado na variação cambial a partir do início de 2020, com a explosão da pandemia global do Covid-19: o dólar cotado a R$ 4,00, em média, saltou para quase R$ 6,00, em poucos meses – aumento de praticamente 50%.

(IV) O Fechamento Das Fronteiras em Razão do COVID-19

Não podemos deixar de citar os impactos econômicos e sociais causados pelo coronavírus. A pandemia, já amplamente divulgada e de conhecimento geral, causou e continua causando efeitos profundos na economia brasileira e mundial. A necessidade do isolamento social como forma de mitigar o aumento dos casos, interfere diretamente no consumo e, por consequência, na cadeia produtiva.

A taxa de crescimento do PIB brasileiro em 2020, segundo estimativas publicadas pelo Boletim Focus de 11 de dezembro de 2020 deve ficar em -4,41%[19] neste ano. Os impactos ocorreram em praticamente todos os setores da economia.

[19] Disponível em: https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus.

E para concluir, a última "rasteira" nas atividades do Grupo Boniella foi o fechamento temporário das fronteiras com a Argentina e Canadá, principais fornecedores de matéria-prima, causando ainda mais decréscimo na industrialização e na comercialização de produtos – e, por conseguinte, no faturamento.

Com a redução dos impactos da pandemia, vislumbra-se o potencial de soerguimento e a viabilidade econômica da Recuperanda, mas não sem que lhes sejam concedidos os benefícios da recuperação judicial. Apesar das tentativas em agregar valor aos produtos fabricados, com melhorias internas e contratação de consultoria externa, o forte desencaixe financeiro não permite o soerguimento da empresa sem que lhe seja concedido um novo "fôlego", conseguidos por meio da Lei de Recuperação Judicial.

2.4 VIABILIDADE ECONÔMICA E OPERACIONAL

No que se refere a viabilidade econômica da Recuperanda, o abalo financeiro pelo qual vêm passando não deve ser motivo para desacreditar no negócio, pois seu patrimônio e sua capacidade empresarial são inspiradores de total e absoluto respeito, levando a crer que essa situação temerosa é passageira e será superada. É certo que o escopo da empresa é superar a sua situação de crise financeira, a fim de permitir a manutenção das frentes produtoras de emprego, dos trabalhadores e dos interesses dos credores, de modo a preservar as empresas, sua função social e o estímulo à atividade econômica, consoante dispõe o art. 47 da Lei de Recuperação Judicial.

Para os próximos anos, as expectativas, especialmente para atividades ligadas ao agronegócio, são promissoras. Diversos estudos já estimam que o PIB no ano de 2021 deve crescer cerca de 3% no agronegócio[20]. Quando tratamos do trigo, principal matéria-prima utilizada pela cerealistas, e por este motivo, principal produto transportado, as perspectivas também são otimistas, com aumento da produção em 32,2%.

Ademais, o laudo econômico apresentado no anexo I, também apresenta resultados saudáveis para a Recuperanda e todo o grupo econômico, que em um curto período conseguirão estabilizar

[20] Disponível em: https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/conjuntura/201127_cc_49_nota_22_outlook_agropecuaria_portugues.pdf

sua fragilidade financeira, gerando caixa para pagamento de suas obrigações e perpetuação do negócio

Assim, é fato inequívoco que a Recuperanda se enquadra no atual espírito da Lei 11.101/2005, que trata da recuperação judicial, bem como nos requisitos impostos pelo seu art. 48, para que lhe sejam concedidos prazo e condições especiais para o pagamento de suas obrigações vencidas e vincendas, segundo autoriza o art. 50, I, da referida Lei.

3. REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS

O Plano visa permitir que a Recuperanda (i) adote as medidas necessárias para a reestruturação da estrutura; (ii) preserve a manutenção de empregos, diretos e indiretos, após as adequações necessárias, e os direitos dos Credores (tal como novados na forma deste Plano), sempre com o objetivo de permitir o soerguimento e a superação da atual crise econômico-financeira; e (iii) continue transportando produtos de excelência, como têm feito desde o início das atividades.
A reestruturação do plano de negócios visa:

Implementação de comitês e implantação de novos controles: para acompanhar o desempenho das operações e mitigar riscos de perdas, a empresa está implantando novas rotinas, comitês e ferramentas de gestão. Dentre as ações, estão sendo configurados: (i) a aplicação de meta orçamentária anual; (ii) a realização de reuniões mensais para discussão dos resultados realizados e aplicação de correções; (iii) a criação de planejamento estratégico de médio/longo prazo, para alinhamento de foco das ações e resultados; (iv) implantação de ferramenta de precificação; e (v) implantação de indicadores de desempenho (KPI's) em todas as áreas; (vi) adotar e aperfeiçoar o sistema de inteligência de negócios (BI) de modo que permita a disposição de informação em tempo real, propicie agilidade na tomada de decisão; (vii) obtenção dos recursos especificados/aporte no fluxo de caixa; (viii) renegociação de dívidas em condições especiais, adequando os seus pagamentos com o fluxo de caixa atual e futuro;

Redução de custos e despesas: para reduzir os custos fixos e variáveis, foi definido por meio dos gestores e com o auxílio de consultoria especializada em reestruturação de empresas em crise, as medidas de redução de custos e despesas operacionais. O objetivo foi aplicar metas de

redução, para buscar, principalmente, a redução de custos fixos para melhoria do resultado operacional e para evitar gastos desnecessários e desperdícios. Esse trabalho consistirá em uma profunda reestruturação na gestão das empresas e no fluxo operacional, buscando mais eficiência com implantação imediata dos controles necessários para a tomada de decisão gerencial

Incorporação da empresa Mariella Transportes pela Cerealista Superior: com intuito de tornar as operações mais eficientes, e dado ao faturamento enxuto que o Grupo Boniella vem apresentando, com a aprovação deste Plano e dos planos das demais empresas do grupo autoras do processo de Recuperação Judicial, a Recuperanda deverá ser incorporada integralmente à empresa Cerealista Superior (principal empresa do grupo Boniella). Essa medida trará benefícios como: (i) redução do custo com alvarás, licenças; e (ii) aprimoramento dos controles, tendo em vista que toda a operação estará concentrada em apenas um CNPJ.

4. REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS

Para que a Recuperanda possa alcançar o almejado soerguimento financeiro e operacional, é indispensável a reestruturação dos Créditos, que ocorrerá, essencialmente, por meio da concessão de prazos e condições especiais de pagamento para as obrigações, vencidas e vincendas e, equalização dos encargos financeiros.

Apesar da apresentação de Planos individuais, a maioria dos créditos, principalmente os financeiros, interligam as empresas que compõem o Grupo Boniella, onde uma empresa acaba sendo coobrigada da outra. Além disso, a gestão de caixa é centralizada e a administração compartilhada entre as empresas integrantes. Desta forma, as propostas de pagamento constante em todos os Planos apresentados individualmente são rigorosamente as mesmas, exatamente nos termos das subcláusulas a seguir.

4.1 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS

Os Créditos Trabalhistas serão pagos de acordo com o art. 54 da LRF[21], no qual receberão o valor de seus créditos, da seguinte maneira:

[21] Art. 54: O plano de recuperação judicial não poderá prever prazo superior a 1 (um) ano para pagamento [...]

Créditos de férias: os Créditos Trabalhistas provenientes de férias vencidas e não usufruídas de credores que ainda permanecem como colaboradores, serão quitados através da concessão de férias remuneradas, de forma a garantir o cumprimento da legislação trabalhista.

Demais créditos: na lista de Credores apresentada não há outros créditos trabalhistas que não sejam de férias, caso haja a inclusão, estes serão pagos da seguinte maneira:

Desconto: Não há.

Carência: Não há.

Amortização: em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira no dia 30 (trinta) do mês subsequente a Data do Trânsito em Julgado da decisão que habilitar o crédito junto ao Juízo da RJ.

Correção monetária e juros: todos os créditos da classe trabalhista serão atualizados pela Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 1% (um por cento) ao ano, que começarão a incidir a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do Plano de RJ pela Assembleia de Credores. A atualização monetária e os juros serão pagos juntamente com os pagamentos do principal.

4.2 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

Na lista de Credores apresentada pela Recuperanda junto ao processo de Recuperação Judicial não há Credores na Classe II – Garantia Real. Caso haja a inclusão de algum Credor nesta classe no decorrer do processo, a proposta de pagamento a esta classe será a mesma dos Créditos Quirografários, conforme descrito nos itens 4.3 deste a seguir.

4.3 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

Os créditos da classe III serão pagos da seguinte maneira:

Desconto: 80% (oitenta por cento) sobre o valor inscrito na lista/quadro de credores.

Carência: 24 (vinte e quatro) meses que iniciarão a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do Plano pela Assembleia de Credores.

Amortização: em 120 (cento e vinte) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira no dia 30 (trinta) do mês subsequente ao encerramento do período de carência.

Correção monetária e juros: os créditos serão atualizados pela Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 1% (um por cento) ao ano, que começarão a incidir a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do plano pela Assembleia de Credores. A atualização monetária e os juros serão pagos juntamente com os pagamentos do principal.

4.4 PAGAMENTO CRÉDITOS DE ME/EPP

Os Créditos da classe IV, serão pagos da seguinte maneira:

Créditos até R$ 5.000,00 (cinco mil reais): os Créditos ME e EPP cujo valor habilitado não ultrapassar R$ 5.000,00 (cinco mil reais) serão pagos integralmente em até 30 (trinta) dias após a Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do Plano pela Assembleia de Credores.

Créditos superiores a R$ 5.000,00 (cinco mil reais): os Créditos ME e EPP cujo valor habilitado é superior a R$ 5.000,00 (cinco mil reais) serão pagos da seguinte forma:

Desconto: 50% (cinquenta por cento) sobre o valor inscrito na lista/quadro de credores.

Carência: 12 (doze) meses que iniciarão a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do Plano pela Assembleia de Credores.

Amortização: em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais, fixas e sucessivas, vencendo a primeira no dia 30 (trinta) do mês subsequente ao encerramento da carência.

Correção monetária e juros: os créditos serão atualizados pela Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 1% (um por cento) ao ano, que começarão a incidir a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do Plano pela Assembleia de Credores. A atualização monetária e os juros serão pagos juntamente com os pagamentos do principal.

4.5 CREDORES PARCEIROS ESTRATÉGICOS

Os Credores Quirografários e ME/EPP EPP (e eventualmente os credores de garantia real, caso haja alguma inclusão), que concederem, em condições competitivas, novos fornecimentos, serviços, linhas de crédito, adiantamentos, etc., desde que as condições sejam acordadas entre as partes, serão pagos de acordo com a capacidade de geração de caixa do Grupo Boniella, em termos a serem ajustados contratualmente com cada credor, sem prejuízo, contudo, do exato cumprimento das propostas contidas nas cláusulas 4.3 e 4.4, àqueles que não fornecerem novas mercadorias, serviços ou créditos novos.

4.6 DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES

A Recuperanda pagará os créditos na forma deste Plano. As disposições a seguir aplicar-se-ão a todos os credores da Recuperanda, independentemente da classe, naquilo que lhes couber.

4.6.1 DATA DE VENCIMENTO DAS PARCELAS

Todos os prazos de vencimento de parcelas previstas neste Plano terão como base de início a Data de Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do Plano pela Assembleia de Credores, conforme definido no item 1.1.14, deste Plano. Na hipótese de qualquer pagamento coincidir em um dia que não seja considerado Dia Útil, o referido pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente posterior ao vencimento.

4.6.2 MEIOS DE PAGAMENTO

Os Créditos serão pagos aos Credores por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC), de transferência eletrônica disponível (TED) ou por meio da recente criada chave PIX. O comprovante do valor creditado a cada Credor servirá de prova de quitação do respectivo pagamento.

4.6.2.1 Contas Bancárias dos Credores

Os credores devem informar suas respectivas contas bancárias ou chave PIX mediante comunicação eletrônica endereçada a Recuperanda, nos termos da cláusula 6.3.

Desta forma, todos os Credores deverão enviar os seguintes dados para pagamento: (i) nome e número do banco; (ii) número da agência e conta corrente; (iii) nome completo ou nome empresarial; e (iv) CPF ou CNPJ.

A conta bancária para pagamento deverá obrigatoriamente ser de titularidade do Credor, caso contrário, deverá obter autorização judicial para pagamento em conta de terceiros. Da mesma forma, caso o Credor altere sua conta durante o cumprimento do Plano, deve enviar novamente a comunicação eletrônica, nos termos do item 6.3, sob pena de serem considerados válidos os depósitos realizados nas contas bancárias informadas anteriormente pelos credores.

Caso o Credor não envie os dados para o depósito, os valores devidos a este determinado Credor permanecerão no caixa a disposição da Recuperanda, até que estes cumpram com tal procedimento, suspendendo-se, neste período, a exigibilidade dos pagamentos, vencendo a primeira parcela sempre 30 (trinta) dias após o recebimento da comunicação dos dados bancários, sem ônus adicionais, como multa, correção monetária e juros, em razão de os Credores não terem informado tempestivamente as contas bancárias. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado as contas bancárias, não serão considerados como descumprimento do Plano.

4.6.3 Alteração na Classificação ou Valor dos Créditos

Na hipótese de se verificar eventual alteração na classificação ou valor de qualquer Crédito decorrente de decisão judicial transitada em julgado ou acordo entre as partes, a classificação ou o valor alterado do Crédito será pago na forma prevista neste Plano, a partir do trânsito em julgado da decisão judicial ou da celebração do acordo entre as partes. Neste caso, as regras de pagamento do valor alterado de tais Créditos, notadamente quanto à incidência de correção monetária e eventuais juros, passarão a ser aplicáveis apenas a partir do referido trânsito em julgado ou da data da celebração do acordo entre as partes.

4.6.4 Débitos Tributários

Este Plano não contempla qualquer proposta específica para pagamento do passivo tributário. Foram provisionados valores para equacionamento deste tipo de passivo, porém, por se tratar de Credor Não Sujeito aos procedimentos da recuperação judicial e não ser uma proposta vinculante, caso por qualquer motivo não sejam realizados os pagamentos ao Fisco, conforme provisionado, não será caracterizado descumprimento de obrigação assumida no Plano de Recuperação Judicial, nos termos § 1º do artigo 61[22] da LRF.

[22] Art. 61. [...] § 1o Durante o período estabelecido no **caput** deste artigo, o descumprimento de qualquer obrigação prevista no plano acarretará a convolação da recuperação em falência, nos termos do art. 73 desta Lei.

5. EFEITOS DO PLANO

5.1 VINCULAÇÃO DO PLANO

Todas as disposições do Plano aprovado vinculam a Recuperanda, os Credores, e os respectivos cessionários e sucessores, a partir da Data de Trânsito em Julgado da sentença que homologar o Plano pela aprovação da Assembleia de Credores, inclusive os credores que eventualmente votarem de forma contrária ou fizerem ressalvas pontuais.

5.2 NOVAÇÃO

A aprovação do presente Plano implica em novação de todos os créditos sujeitos, na forma do art. 59[23] da Lei nº 11.101/2005, não podendo mais serem objetos de inscrição vinculada as Recuperandas, seus acionistas, terceiros coobrigados, devedores solidários e/ou avalistas, em nenhum órgão de restrição ao crédito.

Com a aprovação do Plano, ocorrerá a supressão de todas as garantias fidejussórias e reais existentes atualmente em favor dos credores e também a extinção de avais e fianças assumidos pelos sócios, avalistas, garantidores e/ou devedores solidários, permitindo que as Recuperandas possam se reestruturar e exercer suas atividades sem restrições, tanto das sociedades como de seus sócios, fato já amplamente discutido nos tribunais desde 2016[24].

5.3 QUITAÇÃO

Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste Plano acarretarão, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, ampla, geral e irrestrita quitação de todos os créditos de qualquer tipo e natureza contra a Recuperanda e seus coobrigados, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações.

---

[23] Art. 59. O plano de recuperação judicial implica novação dos créditos anteriores ao pedido, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no § 1º do art. 50 desta Lei.

[24] Recurso Especial nº 1.532.943 MT – 2015/0116344-4, Recurso Especial nº 1.739.196 RS – 2018/0104693-1 e Recurso Especial nº 1.838.568 AC – 2019/0278229-6

5.4 RECONSTITUIÇÃO DE DIREITOS

Na hipótese de convolação da Recuperação Judicial em falência, no prazo de supervisão estabelecido no art. 61[25] da LRF, os Credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da Recuperação Judicial, observado o disposto nos arts. 61, § 2º[26] e 74[27] da LRF.

5.5 RATIFICAÇÃO DE ATOS

A aprovação deste Plano representará a concordância e ratificação das Recuperanda e dos Credores de todos os atos praticados e obrigações contraídas no curso da Recuperação Judicial, incluindo, mas não se limitando a todos os atos e todas as ações necessárias para integral implementação e consumação deste Plano e da Recuperação Judicial, cujos atos ficam expressamente autorizados, validados e ratificados para todos os fins de direito, inclusive e especialmente dos arts. 66[28], 74 e 131[29] da LRF.

5.6 ADITAMENTOS, ALTERAÇÕES OU MODIFICAÇÕES DO PLANO

Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostos a qualquer tempo, antes ou após a Data de Homologação, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aceitos pela Recuperanda e aprovadas pela Assembleia-geral de Credores, nos termos da LRF. Aditamentos posteriores ao Plano, desde que aprovados nos termos da LRF, obrigam todos os Credores a ele sujeitos, independentemente da expressa concordância destes com aditamentos posteriores. Para fins de cômputo, os Créditos deverão ser atualizados na forma deste Plano e descontados dos valores já pagos a qualquer título em favor dos Credores.

---

[25] Art. 61. Proferida a decisão prevista no art. 58 desta Lei, o devedor permanecerá em recuperação judicial até que se cumpram todas as obrigações previstas no plano que se vencerem até 2 (dois) anos depois da concessão da recuperação judicial.

[26] Art. 61. [...] § 2o Decretada a falência, os credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da recuperação judicial.

[27] Art. 74. Na convolação da recuperação em falência, os atos de administração, endividamento, oneração ou alienação praticados durante a recuperação judicial presumem-se válidos, desde que realizados na forma desta Lei.

[28] Art. 66. Após a distribuição do pedido de recuperação judicial, o devedor não poderá alienar ou onerar bens ou direitos de seu ativo permanente, salvo evidente utilidade reconhecida pelo juiz, depois de ouvido o Comitê, com exceção daqueles previamente relacionados no plano de recuperação judicial.

[29] Art. 131. Nenhum dos atos referidos nos incisos I a III e VI do art. 129 desta Lei que tenham sido previstos e realizados na forma definida no plano de recuperação judicial será declarado ineficaz ou revogado.

5.7 PROTESTOS

A aprovação deste Plano implicará: (i) a baixa e/ou cancelamento da publicidade de todo e qualquer protesto efetuado por qualquer Credor em relação aos respectivos créditos concursais, enquanto o Plano estiver sendo cumprido, nos termos aprovados; e (ii) a exclusão do registro e/ou apontamento no nome de qualquer das Recuperandas, seus sócios e/ou eventuais garantidores nos órgãos de proteção ao crédito, sendo que a sentença concessiva da Recuperação Judicial servirá como ofício para cancelamento das averbações nos respectivos cartórios.

5.8 ADMINISTRAÇÃO, ALIENAÇÃO E ONERAÇÃO DE ATIVOS PERMANENTES

Fica garantida à Recuperanda a plena gerência bens dos ativos fixos ou permanentes, ficando a seu critério a realização das operações abaixo discriminadas.

5.8.1 BENS MÓVEIS

Alienação: É permitida a alienação de ativos móveis isolados (máquinas, veículos, equipamentos, direitos, marcas, entre outros) cuja alienação não implique em redução relevante de atividades da Recuperanda, ou quando a venda se seguir de reposição por outra equivalente ou mais moderna, ou, ainda, para composição de caixa. A alienação poderá ser realizada de forma direta, com base no art. 145 da LRF.

Garantias: Fica igualmente permitida a disponibilização de bens, inclusive imóveis, para garantia, tais como penhor, arrendamento, hipoteca, *sale leasing-back* ou alienação fiduciária em garantia, respeitadas, quanto à valoração dos bens, as premissas válidas para o mercado.

Dação em pagamento: É permitida à Recuperanda promover a dação em pagamento para liquidação de obrigações concursais ou não concursais com direitos e bens móveis ou imóveis

5.8.2 BENS IMÓVEIS

A Recuperanda poderá promover a venda direta de ativos isolados, com vistas a recomposição de caixa, reorganização empresarial ou pagamento créditos do plano e de créditos não sujeitos, sempre respeitado o valor de mercado de tais bens, mediante avaliação idônea, com base no art. 145 da LFR, sem prejuízo do disposto no item 5.8.1, no que for cabível.

5.9 REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA

A Recuperanda poderá realizar, no intuito de viabilizar o cumprimento integral deste Plano e para melhor desenvolver suas atividades, a qualquer tempo, após sua homologação, quaisquer operações de reorganização societária tais como: cisão, incorporação, fusão e transformação, dentro de seu grupo societário ou com terceiros; mudança do seu objeto social ou qualquer outra alteração societária, respeitadas as regras previstas no Código Civil e legislação vigente à época, que dispõe sobre as Sociedades e ainda, associar-se a investidores que venham possibilitar ou incrementar as suas atividades, através de medidas que resultem na cessão parcial ou total do controle societário, incorporação de ativos e operações (inclusive UPI's) em sociedade subsidiária integral ou não integral, desde que não impliquem na inviabilidade do cumprimento do quanto proposto neste Plano.

As operações societárias que envolvam alienação ou transferência de ativos ou de unidades produtivas isoladas de negócio mediante venda, cessão, incorporação, trespasse, arrendamento, entre outras, isentarão o adquirente, ainda que sociedade subsidiária, de qualquer risco de sucessão, inclusive de obrigações de natureza trabalhista, fiscal e civil, e, ainda, pela natureza e a características do negócio societário, poderão ser feitas de modo direta, na forma dos art. 50, II, VII, e 60 c/c 145 da Lei nº 11.101/2005.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1 CONTRATOS EXISTENTES E CONFLITOS

Na hipótese de conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações previstas nos instrumentos contratuais anteriores à data de assinatura deste Plano, o Plano prevalecerá.

6.2 ANEXOS

Todos os Anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante do Plano. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer Anexo, o Plano prevalecerá.

6.3 COMUNICAÇÕES

Todas as notificações, requerimentos, e outras comunicações à Recuperanda, requeridas ou permitidas por este Plano, inclusive o que se refere a informação das contas bancárias, conforme

cláusula 4.6.2.1, para serem eficazes, deverão ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas por e-mail ou outros meios. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma, exceto se de outra forma expressamente prevista neste Plano, ou, ainda, de outra forma que venha a ser informada pela Recuperanda aos Credores:

Rua Amélio Menegazzo, 315, Industrial, Guarujá do Sul - SC, CEP 89.940-000
A/C: departamento financeiro
E-mail: rj@boniella.com.br

6.4 DIVISIBILIDADE DAS PREVISÕES DO PLANO

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz, os demais termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes, salvo se, a critério da Recuperanda, a invalidade parcial do Plano comprometer a capacidade de seu cumprimento, caso em que a Recuperanda poderá requerer a convocação de nova Assembleia-geral de Credores para deliberação de eventual novo Plano ou aditivo ao Plano.

6.5 LEI APLICÁVEL

Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, tendo como base sempre a LRF.

6.6 ELEIÇÃO DE FORO

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas: (i) pelo Juízo da RJ, até o encerramento do processo de Recuperação Judicial; e (ii) pelos juízos competentes no Brasil ou no exterior, conforme estabelecido nos contratos credores originais firmados entre a Recuperanda e os respectivos, após o encerramento do processo de Recuperação Judicial.

Guarujá do Sul, 05 de janeiro de 2021.

(Assinaturas na página seguinte)

Página de assinaturas do plano de recuperação judicial de MARIELLA TRANSPORTES LTDA – Em Recuperação Judicial, datado de 05 de janeiro de 2021.

MARIELLA TRANSPORTES LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Nome: Janete Maria Conte Menegazzo
Cargo: Sócia

Nome: Jorge Lorenzetti
Cargo: Sócio

SAFEGOLD®
Gerenciamento de Capital



LAUDO ECONOMICO-FINANCEIRO CONSOLIDADO das sociedades:

CEREALISTA SUPERIOR LTDA. – Em Recuperação Judicial
MARIELLA TRANSPORTES LTDA – Em Recuperação Judicial
CEREALISTA TREVO SUL – Em Recuperação Judicial
GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES – Em Recuperação Judicial

(Processo nº 5001748-40.2020.8.24.0065)

Guarujá do Sul, 05 de janeiro de 2021.

Curitiba
+55 41 3500-8044
Rua Nunes Machado, 68, Sala 302
The Five - Centro | 80250-000 |PR

Balneário Camboriú
+55 47 3091-1981
Rua 3300, 341- Sala 12 e 13,
Centro | 88330-272 |SC

Joaçaba
+55 49 3522.5569
Av. Rio Branco, 104 - Sala 601
Edifício Comercial Prime Offices
Centro |89600-000 |SC

Blumenau
+55 47 3091-1982
Rua Dr. Arthur Balsini, 107
Bairro Velho |89036-240 |SC

ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS 3
1.1 LIMITAÇÕES DE ESCOPO DE ATUAÇÃO 5
2. APRESENTAÇÃO DA RECUPERANDA 8
2.1 BREVE HISTÓRICO 8
2.2 ESTRUTURA SOCIETÁRIA 10
2.3 DESCRIÇÃO DA EMPRESA 11
2.4 RAZÕES DA CRISE 12
3. MERCADO 17
3.1 BREVE HISTÓRICO DO SETOR 17
3.2 ANÁLISE DE MERCADO 19
3.3 DADOS MACROECONÔMICOS 20
4. PROJEÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA 22
4.1 METODOLOGIA DO LAUDO 23
4.2 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO 23
4.2.1 Receita Bruta 23
4.2.2 Impostos Indiretos 24
4.2.3 Custo dos Produtos Vendidos 25
4.2.4 Despesas Fixas 26
4.2.5 Despesas Financeiras 27
4.2.6 Impostos Diretos 27
4.3 PLANO DE PAGAMENTO AOS CREDORES 28
4.4 FLUXO DE CAIXA 30
4.4.1 Fluxo de Caixa Operacional 31
4.4.2 Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento 31
4.4.3 Fluxo de Caixa Não Operacional 32
4.4.4 Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento 32
5. CONCLUSÃO 34
6. ANEXO I – PROJEÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO 36
7. ANEXO II – PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA 37

Curitiba
+55 41 3500-8044
Rua Nunes Machado, 68, Sala 302
The Five - Centro | 80250-000 |PR

Balneário Camboriú
+55 47 3091-1981
Rua 3300, 341- Sala 12 e 13,
Centro | 88330-272 |SC

Joaçaba
+55 49 3522.5569
Av. Rio Branco, 104 - Sala 601
Edifício Comercial Prime Offices
Centro |89600-000 |SC

Blumenau
+55 47 3091-1982
Rua Dr. Arthur Balsini, 107
Bairro Velho |89036-240 |SC

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente Laudo Econômico-Financeiro Consolidado ("Laudo") tem como objetivo avaliar a viabilidade econômico-financeira do Grupo Boniella no âmbito do Plano de Recuperação Judicial[1] ("PRJ"), compostos das seguintes empresas: **Cerealista Superior LTDA – Em Recuperação Judicial,** inscrita no CNPJ sob o n. 04.582.945/0001-10, estabelecida na Rua Amélio Menegazzo, n. 315, Industrial, CEP: 89940-00, Guarujá do Sul/SC, **Cerealista Trevo Sul LTDA – Em Recuperação Judicial,** inscrita no CNPJ sob o nº 11.852.692/0001-12, estabelecida na Rua Reinaldo Antônio Klein, 337, Bairro Industrial, CEP 89.940-000, Guarujá do Sul/SC, **Mariella Transportes LTDA – Em Recuperação Judicial,** inscrita no CNPJ sob o nº 06.049.237/0001-43, estabelecida na Rua Amélio Menegazzo, 75, Parque Industrial, CEP 89.940-000, Guarujá do Sul/SC e **Guarujá do Sul Participações LTDA – Em Recuperação Judicial,** inscrita no CNPJ sob o nº 06.077.239/0001-46, estabelecida na Rua Rio Grande do Sul, 276, Centro, CEP: 89940-00, Guarujá do Sul/SC (sendo doravante denominadas neste laudo econômico-financeiro como "Recuperandas" ou "Empresas").

Apesar da apresentação individual de cada Recuperanda do seu respectivo Plano de Recuperação Judicial, nos termos previstos na decisão de deferimento do processamento da recuperação judicial, este Laudo foi produzido de forma conjunta e consolidada com todas as empresas do Grupo Boniella pelos seguintes motivos: i) existe uma relação de dependência operacional entre as empresas do grupo; ii) o plano de recuperação judicial prevê a incorporação de todas das empresas operacionais; iii) as empresas possuem gestão, inclusive de caixa, de forma conjunta e centralizada; iv) parte dos créditos sujeitos possuem relação de coobrigação entre as empresas do grupo; e v) a proposta de pagamento dos créditos sujeitos contida nos planos individuais é idêntica e se aplica a todos os credores do Grupo Boniella. Assim, o atestamento da viabilidade somente pode se dar de forma conjunta, pois é assim que as empresas do Grupo Boniella exercerão suas atividades após a concessão da sua Recuperação Judicial.

[1] Processo nº 5001748-40.2020.8.24.0065/SC, em curso perante a Vara Única da Comarca de São José do Cedro, Estado de Santa Catarina.

Este Laudo foi elaborado pela SAFEGOLD CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. ("SAFEGOLD"), única e exclusivamente como subsídio à elaboração do PRJ das Recuperandas e não se confunde com, superpõe ou modifica os termos e condições do PRJ, não devendo ser utilizado em partes ou de maneira desagregada ou fragmentada pelas Recuperandas e seus representantes, por credores ou quaisquer terceiros interessados. O Laudo apresenta premissas econômicas e financeiras que, se cumpridas e/ou verificadas, têm condições de viabilizar a recuperação das empresas, nos termos do artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/2005 ("LRF").

Para alcançar o objetivo deste trabalho, foram utilizados fatos históricos, informações macroeconômicas e de mercado, bem como informações e dados disponibilizados pelas Recuperandas e por seus funcionários, administradores, consultores e demais prestadores de serviço.

As conclusões aqui apresentadas são resultantes da análise de dados e informações, além de projeções macroeconômicas e de mercado, assim como performance e resultados decorrentes de eventos futuros e estão sujeitas às seguintes considerações:

- O Laudo ora apresentado envolve questões de julgamentos objetivos e subjetivos face à complexidade das análises de dados e informações e às fontes de informações consultadas ao longo das análises;
- Nenhum dos sócios ou profissionais da SAFEGOLD tem qualquer interesse financeiro nas empresas, a não ser os resultantes das prestações de serviços compreendidos e limitados no escopo dos contratos firmados com as Recuperandas;
- Este Laudo foi feito com base em informações disponibilizadas pelas Recuperandas, as quais foram consideradas verdadeiras, uma vez que não faz parte do escopo de trabalho da SAFEGOLD qualquer tipo de investigação independente e/ou procedimento de auditoria. Desta forma, a SAFEGOLD não assume qualquer responsabilidade pela imprecisão dos dados e informações utilizados neste Laudo;

- Este Laudo foi preparado com a finalidade de avaliar a viabilidade das Recuperandas no âmbito do PRJ e a SAFEGOLD não é responsável perante terceiros por qualquer ato ou fato decorrente da sua utilização para qualquer outro fim que não o aqui declarado;
- A SAFEGOLD não será responsável por atualizar este relatório em relação a eventos e circunstâncias que possam ocorrer posteriormente à data de referência do mesmo;
- Algumas das considerações descritas neste Laudo são baseadas em eventos futuros que representam a expectativa das Recuperandas e de seus administradores, consultores e demais prestadores de serviço, à época em que tais considerações foram elaboradas. Assim, os resultados apresentados neste Laudo representam meras projeções, razão pela qual podem diferir dos resultados que vierem a ser concretizados.

Dentre os dados e informações utilizadas para elaboração deste Laudo, há informações públicas de mercado e privadas fornecidas pelas Recuperandas, que têm como objetivo proporcionar o detalhamento necessário de suas operações, investimentos, estrutura de capital e capacidade de geração de caixa. Este Laudo, sujeito às premissas e assunções nele declaradas, pretende oferecer uma visão da capacidade financeira das Recuperandas no âmbito do PRJ, de modo a permitir a avaliação da sustentabilidade e exequibilidade da continuação das operações das Recuperandas.

1.1 LIMITAÇÕES DE ESCOPO DE ATUAÇÃO

De acordo com a LRF, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária, este Laudo avalia a viabilidade econômico-financeira das Recuperandas, no âmbito do PRJ, com certas cláusulas de limitações. Portanto este Laudo, suas conclusões, bem como seus anexos, não devem ser interpretados, ou utilizados, sem levar em consideração tais cláusulas.

Este Laudo, bem como as opiniões e conclusões nele contidas, foram realizados para as empresas no contexto do seu PRJ. Este Laudo é constituído de 35 páginas, e não deverá ser manuseado ou distribuído, a quem quer que seja, em partes, hipótese em que nenhuma responsabilidade poderá ser atribuída à SAFEGOLD.

Qualquer usuário e/ou receptor deste Laudo deve estar ciente das condições, premissas e assunções que nortearam sua elaboração, das situações de mercado e econômicas do Brasil, assim como ao segmento econômico no qual as Recuperandas estão inseridas.

As diferenças entre o conteúdo deste Laudo e o de documentos que tenham o mesmo objeto deste trabalho se devem exclusivamente à utilização de distintas fontes de informação e a aplicação de diferentes metodologias de tratamento de dados. A SAFEGOLD não tem qualquer responsabilidade por eventuais diferenças. Ainda, a SAFEGOLD não assume qualquer responsabilidade caso os resultados futuros difiram das projeções apresentadas no Laudo e não oferece qualquer garantia em relação a tais estimativas.

Os serviços da SAFEGOLD para elaboração deste Laudo não representam uma auditoria, revisão, exame ou outro tipo de atestação, da forma como essas expressões encontram-se identificadas pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC"). Assim sendo, não expressamos qualquer forma de garantia sobre assuntos contábeis, demonstrações financeiras, informações financeiras, ou sobre controles internos das Recuperandas. Não emitimos opinião profissional sobre a aplicação dos princípios contábeis de acordo com as Normas Internacionais de Serviços Relacionados (*International Standard on Related Services* - ISRS 4410), e suas alterações ou interpretações subsequentes. Este Laudo não constitui parecer legal ou jurídico.

Não conduzimos uma revisão ou investigação independente para identificar fraudes ou atos ilegais. A SAFEGOLD não tem qualquer responsabilidade sobre o estudo, análise e apresentação de custos e investimentos projetados no cenário de recuperação judicial das Recuperandas. Este trabalho não abrange a avaliação de custos operacionais, bem como potenciais melhorias de processos das Recuperandas que possam gerar potenciais reduções de custos, e otimizações operacionais e administrativas.

As considerações apresentadas neste Laudo são práticas comuns em estudos desta natureza, as quais acreditamos ter, e somos reconhecidos publicamente como tendo, significativo conhecimento e experiência. Os serviços prestados são limitados a tais conhecimentos e experiências e não representam auditoria, assessoria ou outros serviços que podem ser fornecidos pela SAFEGOLD. Não obstante essas limitações, a conclusão contida neste Laudo não foi destinada ou escrita pela SAFEGOLD para ser usada, e não deverá ser usada, pelo destinatário ou qualquer terceiro com o propósito de evitar sanções que possam ser impostas pela legislação fiscal brasileira.

2. APRESENTAÇÃO DAS RECUPERANDAS

2.1 BREVE HISTÓRICO[2]

O GRUPO BONIELLA, formado pelas Recuperandas, iniciou suas atividades comerciais no início dos anos 2000, sob a razão social de ECG ALIMENTOS e já utilizando, desde aquela época, a marca "BONIELLA". Desde o início, as atividades básicas se mantiveram praticamente inalteradas: moagem de trigo e de outros grãos e fabricação de derivados (farinhas e féculas). Com o tempo, outros produtos foram adicionados ao seu mix: açúcares, temperos, condimentos (embalados); conservas de frutas, legumes e ovos (enlatados); grãos e alimentos para pássaros.

Em meados de 2003, foram criadas outras duas empresas que desde aquela época integram o grupo: a transportadora MARIELLA TRANSPORTES e a holding GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES: a primeira, para fazer frente à necessidade cada vez crescente de logística e escoamento da produção e a segunda para estruturar a sociedade do grupo. Dois anos mais tarde, em 2005, a empresa ECG ALIMENTOS foi incorporada pela atual CEREALISTA SUPERIOR e, alguns anos depois (2015), houve a aquisição da empresa CEREALISTA TREVO SUL, consolidando ainda mais a atuação do grupo empresarial no ramo alimentício humano e de animais.

Desde a abertura das empresas (indústrias), e com ainda mais ênfase nos últimos anos, grande parte da matéria-prima para a industrialização dos produtos possui origem internacional. Atualmente, grãos e alhos são importados da Argentina (principalmente) e do Canadá (com menor ênfase) e negociados/pagos com base no câmbio do dólar americano. Assim, com a crise econômica mundial que assolou todo o globo em 2008, houve imediato impacto nas operações das Recuperandas, que, na época, quase às levaram à falência. Porém, sempre buscando a

[2] Informações obtidas através da Petição Inicial da RJ e com a Administração das Empresas.

melhoria de gestão, focando em métodos de fabricação e atendimento ao público, implantando novas rotinas administrativo-financeiras e garantindo aos seus clientes produtos de altíssima qualidade, alguns anos depois o cenário de descompasso financeiro felizmente foi superado (momento no qual, como visto acima, houve a aquisição de mais uma empresa para o grupo empresarial: CEREALISTA TREVO SUL).

Desde então, com uma política que olha para o futuro, sempre em busca de aprimoramento tecnológico e qualidade total, as Recuperandas investem constantemente em capacitação e especialização de sua força de trabalho (tanto na administração, como na produção), na evolução de seu quadro de máquinas, no aperfeiçoamento de seus produtos, sempre prezando pela qualidade e compromisso com seus clientes, colaboradores e com a sociedade.

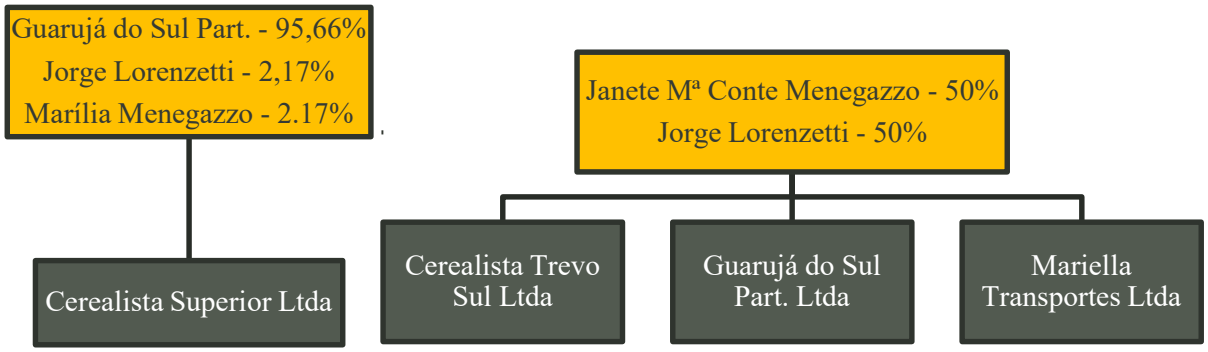
Assim, com o reconhecimento ímpar, as empresas do GRUPO BONIELLA passaram a investir massivamente na modernização de seu quadro de máquinas, contratação e capacitação de colaboradores e representantes comerciais, permitindo o aumento da produtividade e das vendas e melhoria na qualidade final dos produtos. Como resultado direto de todas as medidas adotadas, o ano de 2016 foi o período de maior faturamento de toda a história do Grupo Boniella: foram mais de R$ 93 milhões auferidos, em conjunto, pelas empresas do grupo empresarial naquele período de doze meses.

Contudo, nos anos 2017 e 2018 a realidade que se apresentou foi completamente oposta daquela esperada, causando graves reflexos em toda a operação dos anos de 2019 e 2020, com queda acumulada de quase 65% no faturamento em relação aos anos anteriores. E tudo isso, diante da falta de pedidos e de severa inadimplência de valores a receber, o que segue acontecendo até o presente momento (ameaçando a manutenção das empresas e o emprego de 26 funcionários diretos – atualmente – e outras dezenas de indiretos). Com este grave cenário, não restou alternativa senão o pedido de recuperação judicial, com o escopo de manter as atividades das empresas requerentes e retomar o sucesso de outrora.

2.2 ESTRUTURA SOCIETÁRIA

Do ponto de vista societário, as Recuperandas estão constituídas como empresas limitadas e, possuem como titulares: os membros da família Menegazzo e o Sr. Jorge Lorenzetti, responsáveis por gerir as empresas. A Sra. Janete Maria Conte Menegazzo e o Sr. Jorge Lorenzetti são titulares igualitários das empresas Cerealista Trevo Sul, Guarujá do Sul Participações e Mariella Transportes. Já a empresa Cerealista Superior tem como principal quotista a empresa Guarujá do Sul Participações e uma pequena participação do Sr. Jorge Lorenzetti e da Srta. Marília Menegazzo.

Atualmente esta é a estrutura societária das Recuperandas:



Em termos operacionais, as empresas são importantes distribuidoras de grãos da região do extremo-oeste catarinense. As empresas Cerealista Superior e Trevo Sul são as responsáveis pela importação e industrialização dos produtos, a empresa Mariella Transportes se encarrega da logística para atender as vendas e pôr fim a empresa Guarujá do Sul atua como holding patrimonial.

2.3 DESCRIÇÃO DAS EMPRESAS[3]

A tabela a seguir apresenta uma breve descrição das empresas:

Empresa	Classificação	Principais Atividades
Cerealista Superior LTDA – Em recuperação Judicial	Operacional	- Comércio atacadista de Alimentos
Cerealista Trevo Sul LTDA – Em recuperação Judicial	Operacional	- Comércio atacadista de Alimentos
Mariella Transportes LTDA – Em recuperação Judicial	Operacional	- Transportes rodoviários
Guarujá do Sul Participações LTDA – Em recuperação Judicial	Não Operacional	- Holding

Tabela 1. Fonte: Grupo Boniella.

Sociedades empresárias limitadas, as empresas empregam atualmente 20 funcionários diretos e outros 80 empregos indiretos. Tanto a Cerealista Superior quanto a Trevo Sul atuam no mercado atacadista de alimentos focados em grãos e farinhas em geral, ambas utilizando a marca Boniella. Já a Mariella Transportes foi criada posteriormente e trabalha com transportes rodoviários, basicamente dando suporte em fretes para as outras duas empresas do grupo. Finalmente, a Guarujá do Sul Participações é a Holding que possui ações na Cerealista Superior e não possui atividades operacionais.

A estrutura operacional está localizada próxima da Rodovia BR-163, em Guarujá do Sul, no Estado de Santa Catarina, destacando-se pela alta capacidade de produção, com maquinários de tecnologia de ponta.

[3] Informações obtidas através da Petição Inicial da RJ e com a Administração das Empresas.

2.4 RAZÕES DA CRISE[4]

As razões que culminaram na crise experimentada pelas Recuperandas são os eventos que impactaram diretamente no fluxo de caixa, com origem tanto externa, quanto interna, conforme pormenorizadamente exposto na petição inicial da Recuperação Judicial.

Resumidamente, a crise de liquidez enfrentada está associada a quatro frentes:

(i) O cenário econômico nacional no início dos anos 2000/2010 e as expectativas do setor industrial.
(ii) A realidade econômica nacional nos últimos anos.
(iii) Os impactos da crise mundial e da crise da Argentina no setor de grãos.
(iv) Fechamento das fronteiras em razão do COVID-19.

(I) CENÁRIO ECONÔMICO NACIONAL NO INÍCIO DOS ANOS 2000/2010 E AS EXPECTATIVAS DO SETOR INDUSTRIAL

Desde o ano 2000 (no início das atividades das principais empresas que compõem o Grupo Boniella) o cenário econômico nacional mostrava-se muito promissor. A economia brasileira alcançou crescimento médio anual próximo a 4% a.a. entre 2000 e 2011. Entre 2004 e 2011, quando a economia apresentou melhor performance, a inflação também se manteve sob controle, com taxa anual média de 5,4%, mesmo com os impactos causados pela crise financeiro mundial de 2008.

Diante das perspectivas do mercado e do crescimento do setor industrial, especialmente em 2013 e 2014, bem como das promessas das instituições financeiras quanto ao aporte de capital, acreditava-se que o empreendimento continuaria em constante crescimento e que apresentaria os retornos esperados – como vinha ocorrendo até então.

Dada a perspectiva do crescimento do setor industrial e, por conseguinte, com a expectativa real do aumento de pedidos e faturamento das Recuperandas, mal se sabia que o futuro da economia a partir de 2017 seria tão dramático, afetando negativamente toda a indústria brasileira (e mundial). Com efeito, desde 2011 quando foi ampliado o parque fabril (passando

[4] Informações obtidas através da Petição Inicial da RJ e com a Administração das Empresas.

de 2.152,40m² para 4.992,51m², ao final) e, posteriormente, quando foi adquirida a última empresa do grupo (CEREALISTA TREVO SUL), foram realizados grandiosos investimentos nas empresas. Tais investimentos, apesar de vultosos para a realidade das empresas, fizeram-se absolutamente necessários, a fim de se manter a competitividade no mercado e a excelência nos produtos fabricados.

Incentivadas pelo aquecimento da economia nacional e pelas boas perspectivas que se desenhavam para os próximos anos, as Recuperandas buscaram inovar em produção e potencializar as vendas, abrindo mercado em 19 estados brasileiros, abrangendo 484 cidades, fortalecendo a marca Boniella e obtendo forte crescimento até 2016, com solidez, seriedade e organização. Frente a esses investimentos, é importante destacar que se originaram de recursos próprios do grupo empresarial, com significativos aportes, para aumento da produção e expansão dos negócios. Tais investimentos foram necessários para fazer frente à demanda cada vez mais crescente de produtos do segmento de atividades das autoras e, à época, acreditava-se que o investimento seria rapidamente recuperado.

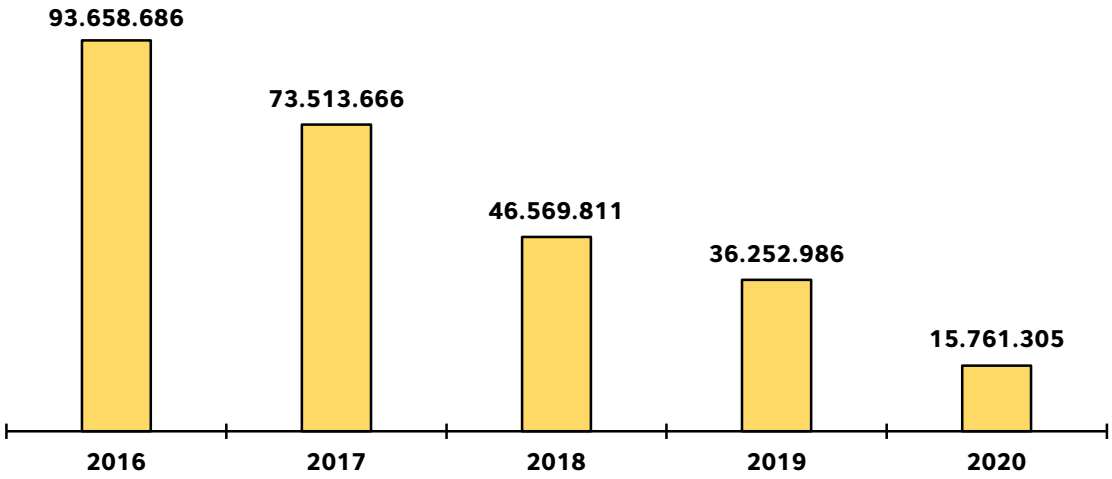
(II) A Realidade Econômica Nacional nos Últimos Anos

Apesar das projeções otimistas para a indústria brasileira, a realidade do cenário econômico nacional nos últimos anos foi inteiramente oposta: o faturamento e, principalmente, o lucro líquido das empresas decaíram vigorosamente, ocasionando forte desencaixe econômico. Somado a isso, houve inadimplência generalizada de clientes, obrigando as Recuperandas a buscarem capital de giro no sistema bancário, com juros sabidamente altos.

Diante de um mercado restrito e com a margem reduzida, as Recuperandas continuaram operando com dificuldades (mas esperançosas) em 2017, 2018 e 2019, sempre refinanciando o capital de giro e pagando exorbitantes juros aos bancos (não à toa, os maiores credores das empresas do Grupo Boniella são instituições bancárias). Concomitante à crise enfrentada pelas Recuperandas, no mesmo período uma grave e notória crise econômica passou a assolar todo o país, com reflexos diretos no setor produtivo industrial, causando drástica queda de faturamento. Segundo dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a produção da indústria brasileira encerrou o ano de 2015 com queda acumulada de

8,3%, o maior recuo da série, iniciada em 2003. Já para as Recuperandas, desde o ano de 2017 o faturamento vem caindo significativamente, conforme gráfico 1 abaixo.

Gráfico 1 – Faturamento Consolidado Recuperandas



Fonte: Grupo Boniella (dados de 2020 atualizados até 30/11/2020).

Em 2020, os reflexos financeiros negativos se fixaram: houve diminuição drástica de pedidos e grande inadimplência de clientes, o que resultou em várias demissões. Com elevação do custo operacional e impossibilidade de cumprir em dia com as obrigações assumidas perante fornecedores e bancos, não restou alternativa a não ser buscar o instituto da lei falimentar como alternativa para reestruturação de seus negócios.

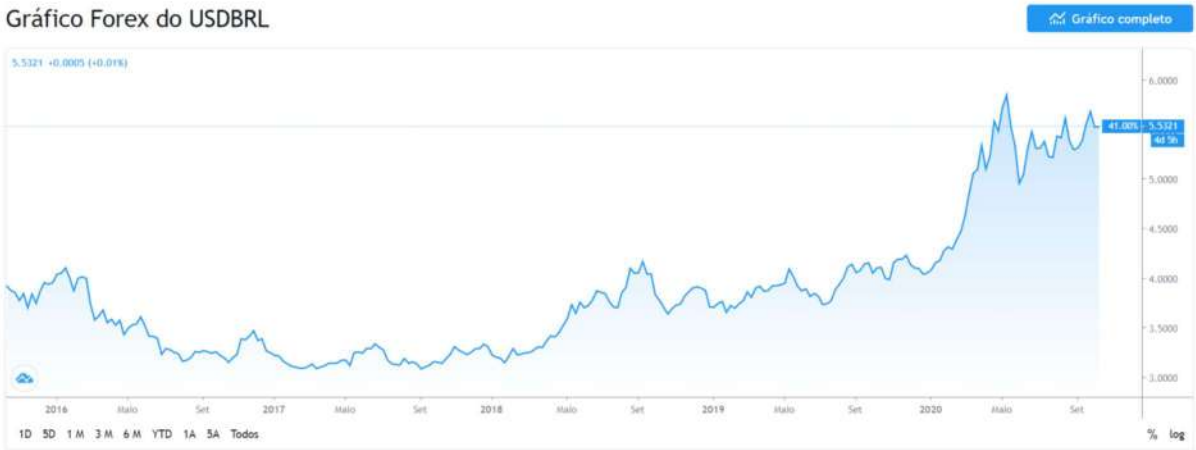
(III) A Crise Mundial e da Argentina no Setor de Grãos

Considerando, que a maior parte da matéria-prima utilizada nas atividades das empresas autoras (cerealistas) é proveniente da Argentina, o Grupo Boniella sofreu instabilidades financeiras muito fortes com a crise econômica que assolou, e ainda assola, a Argentina, em razão do pagamento/fechamento da matéria-prima em dólar americano. Segundo matéria divulgada pela BBC, em 2018, o peso argentino perdeu mais da metade de seu valor em relação ao dólar. A inflação disparou, e o governo teve de pedir um empréstimo significativo ao FMI. A Argentina está atualmente em recessão e registrou uma inflação de 22% durante o primeiro semestre do ano de 2019 perdendo mais de 33,5% de seu valor. Em 2018, 3 milhões de pessoas entraram na pobreza.

Os reflexos da crise Argentina no Brasil são igualmente maléficos, notadamente para a indústria (como a de grãos, por exemplo): Medidas consideradas intervencionistas pelo atual governo argentino pioram ainda mais a relação do país com o mercado externo, afinal qualquer recuo significativo na produção do país terá efeito nos mercados globais, já que o país é o maior exportador de farelo de soja e sexto maior exportador de trigo, segundo dados do Departamento de Agricultura dos Estados Unidos (USDA) .

A crise econômica no país vizinho, não significou apenas o aumento do preço na compra de grãos; significou, principalmente, o corte quase que total nas "linhas de crédito" junto aos fornecedores, obrigando as Recuperandas a procederem com pagamentos à vista e, muitas vezes, antecipados, para garantir o fornecimento de matéria-prima. Tais pagamentos, como dito anteriormente, são baseados/lastreados em dólar americano, que teve expressiva valorização frente ao real e, especialmente, frente ao peso argentino. Com isso, a matéria-prima que já estava encarecida pela crise argentina, teve precificação ainda mais elevada, devido ao aumento do dólar. O gráfico 2 abaixo revela a subida meteórica do dólar americano frente ao real, nos últimos anos (2016 a 2020):

Gráfico 2 – Evolução do Dólar



Fonte: https://br.tradingview.com/symbols/USDBRL/.

Com a aquisição de matéria-prima de países estrangeiros, principalmente da Argentina, e com o mercado interno de grãos desaquecido, não havia como "fugir" do atrelamento ao dólar americano. Observe-se, especialmente, o impacto causado na variação cambial a partir do início de 2020, com a explosão da pandemia global do Covid-19: o dólar cotado a R$ 4,00, em média, saltou para quase R$ 6,00, em poucos meses – aumento de praticamente 50%.

(IV) O FECHAMENTO DAS FRONTEIRAS EM RAZÃO DO COVID-19

Não podemos deixar de citar os impactos econômicos e sociais causados pelo coronavírus. A pandemia, já amplamente divulgada e de conhecimento geral, causou e continua causando efeitos profundos na economia brasileira e mundial. A necessidade do isolamento social como forma de mitigar o aumento dos casos, interfere diretamente no consumo e, por consequência, na cadeia produtiva.

A taxa de crescimento do PIB brasileiro em 2020, segundo estimativas publicadas pelo Boletim Focus de 11 de dezembro de 2020 deve ficar em -4,41% neste ano. Os impactos ocorreram em praticamente todos os setores da economia.

E para concluir, a última "rasteira" nas atividades do Grupo Boniella foi o fechamento temporário das fronteiras com a Argentina e Canadá, principais fornecedores de matéria-prima, causando ainda mais decréscimo na industrialização e na comercialização de produtos – e, por conseguinte, no faturamento.

Com a redução dos impactos da pandemia, vislumbra-se o potencial de soerguimento e a viabilidade econômica das Recuperandas, mas não sem que lhes sejam concedidos os benefícios da recuperação judicial. Apesar das tentativas em agregar valor aos produtos fabricados, com melhorias internas e contratação de consultoria externa, o forte desencaixe financeiro não permite o soerguimento das empresas requerentes sem que lhe seja concedido um novo "fôlego", conseguidos por meio da Lei de Recuperação Judicial.

3. MERCADO

3.1 BREVE HISTÓRICO DO SETOR[5]

O agronegócio no Brasil é, sem dúvida, um dos mais consolidados do mundo. Desde nossa origem colonial, o país se especializou em produzir em escala mundial para exportação. Nesse contexto, qualquer empresa que se situe nesse ramo já tem a vantagem de contar com toda a expertise nacional. Por outro lado, é um mercado muito competitivo e com margens apertadas.

Apesar de todo o tamanho da produção nacional, ainda temos alguns produtos nos quais temos muito pouca produção, em especial o trigo. Nessa fatia que a Boniella enxergou uma oportunidade: situada a poucos quilômetros da divisa com a Argentina (que produz, no total, quase três vezes mais e, per capta, mais de dez vezes que o Brasil), as empresas decidiram importar grande parte de suas vendas direto do país vizinho, tendo maior rentabilidade pelos custos reduzidos.

O problema é que, por ser um mercado maduro, toda negociação é realizada em dólar, o que adiciona um componente grande de incerteza nos negócios. Portanto, visando diminuir riscos, a Boniella também decide diversificar suas operações para o feijão, arroz e outros grãos em geral. Como um todo, o mercado de grãos caminha razoavelmente bem na última década, apesar de algumas oscilações pontuais inerentes ao negócio. O problema começa na crise de 2013, onde o valor das commodities começa a cair, afetando o mercado nacional, como demonstrado no gráfico abaixo:

[5] Informações retiradas do site da Associação das Empresas Cerealistas do Brasil – ACEBRA (http://www.acebra.org.br/).

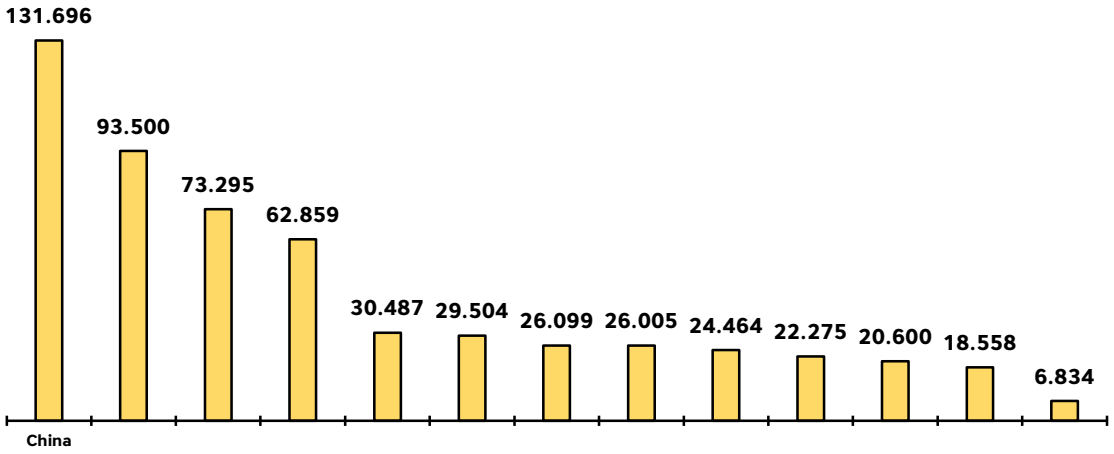
Gráfico 3: Evolução do preço do trigo



Valores em dólares por tonelada no mercado internacional. A linha é o valor atual. Fonte: https://br.investing.com/commodities/us-wheat-streaming-chart.

O gráfico abaixo mostra os doze maiores produtores mundiais e o Brasil:

Gráfico 4: Doze maiores produtores mundiais de trigo, em tonelada, com o Brasil para comparação.



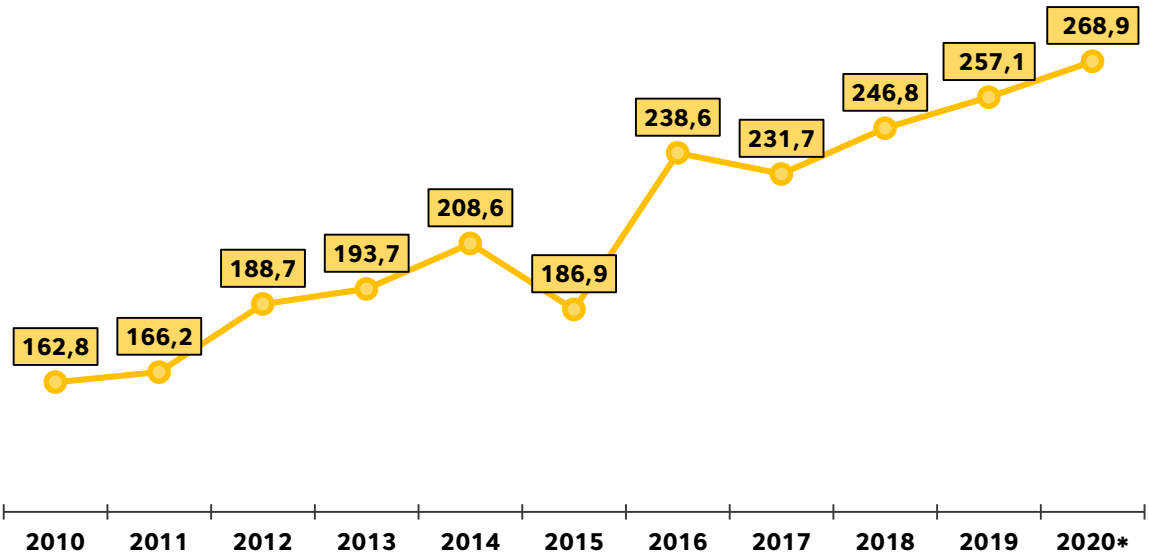
Fonte: https://www.atlasbig.com/pt-br/paises-por-producao-de-trigo.

Em relação aos outros grãos vendidos pela Boniella, como feijão, milho e arroz, o Brasil figura entre os maiores produtores mundiais e deve aumentar seu protagonismo nos próximos anos tendo em vista os efeitos da pandemia de 2020. Esse fato reduz as incertezas em relação ao

dólar e faz com que as empresas diversifiquem suas atividades para evitar maiores oscilações de custos e receitas.

Além disso, o país vem evoluindo bastante em sua produção, tendo aumentado quase duas vezes a quantidade em toneladas na última década. No ano de 2019, o país estava como o terceiro maior produtor mundial de grãos e tende a manter essa posição nos próximos anos.

Gráfico 5: Evolução da produção brasileira de grãos, em milhões de toneladas. Ano de 2020 estimado.



Fonte: https://www.conab.gov.br/info-agro/safras/serie-historica-das-safras/item/download/34173_31d265cd6e6ef331f81ec82ae8be5458

3.2 ANÁLISE DE MERCADO

O mercado de grãos é, como já mencionado, bastante maduro no Brasil e no mundo. Mesmo assim, a pandemia de 2020 conseguiu atrapalhar esse segmento, como todos outros.

O lado negativo foi que todas as economias terão retração ao longo de 2020 e, possivelmente, 2021. Muitos países fecharam as portas do comércio, alguns inclusive importações e exportações. Isso fez com que o houvesse uma queda drástica na demanda por produtos por um período que variou país a país.

No Brasil, ficamos quase parados por algo entre um ou dois meses, alguns locais até três. Isso fez com que houvesse um desabastecimento na economia, criando um choque de oferta.

Inicialmente, as empresas utilizaram seus estoques, porém conforme o tempo foi passando e a produção permanecia parada, começa a faltar matéria prima.

Além disso, o mercado financeiro se retraiu totalmente logo no começo, limitando brutalmente o acesso à crédito de muitas empresas. Algum tempo depois, em especial após as medidas do governo para injetar capital na economia, a situação se inverte: aumento drástico na demanda, muita oferta de capital e pouca matéria prima para produzir.

Em paralelo há tudo isso, o segmento alimentício se manteve praticamente inabalado pela pandemia. A produção nunca parou e a demanda até aumentou, pois muitas famílias decidiram estocar alimentos. Com isso, não houve desabastecimento nem choques de oferta. Por outro lado, o forte aumento do dólar fez com que o produtor rural priorizasse as exportações frente ao mercado interno, causando pressão para aumento de preços ao consumidor final.

Além disso, a combinação de muita demanda, muito capital e pouca matéria prima fez com que a economia logo se tornasse inflacionária, impactando fortemente os preços de alimentos.

Pelo lado da economia, é um cenário ruim. Mas pelo lado do grupo Boniella, é uma boa oportunidade. Os preços aumentando significa que ela conseguirá aumentar seu faturamento sem aumento de volume. Por outro lado, é importante que ela também acompanhe os custos de matéria prima para que o efeito do preço maior não seja anulado pelo maior gasto nas compras e importações.

Finalmente, os mercados derivativos de comodities apontam uma tendência de aumento nos preços de grãos e cereais em geral, o que indica um momento de oportunidade no mercado, mas será necessário muito controle e planejamento para atingir uma boa rentabilidade.

3.3 DADOS MACROECONÔMICOS

A tabela a seguir apresenta as premissas macroeconômicas para os próximos quatro anos, que serviram de suporte para este laudo econômico-financeiro, e foram extraídas do FOCUS – Relatório de Mercado divulgado semanalmente, com data base de 07 de dezembro de 2020[6].

[6] Disponível em: http://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus

Descrição	Unidade	Fonte	2020	2021	2022	2023
IPCA	% a.a.	*IBGE*	4,21	3,34	3,50	3,25
IPCA (atualizado últimos 5 dias úteis)	% a.d.	*IBGE*	4,25	3,33	3,50	3,25
PIB (crescimento)	% a.a.	*IBGE*	-4,40	3,50	2,50	2,50
Taxa de câmbio - fim de período	R$/US$	*BCB*	5,22	5,10	5,00	4,94
Meta Taxa Selic - fim de período	% a.a.	*BCB*	2,00	3,00	4,50	6,00
IGP-M	% a.a.	*FGV*	24,09	4,73	4,00	3,59
Preços administrados	%	*BCB*	2,33	4,73	4,00	3,59
Produção Industrial	% a.a.	*IBGE*	-5,00	5,00	2,48	3,00
Conta corrente	US$ Bilhões	*BCB*	-4,22	-16,00	-26,00	-32,10
Balança comercial	US$ Bilhões	*BCB*	58,00	56,50	50,00	43,70
Investimento direto País	US$ Bilhões	*BCB*	43,15	60,00	70,00	75,00
Dívida líquida Setor Público	% PIB	*BCB*	66,10	68,10	70,40	72,40
Resultado Primário	% PIB	*BCB*	-11,50	-2,90	-2,20	-1,47
Resultado Nominal	% PIB	*BCB*	-15,31	-7,00	-6,20	-6,20

Tabela 2. Fonte: BACEN.

4. PROJEÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

Neste capítulo são apresentadas as projeções econômico-financeiras das Recuperandas, as quais consideram as premissas macroeconômicas, operacionais e financeiras estimadas pelas Empresas no âmbito de seu PRJ.

Os fluxos de caixa esperados para o negócio após a aprovação do PRJ ainda estarão sujeitos a eventuais alterações. Além das incertezas naturais inerentes a essas projeções, há outros fatores que podem comprometer o fluxo de caixa futuro do negócio, tais como: práticas contábeis a serem adotadas, planejamento tributário decorrente do tratamento fiscal dado às transações subjacentes ao PRJ, interpretações legais, além da própria classificação e variação dos débitos resultantes das impugnações e habilitações de créditos a serem realizadas pelos credores.

Adicionalmente, ressaltamos que estas projeções foram construídas em plena pandemia de COVID-19 com imensas repercussões sobre a economia brasileira e mundial, em praticamente todos os segmentos. Assim, devido à falta de maior previsibilidade, destacamos que caso as expectativas não se concretizem ou fiquem distorcidas em relação as premissas utilizadas, as Recuperandas poderão apresentar aditivo ao plano apresentado, ajustando suas projeções, onde deverá também ser apresentado um novo Laudo.

Todas as premissas assumidas neste Laudo foram baseadas em cenários esperados e projetados exclusivamente pelas Recuperandas e seus administradores, assessores e demais prestadores de serviço contratados para elaboração do PRJ e não foram objeto de investigação independente pela SAFEGOLD, à qual não coube, como parte do escopo de trabalho contratado, propor ou julgar quaisquer aspectos relacionados a tais eventos. As conclusões da SAFEGOLD contidas neste Laudo assumem, dessa forma, a premissa básica de que, ao projetar estes cenários, as Recuperandas observaram todos os aspectos legais e fiscais aplicáveis. Importante salientar que tais entendimentos das Recuperandas, ao projetar tais cenários, podem ser diversos daqueles de seus credores, autoridades fiscais e autoridades legais.

A partir do plano de negócios desenvolvido pelas Recuperandas, a SAFEGOLD analisou as premissas operacionais e os resultados futuros projetados. Para tanto, foram realizadas as seguintes atividades:

- Discussões com as Recuperandas para entendimento das projeções;
- Identificação, a partir das planilhas disponibilizadas, das premissas mais relevantes e necessárias para as projeções;
- Comparação entre resultados históricos e projetados;
- Comparação com indicadores de empresas comparáveis.

4.1 METODOLOGIA DO LAUDO

Para demonstrar e evidenciar a proposta apresentada no Plano, assim como para demonstrar que os meios empregados são suficientes para garantir a superação da situação de crise das Recuperandas, foram desenvolvidas projeções que demonstram as disponibilidades atuais e a geração de caixa no período proposto pelas Empresas através de demonstração de resultado econômico e fluxo de caixa, atestando assim, que haverá recursos suficientes para cumprir com a proposta apresentada aos credores.

As projeções não contemplam efeitos inflacionários. As premissas adotadas são de que todos os esses efeitos serão repassados aos preços de venda projetados quando ocorrer, mantendo a rentabilidade projetada, bem como, a geração de caixa e a capacidade de pagamento resultante.

As projeções foram estruturadas de forma mensal e serão demonstradas anualmente neste Laudo, considerando o ano 1 como sendo os doze meses subsequentes a data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

4.2 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO

A projeção de resultado econômico apresentada no Anexo I deste Laudo, utilizou as metodologias e premissas descritas a seguir:

4.2.1 RECEITA BRUTA

Apesar dos efeitos da pandemia de COVID-19 as Recuperandas entendem que deverão aumentar os seus níveis atuais de receita conforme detalhado a seguir:

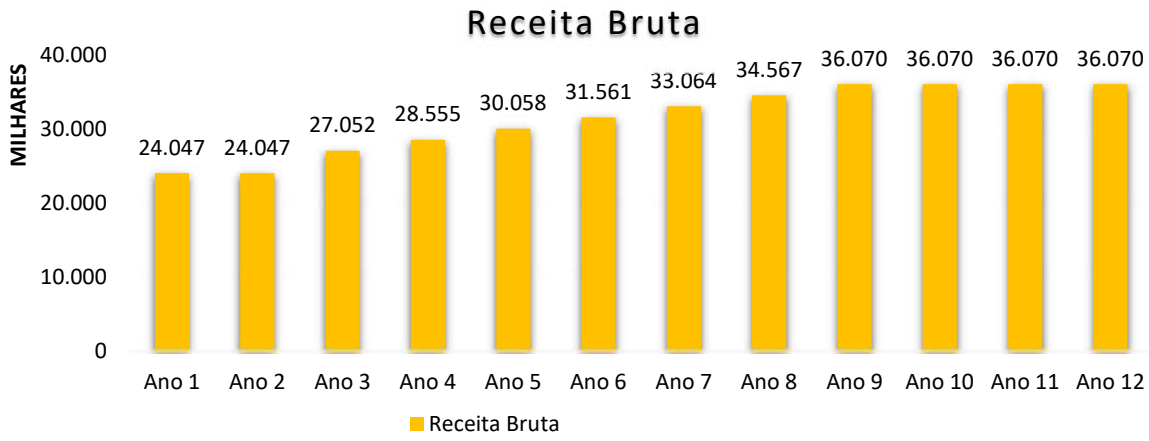
Venda de Farinha de Trigo

As Recuperandas projetam iniciar com um faturamento um pouco menor que o histórico do primeiro semestre de 2020, porém aumentando o volume gradativamente conforme há liberação de novas linhas de crédito para compra de matéria prima. Estimou-se em torno de 50% do faturamento venha dessa linha de produtos.

Venda de Outros Grãos e Alimentos

Já a venda de outros grãos e alimentos foi projetada um pouco superior ao ano de 2020, tendo seu crescimento estimado também conforme a capacidade de financeira das empresas. Esses produtos agregados somam outros 50% do faturamento projetado das companhias. Abaixo está disposto o gráfico demonstrando a receita projetada ao longo dos 10 anos:

Gráfico 6. Receita Bruta em milhares de Reais

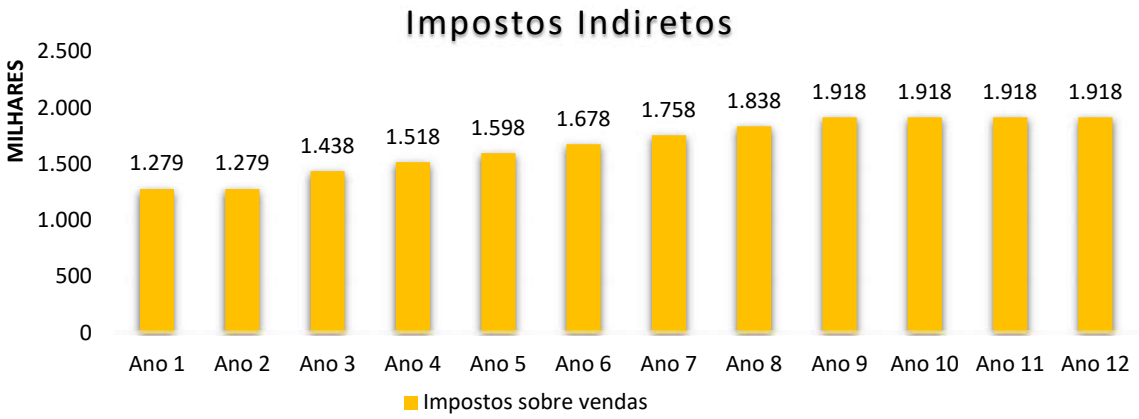


Fonte:Grupo Boniella

4.2.2 Impostos Indiretos

Em todas as atividades das Recuperandas há incidência somente de ICMS, o qual foi considerado de forma líquida visto que a apuração das companhias é o regime de lucro real. O gráfico a seguir evidencia os impostos a serem pagos ao longo dos anos.

Gráfico 7. Impostos Indiretos em milhares de Reais

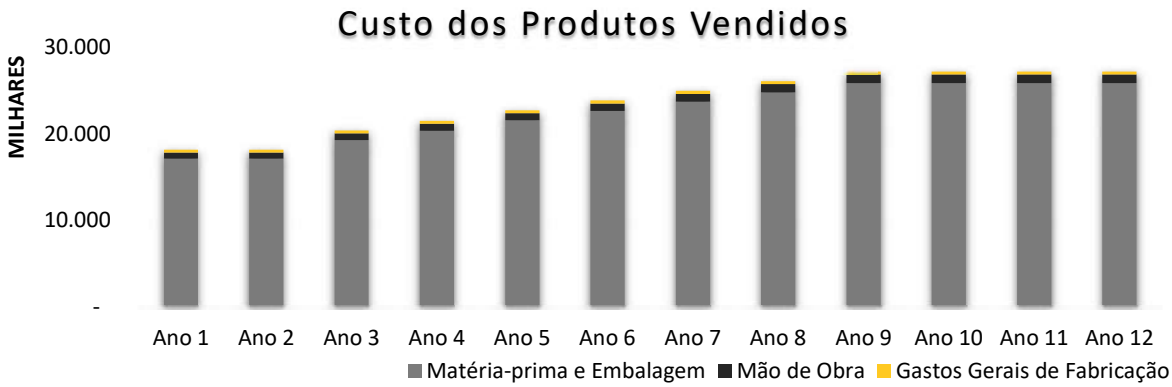


Fonte: Grupo Boniella

4.2.3 Custo dos Produtos Vendidos

O custo dos produtos vendidos considerado é a somatória entre matéria prima, embalagem, mão de obra direta e outros gastos gerais de fabricação. Porém, no caso das Recuperandas, praticamente todo o custo do produto advém da compra de matéria prima sendo que as demais categorias acabam não sendo muito representativas em termos de resultados. Isso demonstra o quão importante é a estratégia de comprar com o melhor preço para o bom desempenho do Grupo. No grupo de Mão de Obra Direta, foram considerados todos os trabalhadores, com seus respectivos encargos, que trabalham diretamente na produção tendo a base o mês de dezembro de 2020. Já no grupo de Gastos Gerais de Fabricação considera-se energia elétrica, materiais de uso e consumo, manutenção da fábrica, entre outros, que foram projetados com base no histórico do ano de 2020 e sua proporcionalidade em relação à incrementos de receita.

Gráfico 8. Custo dos produtos vendidos em milhares de Reais



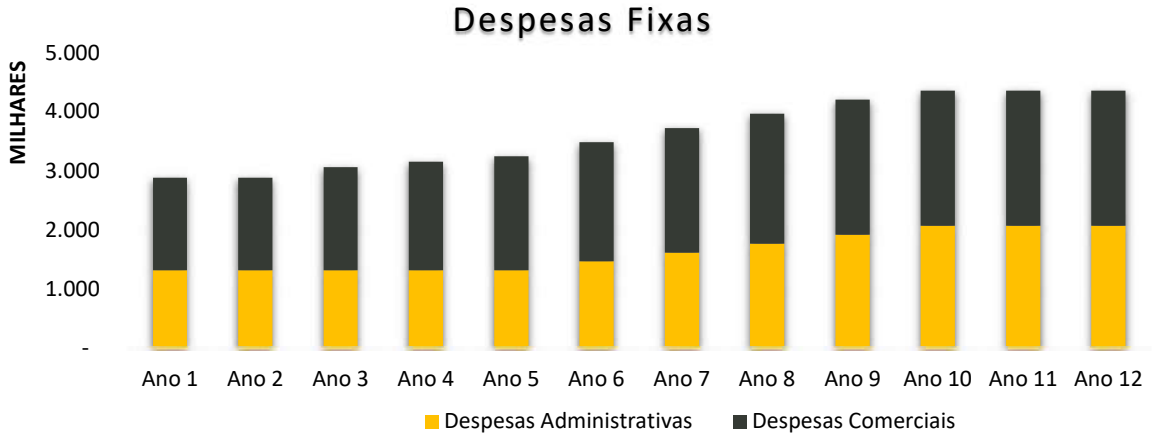
Fonte: Grupo Boniella

4.2.4 Despesas Fixas

As despesas administrativas e comerciais foram projetadas de acordo com a média histórica dos últimos meses anteriores a elaboração deste Laudo, acrescidas das despesas referentes ao processo de recuperação judicial.

Contemplam as seguintes despesas: mão de obra indireta e administrativa, despesas gerais, assessoria jurídica e financeira e demais despesas relacionadas ao processo de recuperação judicial, entre outras. Nas comerciais, foi considerado os valores históricos proporcionais de comissões e fretes.

Gráfico 9. Despesas Fixas em milhares de Reais



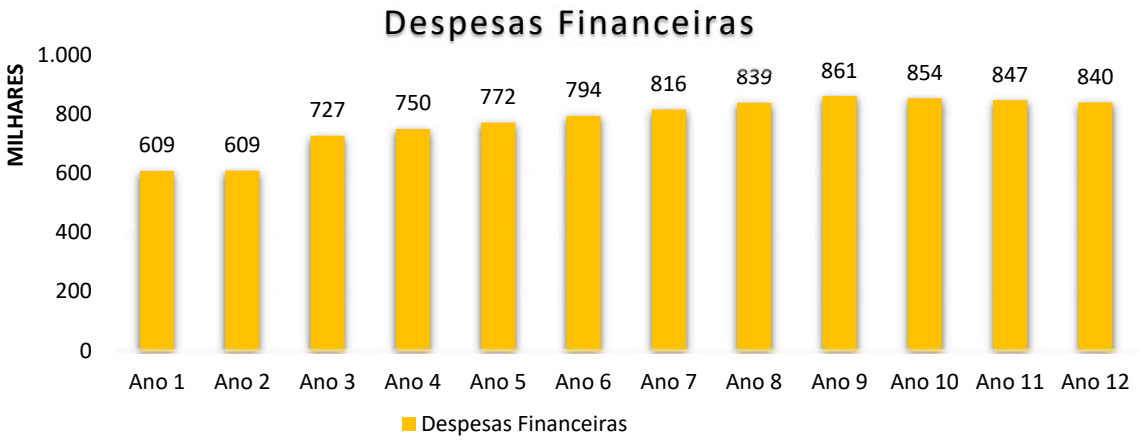
Fonte: Grupo Boniella

Estas despesas sofrerão aumento no período considerado pois estão ligadas ao incremento de faturamento. As comerciais são diretamente ligadas à receita, sendo um percentual da mesma. Já nas administrativas está sendo considerando uma necessidade maior de estrutura para lidar com o maior volume de vendas projetado após o sexto ano. Ao longo dos primeiros cinco anos as Recuperandas projetam permanecer com o mesmo custo atual para fazer frente às despesas da recuperação judicial.

4.2.5 Despesas Financeiras

As despesas financeiras contemplam os juros da recuperação judicial, despesas com descontos de títulos e despesas bancárias. O aumento ocorrido no período considerado se deve ao incremento das despesas com antecipações de recebíveis advindos de faturamento maior.

Gráfico 10. Despesas Financeiras em milhares de Reais

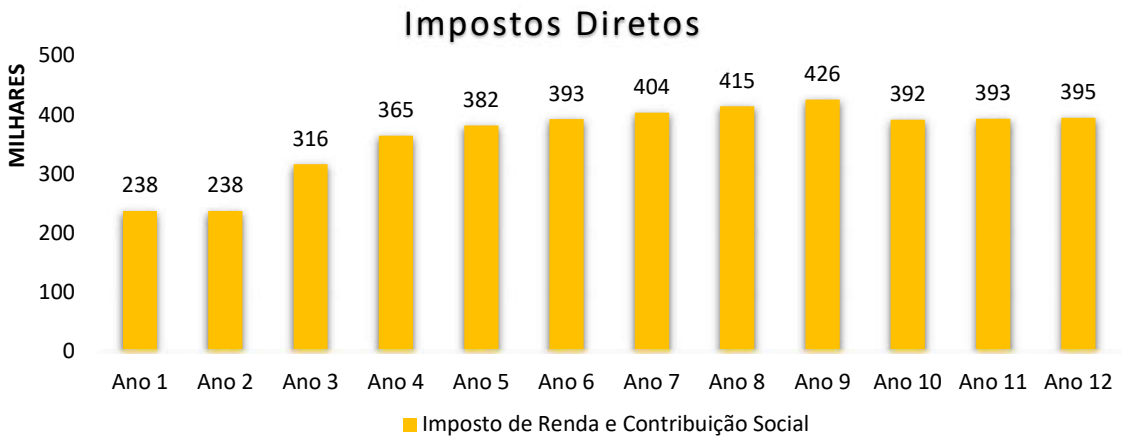


Fonte: Grupo Boniella

4.2.6 Impostos Diretos

Os impostos diretos aplicáveis pelas Recuperandas são o Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido apuradas pelo regime de lucro real.

Gráfico 11. Impostos Diretos em milhares de Reais



Fonte: Grupo Boniella.

A alíquota do Imposto de Renda equivale a 15% do lucro antes do imposto de renda (LAIR) pelo Lucro Real, além de um adicional de 10% sobre o montante que ultrapassar R$ 240 mil reais anuais. A alíquota da Contribuição Social foi projetada em 9% sobre a base tributável.

Por fim, em função dos prejuízos acumulados ao longo dos últimos períodos, esses saldos abatem a base de cálculo dos impostos diretos em até 30%, limitado pelo saldo remanescente de prejuízos acumulados.

4.3 PLANO DE PAGAMENTO AOS CREDORES

Este capítulo apresenta de maneira sintetizada o plano de pagamento para os credores das Recuperandas, extraído da cláusula 4 do Plano de Recuperação Judicial, documento em que este se anexa. Para um maior detalhamento das condições de pagamento determinadas, consultar diretamente o Plano.

Este Laudo foi elaborado contemplando as premissas financeiras e operacionais decorrentes da execução assertiva do Plano. As projeções contidas neste Laudo pressupõem a aprovação e implementação do Plano proposto pelas Recuperandas.

Classe I - Trabalhistas

Proposta Créditos Trabalhistas
Regra geral: serão pagos de acordo com o art. 54 da LRF. • Créditos de férias vencidas: Serão quitados através da concessão de férias remuneradas, de forma a garantir o cumprimento da legislação trabalhista. • Demais créditos: na lista apresentada não há outros créditos trabalhistas. Eventuais inclusões serão pagas conforme abaixo: – Pagamento em 12 meses; vencendo a primeira parcela no dia 30 (trinta) do mês subsequente a data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial. – Taxa Referencial + 1% a.a.; – Créditos que superarem o limite de 150 salários mínimos, o saldo excedente será classificado como crédito quirografário, e serão pagos conforme as condições estabelecidas pela proposta pertinente a essa classe de credores.

Tabela 3. Fonte Plano de Recuperação Judicial Grupo Boniella

Classe II – Garantia Real

Não existem credores nesta classe, mas caso haja o reconhecimento de algum crédito, deverá ser pago da mesma forma que os credores da Classe III.

Classe III - Quirografários

Proposta Créditos Quirografários
Os créditos quirografários serão pagos da seguinte forma: • Desconto: 80%; • Carência: 24 meses a contar da data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.; • Amortização: 120 (cento e vinte) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira até o dia 30 (trinta) do mês subsequente a data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.; • Taxa Referencial + 1% a.a..

Tabela 4. Fonte Plano de Recuperação Judicial Grupo Boniella

Classe IV – ME /EPP

Proposta Créditos ME e EPP
Os créditos de empresas ME/EPP serão pagos da seguinte forma: Valores até R$ 5.000,00: • Pagos integralmente até o dia 30 (trinta) do mês subsequente à data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial. Demais credores: • Desconto: 50%; • Carência: 12 meses a contar da data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial; • Amortização: em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais, fixas e sucessivas, vencendo a primeira até o dia 30 (trinta) do mês subsequente ao encerramento da carência; • Taxa Referencial + 1% a.a..

Tabela 5. Fonte Plano de Recuperação Judicial Grupo Boniella

Credores Parceiros Estratégicos
Os credores que auxiliarem na reestruturação das empresas serão pagos da seguinte forma: • Os Credores Quirografários e ME/EPP que concederem em condições competitivas novos fornecimentos, serviços, linhas de crédito, adiantamentos etc., com condições acordadas entre as partes, serão pagos de acordo com a capacidade de geração de caixa das Recuperandas. Os termos serão ajustados contratualmente com cada credor, sem prejuízo do exato cumprimento das propostas contidas nas cláusulas 4.3 e 4.4 dos PRJs, àqueles que não fornecerem novas mercadorias, serviços e créditos novos.

Tabela 6. Fonte Plano de Recuperação Judicial Grupo Boniella

4.4 FLUXO DE CAIXA

Para demonstração do fluxo de caixa apresentado no Anexo II deste Laudo, foi utilizado o método indireto, que parte da geração de caixa medida pelo EBTIDA e projetado com as premissas detalhadas a seguir.

4.4.1 Fluxo de Caixa Operacional

O fluxo de caixa das Recuperandas foi calculado a partir do EBITDA, deduzindo dos impostos diretos sobre o lucro.

Variação do Capital de Giro

Foram projetadas na necessidade de capital de giro a compra de matéria prima para recomposição do estoque, em especial no primeiro ano da recuperação, visto que, praticamente todo estoque das Recuperandas foi consumido ao longo do ano de 2020, particularmente no período do confinamento em razão da COVID-19. Seus prazos de pagamento e recebimento foram projetados de forma constante ao longo do período considerado.

Fluxo de Caixa Operacional (em milhares de reais)

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
EBITDA	**1.996**	**1.996**	**2.446**	**2.671**	**2.765**	**2.833**	**2.901**	**2.970**	**3.038**	**2.888**	**2.888**	**2.888**
IRPJECSLL	(238)	(238)	(316)	(365)	(382)	(393)	(404)	(415)	(426)	(392)	(393)	(395)
Var. do Capital de Giro	(344)	-	(92)	(46)	(52)	(46)	(46)	(46)	(46)	-	-	-
Fluxo operacional	**1.414**	**1.759**	**2.037**	**2.260**	**2.332**	**2.394**	**2.451**	**2.509**	**2.566**	**2.497**	**2.495**	**2.493**

Tabela 7. Fonte Grupo Boniella

4.4.2 Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento

Atualmente as Recuperandas não estão realizando investimentos em capital (*CAPEX*[7]) devido à crise instaurada e, naturalmente, pela falta de caixa que derivou dela. Porém, no período da recuperação as empresas devem retomar seus investimentos para evitar que sua produção seja paralisada devido à problemas no maquinário. Além disso, irá buscar melhorar seu parque fabril para melhorar sua eficiência. Isso se reflete em um maior investimento inicial com subsequente manutenção dos patamares de ativo imobilizado apenas cobrindo a depreciação. O investimento no início do período é o que possibilitará o incremento da produção e faturamento nos anos posteriores, sendo necessário para atingir os objetivos traçados.

[7] CAPEX é a sigla da expressão inglesa *capital expenditure* (em português, despesas de capital ou investimento em bens de capital) e que designa o montante de dinheiro despendido na aquisição (ou introdução de melhorias) de bens de capital de uma determinada empresa.

Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento (em milhares de reais)

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Capex	(58)	(346)	-	(231)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)
Fluxo investimentos	**(58)**	**(346)**	**-**	**(231)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**

Tabela 8. Fonte Grupo Boniella

4.4.3 Fluxo de Caixa Não Operacional

Os valores de pagamento dos créditos sujeitos a recuperação judicial foram extraídos da lista de credores das Recuperandas, os quais tiveram os pagamentos projetados no fluxo de caixa conforme as propostas de pagamento descritas nos Planos de Recuperação Judicial.

Os valores utilizados como base para as projeções incluíram os credores reconhecidos na lista de credores apresentada pelas Recuperandas. Eventuais credores em disputas judiciais ou outros ainda não reconhecidos na lista de credores não foram contemplados.

Fluxo de Caixa Não Operacional (em milhares de reais)

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Trabalhistas	(43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quirografários	-	-	(580)	(586)	(592)	(597)	(603)	(609)	(616)	(622)	(628)	(634)
ME e EPP	(14)	(28)	(29)	(29)	(29)	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo não operacional	**(57)**	**(28)**	**(609)**	**(615)**	**(621)**	**(597)**	**(603)**	**(609)**	**(616)**	**(622)**	**(628)**	**(634)**

Tabela 9. Fonte Grupo Boniella

4.4.4 Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

As despesas financeiras que foram projetadas pelas Recuperandas contemplaram as tarifas bancárias, as atualizações monetárias e os juros incidentes sobre o pagamento do passivo sujeito a recuperação judicial, não sujeito à recuperação judicial e o refinanciamento de impostos. Também foi incluído o pagamento de amortizações de empréstimos não sujeitos já existentes.

Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento (em milhares de reais)

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Amortizações	(196)	(149)	(96)	(44)	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas financeiras	(609)	(609)	(727)	(750)	(772)	(794)	(816)	(839)	(861)	(854)	(847)	(840)
Fluxo de financiamentos	**(805)**	**(758)**	**(823)**	**(793)**	**(772)**	**(794)**	**(816)**	**(839)**	**(861)**	**(854)**	**(847)**	**(840)**

Tabela 10. Fonte Grupo Boniella

Refinanciamento de Impostos

Para amortização do passivo tributário foi provisionado no plano um percentual sobre o faturamento total das companhias (2% sobre a receita bruta). Esse valor deverá ser integralmente destinado ao gerenciamento dos débitos de impostos em todas as esferas. O quadro abaixo demonstra os valores provisionados para essa finalidade.

Fluxo de Refinanciamentos de Impostos (em milhares de reais)

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Impostos Federais	(481)	(481)	(541)	(571)	(601)	(631)	(661)	(691)	(721)	(721)	(721)	(721)
Fluxo de Impostos Refin.	**(481)**	**(481)**	**(541)**	**(571)**	**(601)**	**(631)**	**(661)**	**(691)**	**(721)**	**(721)**	**(721)**	**(721)**

Tabela 11. Fonte Grupo Boniella

5. CONCLUSÃO

O presente Laudo foi elaborado pela SAFEGOLD como subsídio aos Planos de Recuperação Judicial das Recuperandas e está sujeito às premissas e assunções neles expressas. Ele tem como objetivo avaliar a viabilidade econômico-financeira das Recuperandas analisando as alternativas para a reestruturação da sua estrutura de capital, verificando a continuidade de suas operações e buscando a maximização de retorno para credores, sócios e a comunidade na qual faz parte. Ressalta-se que os estudos realizados não contemplam a análise de viabilidade das empresas sob a ótica de aspectos societários, tributários e legais.

Dessa forma, após conduzirmos as análises e sujeitos às premissas e assunções nelas expressadas, consideramos que o PRJ é viável sob a ótica econômico-financeira, desde que haja a concretização das premissas adotadas, salientando-se os seguintes pontos:

- As Recuperandas estão tomando medidas para buscar maior geração de caixa, de forma a honrar com suas obrigações financeiras;
- Os PRJs apresentados contemplam a realização de ações internas em diversas esferas das Recuperandas para elevar a rentabilidade das empresas; e
- Através dos PRJs propostos, as Recuperandas pretendem equalizar seu passivo, voltando a apresentar uma situação de sanidade financeira que permita a continuidade de suas operações.

Não foi considerado no presente cenário de viabilidade eventuais mudanças tributárias que possam gerar impactos para as empresas.

O Laudo levou em consideração as condições econômico-financeiras e as projeções fornecidas pelas Recuperandas. Assim, a efetiva ocorrência e concretização dessas condições e projeções é condição indispensável para que se atinja um cenário viável para a continuidade da operação, conforme comentários realizados no decorrer do presente Laudo.

Neste contexto, concluímos que a aprovação do PRJ, aliada à implementação das medidas de melhorias, bem como a consolidação das premissas previstas, possibilitarão a superação da atual crise financeira, viabilizando a continuidade de sua operação, considerando as premissas existentes no cenário econômico apresentado no presente Laudo.

Safegold Consultoria Empresarial Ltda.

Ezequiel Douglas Wilbert

CRA/SC 16.298

SAFEGOLD®
Gerenciamento de Capital

6. ANEXO I – PROJEÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO

DRE (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Receita bruta de vendas	**24.047**	**24.047**	**27.052**	**28.555**	**30.058**	**31.561**	**33.064**	**34.567**	**36.070**	**36.070**	**36.070**	**36.070**
Impostos sobre vendas	(1.279)	(1.279)	(1.438)	(1.518)	(1.598)	(1.678)	(1.758)	(1.838)	(1.918)	(1.918)	(1.918)	(1.918)
Receita operacional líquida	**22.768**	**22.768**	**25.614**	**27.037**	**28.460**	**29.883**	**31.306**	**32.729**	**34.152**	**34.152**	**34.152**	**34.152**
% crescimento	*0,00%*	*0,00%*	*12,50%*	*5,56%*	*5,26%*	*5,00%*	*4,76%*	*4,55%*	*4,35%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
Matéria Prima e Embalagem	(17.142)	(17.142)	(19.285)	(20.356)	(21.559)	(22.637)	(23.714)	(24.792)	(25.870)	(25.870)	(25.870)	(25.870)
Mão de Obra	(694)	(694)	(763)	(798)	(832)	(867)	(902)	(936)	(971)	(971)	(971)	(971)
Custos Fixos	(50)	(50)	(54)	(56)	(57)	(59)	(61)	(63)	(65)	(65)	(65)	(65)
Depreciação	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)
Resultado bruto	**4.594**	**4.594**	**5.224**	**5.539**	**5.724**	**6.032**	**6.341**	**6.649**	**6.958**	**6.958**	**6.958**	**6.958**
% receita líquida	*20,18%*	*20,18%*	*20,40%*	*20,49%*	*20,11%*	*20,19%*	*20,25%*	*20,32%*	*20,37%*	*20,37%*	*20,37%*	*20,37%*
Despesas Administrativas	(1.322)	(1.322)	(1.322)	(1.322)	(1.322)	(1.472)	(1.622)	(1.772)	(1.922)	(2.072)	(2.072)	(2.072)
Despesas Comerciais	(1.565)	(1.565)	(1.745)	(1.835)	(1.925)	(2.015)	(2.106)	(2.196)	(2.286)	(2.286)	(2.286)	(2.286)
Resultado operacional	**1.708**	**1.708**	**2.158**	**2.383**	**2.477**	**2.545**	**2.613**	**2.681**	**2.750**	**2.600**	**2.600**	**2.600**
% receita líquida	*7,50%*	*7,50%*	*8,42%*	*8,81%*	*8,70%*	*8,52%*	*8,35%*	*8,19%*	*8,05%*	*7,61%*	*7,61%*	*7,61%*
Despesas financeiras	(805)	(758)	(823)	(793)	(772)	(794)	(816)	(839)	(861)	(854)	(847)	(840)
Resultado antes dos impostos	**903**	**950**	**1.335**	**1.589**	**1.705**	**1.751**	**1.797**	**1.843**	**1.889**	**1.746**	**1.753**	**1.760**
% receita líquida	*3,97%*	*4,17%*	*5,21%*	*5,88%*	*5,99%*	*5,86%*	*5,74%*	*5,63%*	*5,53%*	*5,11%*	*5,13%*	*5,15%*
Imposto de renda e contribuição social	(191)	(202)	(294)	(354)	(382)	(393)	(404)	(415)	(426)	(392)	(393)	(395)
Resultado líquido	**712**	**748**	**1.041**	**1.235**	**1.323**	**1.358**	**1.393**	**1.428**	**1.463**	**1.354**	**1.360**	**1.365**
% receita líquida	*3,13%*	*3,28%*	*4,06%*	*4,57%*	*4,65%*	*4,55%*	*4,45%*	*4,36%*	*4,28%*	*3,97%*	*3,98%*	*4,00%*

Curitiba
+55 41 3500-8044
Rua Nunes Machado, 68, Sala 302
The Five - Centro | 80250-000 |PR

Balneário Camboriú
+55 47 3091-1981
Rua 3300, 341- Sala 12 e 13,
Centro | 88330-272 |SC

Joaçaba
+55 49 3522.5569
Av. Rio Branco, 104 - Sala 601
Edifício Comercial Prime Offices
Centro |89600-000 |SC

Blumenau
+55 47 3091-1982
Rua Dr. Arthur Balsini, 107
Bairro Velho |89036-240 |SC

SAFEGOLD®
Gerenciamento de Capital

7. ANEXO II – PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
EBITDA	**1.996**	**1.996**	**2.446**	**2.671**	**2.765**	**2.833**	**2.901**	**2.970**	**3.038**	**2.888**	**2.888**	**2.888**
Imposto de renda e contribuição social	(238)	(238)	(316)	(365)	(382)	(393)	(404)	(415)	(426)	(392)	(393)	(395)
Variação do capital de giro	(344)	-	(92)	(46)	(52)	(46)	(46)	(46)	(46)	-	-	-
Fluxo de caixa operacional	**1.414**	**1.759**	**2.037**	**2.260**	**2.332**	**2.394**	**2.451**	**2.509**	**2.566**	**2.497**	**2.495**	**2.493**
Capex	(58)	(346)	-	(231)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)
Fluxo das atividades de investimento	**(58)**	**(346)**	**-**	**(231)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**
Amortizações	(196)	(149)	(96)	(44)	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas financeiras	(602)	(602)	(659)	(688)	(717)	(746)	(775)	(804)	(833)	(833)	(833)	(833)
Juros sobre Refinanciamentos de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros Recuperação Judicial	(7)	(8)	(68)	(61)	(55)	(48)	(41)	(34)	(28)	(21)	(14)	(7)
Fluxo das atividades de financiamento	**(805)**	**(758)**	**(823)**	**(793)**	**(772)**	**(794)**	**(816)**	**(839)**	**(861)**	**(854)**	**(847)**	**(840)**
Refinanciamentos de Impostos	(481)	(481)	(541)	(571)	(601)	(631)	(661)	(691)	(721)	(721)	(721)	(721)
Fluxo de Refinanciamentos de Impostos	**(481)**	**(481)**	**(541)**	**(571)**	**(601)**	**(631)**	**(661)**	**(691)**	**(721)**	**(721)**	**(721)**	**(721)**
Trabalhistas	(43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quirografários	-	-	(580)	(586)	(592)	(597)	(603)	(609)	(616)	(622)	(628)	(634)
ME e EPP	(14)	(28)	(29)	(29)	(29)	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa não operacional	**(57)**	**(28)**	**(609)**	**(615)**	**(621)**	**(597)**	**(603)**	**(609)**	**(616)**	**(622)**	**(628)**	**(634)**
Fluxo de caixa livre	**13**	**145**	**65**	**51**	**50**	**83**	**82**	**81**	**80**	**11**	**10**	**9**
Fluxo de caixa acumulado	**13**	**159**	**223**	**274**	**323**	**406**	**489**	**570**	**650**	**661**	**671**	**681**

Curitiba
+55 41 3500-8044
Rua Nunes Machado, 68, Sala 302
The Five - Centro | 80250-000 |PR

Balneário Camboriú
+55 47 3091-1981
Rua 3300, 341- Sala 12 e 13,
Centro | 88330-272 |SC

Joaçaba
+55 49 3522.5569
Av. Rio Branco, 104 - Sala 601
Edifício Comercial Prime Offices
Centro |89600-000 |SC

Blumenau
+55 47 3091-1982
Rua Dr. Arthur Balsini, 107
Bairro Velho |89036-240 |SC

LAUTEC
Laudos de Engenharia e Patrimônio

LAUDO DE AVALIAÇÃO

MARIELLA TRANSPORTES LTDA

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Sumário

1. PRELIMINARES 3

2. SUMÁRIO EXECUTIVO 4

3. NORMAS TÉCNICAS 5

4. DESCRIÇÃO DE TRABALHO 6

4.1. OBJETIVO E FINALIDADE 6

4.2. REFERENCIAS NORMATIVAS 6

4.3. GRAU DE AGREGAÇÃO E TIPO DE VALOR 7

4.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 7

5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO 8

5.1. METODOLOGIA APLICADA 8

5.2. DETERMINAÇÃO DA VIDA UTIL TOTAL 8

5.2.1. VERIFICAÇÃO DA IDADE APARENTE 9

5.2.2. DETERMINAÇÃO DA VIDA UTIL REMANESCENTE 10

5.3. PESQUISA MERCADOLOGICA 10

5.4. DETERMINAÇÃO DA DEPRECIAÇÃO 11

5.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR RESIDUAL 13

5.6. DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO 13

6. PARECER CONCLUSIVO 14

7. ANEXOS 15

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

1. Preliminares

Solicitante: Mariella Transportes Ltda.

Objeto: Empilhadeira Hyster GP070VX 2016

Endereço: R Amélio Menegazzo, 75 - Industrial - Guarujá do Sul, SC

CEP: - CEP: 89940-000

CNPJ: 06.049.237/0001-43

Data: dezembro de 2020

Objetivo: avaliação de mercado para composição de relatório avaliativo de processo de recuperação judicial.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

2. Sumário Executivo

Lautec Equipe Técnica, Engenharia S/S Ltda. registrada no CREA/RS sob número 105.128-D, especializada em Engenharia Econômica, Legal e de Avaliações, através de seus Responsáveis Técnicos, em conformidade com a Lei Federal n° 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

3. Normas Técnicas

Os procedimentos adotados no desenvolvimento deste trabalho avaliatório obedecem às diretrizes preconizadas pela norma NBR 14653, partes 1, 4 e 5 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens.

A *ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas* é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da *Resolução n° 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:*

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edifícios

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

4. Descrição do Trabalho

4.1. Objetivo e Finalidade

Conforme especificação do contratante, o presente trabalho tem por objetivo a avaliação de **Empilhadeira Hyster GP070VX 2016,** localizada na cidade de Guarujá do Sul, com a finalidade de Avaliação de Mercado para composição de relatório avaliativo ao processo de recuperação Judicial da Mariella Transportes Ltda.

4.2. Referencias Normativas

Segundo item 3.91 da NBR 14653-4, Norma Brasileira Para Avaliação de Bens – parte 4 – Empreendimentos, a seguir transcrito, valor patrimonial é assim definido:

> *"Somatório dos valores de mercado dos bens que compõem o ativo permanente do empreendimento. Na impossibilidade de se identificar o valor de mercado de algum bem componente do empreendimento, considera-se a sua melhor aproximação: custo de reedição, valor econômico ou valor de desmonte."*

Complementando a definição acima, é importante apresentar, também, as definições de valor de mercado, valor econômico, valor de desmonte e custo de reedição, conforme segue:

Valor de Mercado, segundo item 3.44 da NBR 14653, parte 1:

> *"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".*

Valor de Desmonte, segundo item 3.89 da NBR 14653, parte 4:

> *"Valor presente da renda líquida auferível pela venda dos bens que compõem o empreendimento, na condição de sua desativação".*

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Custo de reedição, segundo item 3.9.3 da NBR 14653-4, parte 1:

> *"Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra".*

4.3. Grau de Agregação e Tipo de Valor

Em atendimento ao item 7.3.1 da NBR 14.653-5-2006 e de acordo com a tabela 1, o quadro abaixo demonstra como é associação da finalidade da presente avaliação com o seu grau de agregação e tipo de valor.

FINALIDADE	GRAU DE AGREGAÇÃO	TIPO DE VALOR
Garantia e Penhora	Fora do Processo Industrial Não Instalado	Valor de Mercado para Compra
		Valor de Mercado para Venda

4.4. Grau de Fundamentação

Em atendimento ao item 9 da NBR 14.653-5-2006 e de acordo com a tabela 2, o quadro abaixo demonstra que o presente trabalho avaliatório se enquadrou no grau de fundamentação II.

Descrição	Grau Fundamentação	Observação
Vistoria	II	Caraterização Sintética do Bem, e Seus Componentes com Fotografias
Funcionamento	I	Não Foi Possível Observar o Funcionamento
Fonte de Informação de Dados de Mercado	I	Um dado de Mercado de Bem Similar Avaliando - Citada a Fonte da Informação
Depreciação	II	Calculada por Metodologia Consagrada

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5. Procedimento Avaliatório

5.1. Metodologia Aplicada

Foram aplicados na presente avaliação os métodos assim definidos no item 8 da NBR 14653-5-2006:

> ***"Método comparativo direto de dados de mercado:*** *para máquinas isoladas, apura o valor através de bens similares usados. As características diferentes devem ser tratadas por critérios fundamentados pelo engenheiro de avaliações, contempladas as diferentes funções, desempenhos operacionais (volume de produção, qualidade do produto produzido, custo unitário das peças produzidas), estruturas construtivas (carcaça, acionamentos e comandos) e itens opcionais, entre outros".*
>
> ***"Método de Custos (comparativo direto e quantificação):*** *apuram o valor de prédios e benfeitorias, através do custo de reedição. Para máquinas, na impossibilidade de uso do método comparativo direto de dados de mercado, utiliza-se a cotação de preços de bens novos junto a fabricantes destes similares, com aplicação da depreciação. "*

5.2. Determinação da Vida Útil Total

Segundo a NBR 14653-1,

> *"...a vida útil compreende o prazo de utilização funcional de um bem; neste trabalho trataremos como vida útil total."*

De acordo com *Neto, A. S. F.,*

> *"a durabilidade dos bens é limitada, e sua melhor utilização e eficácia ocorrem enquanto o bem é novo. Com o passar do tempo, a sua utilização vai gradualmente perdendo características físicas. As perdas das características podem ser por desgaste ou por decadência física de seus componentes, até o ponto da utilização se tornar inviável do ponto de vista econômico (em vista das altas despesas de manutenção) gerando assim uma inadequação funcional. Esse período é denominado vida útil e normalmente é quantificado em anos."*

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

No presente laudo a determinação Vida Útil Total foi definida por meio de ferramentas da Engenharia de Avaliações, através de publicações e metodologias consagradas, norteadas pelas normas vigentes. Dentre os trabalhos consultados destacam-se:

- Estudo de Vidas Úteis para Máquinas e Equipamentos - *publicada no livro Engenharia de Avaliações da Editora Pini, Capítulo 18, por Gatto, O.A.;*

- Princípios de Engenharia de Avaliações - *publicado pela Editora Pini, por Moreira, A.L.;*

- Vida Útil para o Cálculo de Depreciação Técnica - *publicado no livro Engenharia de Avaliações da Editora Pini, extraída do livro Perry Chemical Handbook;*

- Engenharia de Avaliações - *Ibape/SP, publicado pela Editora Pini 2007;*

- Curso Básico de Eng. Legal e Avaliações – *publicado pela Editora Pini 2008, por Abunahman, S.*

As referências consultadas têm a finalidade de verificar se a Política de Vida Útil da empresa para gestão do ativo imobilizado está alinhada a parâmetros aceitáveis no que diz respeito à Vida Útil Total, considerando referências consagradas na Engenharia de Avaliações.

Cabe salientar que este trabalho tem uma finalidade diversa da engenharia puramente. Neste, a determinação da Vida Útil deve estar alinhada à política da empresa para gestão do ativo imobilizado.

Segundo as referências os intervalos indicados pelo fabricante são seguintes:

Máquinas e Equipamentos .....15 anos

5.2.1. Verificação da Idade Aparente

Os bens componentes do ativo imobilizado objetos da avaliação foram analisados com base no inventário físico realizado. Buscamos informações referentes à rotina de utilização das máquinas e equipamentos, tanto de manutenção, como também o regime de utilização, bem como ainda se verificou o estado de conservação com vistas à determinação da idade aparente.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5.2.2. Determinação da Vida Útil Remanescente

A Vida Útil Remanescente **(VUR)** é determinada em função da Vida Útil Total **(T)** e da idade aparente **(t)** e as Taxas foram determinadas conforme os exemplos a seguir:

$$VUR = T-t$$

Vida Útil = de acordo com a tipologia (anos), por exemplo: 20 anos

Idade Aparente (t) = obtida na vistoria (anos), por exemplo: 10 anos

$$VUR\ (anos) = 20 - 10$$

$$VUR\ (anos) = 10\ anos$$

A idade aparente foi obtida através da vistoria, levando em conta os tipos, características, modelos, estado de conservação e informações prestadas pelo contratante.

A vida útil remanescente dos referidos bens é apresentada em planilha anexa a este trabalho avaliatório.

5.3. Pesquisa Mercadológica

Para determinação dos valores de mercado foi efetuada pesquisa de mercado junto a fornecedores da mesma espécie dos itens avaliados.

Este procedimento tornou possível avaliar todos os itens, considerando a situação mercadológica atual

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5.4. Determinação da Depreciação

A determinação das depreciações, fundamentou-se nas metodologias para avaliação de **máquinas e equipamentos.** Introduzidas e preconizadas pelo *Engº Hélio Roberto Ribeiro de Caires (contidas no livro "Novos Tratamentos Matemáticos de Engenharia de Avaliações"- 2ª edição-1978, Editora Pini).*

Este método enfoca a depreciação da máquina, equipamento ou instalação, como uma função da manutenção dispensada, do regime de trabalho, da idade e da vida útil. Assim, a função desgaste ∅ (μ,τ), que assume importância fundamental na determinação da depreciação, é dada pela seguinte fórmula:

$$\varnothing(\mu,\tau) = 0{,}8530811710 \times e^{(0{,}067348748\,\tau - 0{,}041679277\,\mu - 0{,}001022860\,\mu\tau)}$$

Onde:

Coeficiente de Trabalho (τ):

TIPO DE TRABALHO	VALOR
NULO	0
LEVE	5
NORMAL	10
PESADO	15
EXTREMO	20

Coeficiente de Manutenção (μ):

TIPO DE MANUTENÇÃO	VALOR
INEXISTENTE	0
SOFRÍVEL	5
NORMAL	10
RIGOROSA	15
PERFEITA	20

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

A Função Desgaste indica o comportamento da depreciação como consequência do tipo de manutenção e de trabalho que são submetidos os equipamentos ao longo de sua vida. Como exemplificação, uma manutenção eficaz associada a uma carga de trabalho leve resulta em tênue desgaste ao longo do tempo, enquanto que, em condição oposta, ou seja, uma manutenção nula associada a uma carga pesada, resulta em significativo desgaste ao longo do tempo.

A Função Desgaste associada a variável idade aparente e vida útil, permite a determinação da depreciação conforme a fórmula abaixo:

$$D(t, \mu, \tau, T) = \frac{1{,}347961431}{1 + 0{,}347961431\, e^{3{,}579760093\, \varnothing(\mu,\tau)\, t/T}}$$

Onde:

T = Vida Útil (Na sua determinação foi utilizado a Tabela Prática do Engº Vitor C. Fillinger - Classificação Genérica dos Bens e Períodos de Depreciação- Vida Útil).

t = idade aparente (a sua determinação foi obtida através da vistoria, levando em conta os tipos, características, modelos, estado de conservação e informações prestadas pelo proprietário).

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5.5. Determinação dos Valores de Taxa Residual

Segundo a NBR 14653-1...

> *"... o valor residual é a quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil."*

O valor residual de um ativo, ou seja, seu valor ao final da vida útil deve ser definido de acordo com a política da empresa, respeitando os parâmetros técnicos, de engenharia, que fundamentam este trabalho. Segundo os parâmetros estabelecidos, definem-se, para os diferentes grupos de ativos, os seguintes valores residuais passíveis de aplicação:

Máquinas e Equipamentos .....0 – 20%

Considerando as referências aplicou-se a seguinte taxa residual

Máquinas e Equipamentos 10%

5.6. Determinação dos Valores de Mercado

A determinação do valor de mercado foi efetuada com base no **Método Comparativo Direto**, dado o fato de existir amplo mercado de novos e usados desses bens, permitindo extrair-se uma amostra consistente do mesmo.

Na pesquisa efetuada junto aos fornecedores e revendedores destes tipos de máquinas e equipamentos novos e usados, foram obtidas todas as variáveis responsáveis pela lei de formação do valor dos bens.

A determinação dos valores patrimoniais, foram efetuados com base no Método do Custo, ou seja, conhecidos o valor de referência do bem e a sua depreciação, o valor de mercado l é obtido através da fórmula a seguir:

$$V = [((1 – r) \times D + r) \times VN]$$

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Onde:

V = Valor atual de mercado

D = Depreciação

r = Valor residual (10% do Valor de Novo ou Usado)

VN = Valor de novo

A planilha de descrição e avaliação em anexo ao laudo demonstra o desenvolvimento do procedimento avaliatório.

Conforme desenvolvimento do Procedimento Avaliatório, o Valor de Mercado para Compra e/ou Venda é apresentado abaixo:

Valor de Mercado
R$ 588.796,21
(Quinhentos e Oitenta e Oito Mil, Setecentos e Noventa e Seis Reais, e Vinte Um Centavos)

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

6. Parecer Conclusivo

As premissas adotadas foram validadas junto aos departamentos técnico-especializados, portanto, um trabalho desenvolvido de forma interativa.

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições dos fatores que se mostraram importantes na formação do modelo calculado por metodologia científica, todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR-14.653/2011 e, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão da validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados peródicamente.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

7. Anexos

Foi anexado ao presente laudo:

Anexo 1: Amostra Fotográfica

Anexo 2: Ficha de Cotação

São Paulo, dezembro de 2020

Eduardo Aquino Gonçalves
Eng. Civil - CREA 104.161-D

Rodrigo Lora Brandolt
Eng. Civil – CREA 122.746-D

Ideraldo Vieira de Souza
Eng. Mec. - CREA 77.766-D

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Anexo 1: Amostra Fotográfica

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155



/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Anexo 2: Memória de Calculo

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

LAUTEC
Laudos de Engenharia e Patrimônio

MEMÓRIA DE CALCULO AVALIATIVO - AVALIAÇÃO DE MERCADO

LAUTEC

Numero	TIPO DO EQUIPAMENTO	QTDE	VLR. NOVO	VLR.USADO	VIDA UTIL REMANESCENTE	IDADE APARENTE	VIDA UTIL TOTAL	VALOR RESIDUAL (%)	DEPRECIAÇÃO ACUMULADA (%)	VALOR AVALIADO
01	CAMINHÃO MERCEDES BENZ ATEGO 2430 ANO/MOD 2018 PLACA QJL-3468 RENAVAM 1167832903 MCA MERCEDES BENZ MOD ATEGO 2430	1	R$ -	R$ 223.045,00	13	2	15	10%	12,214%	R$ 223.045,00
02	CAMINHÃO MERCEDES BENZ ATEGO 2430 ANO/MOD 2019 PLACA OKD-5139 RENAVAM 11669426210 MCA MERCEDES BENZ MOD ATEGO 2430	1	R$ -	R$ 256.453,00	14	1	15	10%	5,827%	R$ 256.453,00
03	EMPILHADEIRA MCA YALE MOD GP070VX ANO 2016	1	R$ 148.000,00	R$ -	11	4	15	10%	26,150%	R$ 109.298,21
									Total	R$ 588.796,21



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL das sociedades:

CEREALISTA SUPERIOR LTDA. – Em Recuperação Judicial
MARIELLA TRANSPORTES LTDA – Em Recuperação Judicial
CEREALISTA TREVO SUL – Em Recuperação Judicial
GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES – Em Recuperação Judicial

(Processo nº 5001748-40.2020.8.24.0065)

Guarujá do Sul, 05 de janeiro de 2021.

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO 4

1.1 DEFINIÇÕES 4

1.2 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO 8

1.2.1 Cláusulas e Anexos 8

1.2.2 Títulos 8

1.2.3 Referências 8

1.2.4 Disposições Legais 8

1.2.5 Prazos 9

1.3 Resumo dos Meios de Recuperação Judicial 9

1.3.1 Reestruturação do Plano de Negócios 9

1.3.2 Reestruturação dos Créditos Concursais 9

1.3.3 Novação 9

2. CONSIDERAÇÕES GERAIS 10

2.1 HISTÓRICO 10

2.2 ESTRUTURA SOCIETÁRIA E OPERACIONAL 11

2.3 RAZÕES DA CRISE 12

2.4 VIABILIDADE ECONÔMICA E OPERACIONAL 17

3. REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS 18

4. REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS 19

4.1 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS 19

4.2 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL 20

4.3 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS 20

4.4 PAGAMENTO CRÉDITOS DE ME/EPP 21

4.5 CREDORES PARCEIROS ESTRATÉGICOS 22

4.6 DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES 22

4.6.1 Data de Vencimento das Parcelas 22

4.6.2 Meios de Pagamento 22

4.6.2.1 Contas Bancárias dos Credores 22

4.6.3 Alteração na Classificação ou Valor dos Créditos 23

4.6.4 Débitos Tributários 23

5. EFEITOS DO PLANO 24

5.1 VINCULAÇÃO DO PLANO 24
5.2 NOVAÇÃO 24
5.3 QUITAÇÃO 24
5.4 RECONSTITUIÇÃO DE DIREITOS 25
5.5 RATIFICAÇÃO DE ATOS 25
5.6 ADITAMENTOS, ALTERAÇÕES OU MODIFICAÇÕES DO PLANO 25
5.7 PROTESTOS 26
5.8 ADMINISTRAÇÃO, ALIENAÇÃO E ONERAÇÃO DE ATIVOS PERMANENTES 26
5.8.1 BENS MÓVEIS 26
5.8.2 BENS IMÓVEIS 26
5.9 REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA 27
6. DISPOSIÇÕES GERAIS 27
6.1 CONTRATOS EXISTENTES E CONFLITOS 27
6.2 ANEXOS 27
6.3 COMUNICAÇÕES 27
6.4 DIVISIBILIDADE DAS PREVISÕES DO PLANO 28
6.5 LEI APLICÁVEL 28
6.6 ELEIÇÃO DE FORO 28
ANEXO I – LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO 30
ANEXO II – LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS 31

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE
CEREALISTA SUPERIOR LTDA – Em Recuperação Judicial,
MARIELLA TRANSPORTES LTDA – Em Recuperação Judicial,
CEREALISTA TREVO SUL – Em Recuperação Judicial e
GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES - Em Recuperação Judicial

CEREALISTA SUPERIOR LTDA – Em Recuperação Judicial, empresa de responsabilidade limitada, de porte demais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.582.945/0001-10, com sede na Rua Amélio Menegazzo, 315, Bairro Industrial, Guarujá do Sul - SC, CEP 89.940-000, em conjunto com **MARIELLA TRANSPORTES LTDA – Em Recuperação Judicial**, empresa de responsabilidade limitada, de porte demais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.049.237/0001-43, com sede na Rua Amélio Menegazzo, 75, Bairro Industrial, Guarujá do Sul - SC, CEP 89.940-000, **CEREALISTA TREVO SUL LTDA – Em Recuperação Judicial**, empresa de responsabilidade limitada, de porte demais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.852.692/0001-12, com sede na Rua Reinaldo Antonio Klein, 337, Bairro Industrial, Guarujá do Sul – SC, CEP 89.940-000 e **GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES – Em Recuperação Judicial**, empresa de responsabilidade limitada, de porte demais, inscrita no CNPJ/,F sob o nº 06.077.239/0001-46, com sede na Rua Rio Grande do Sul, 276, Centro, Guarujá do Sul – SC, CEP 89.940-000, apresentam, nos autos do processo de Recuperação Judicial, autuado sob o nº 5001748-40.2020.8.24.0065, em curso perante a Vara Única da Comarca de São José do Cedro, Estado de Santa Catarina, em cumprimento ao disposto no art. 53[1] da Lei nº 11.101/2005, o presente Plano de Recuperação Judicial, nos termos e condições a seguir.

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

1.1 DEFINIÇÕES

Os termos utilizados em letras maiúsculas, sempre que mencionados no Plano, terão os significados que lhes são atribuídos nesta cláusula. Tais termos serão utilizados, conforme

[1] Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convolação em falência [...]

apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído.

1.1.1 "ADMINISTRADOR JUDICIAL": significa a BRIZOLA E JAPUR ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL, representada pelo Dr. José Paulo Dorneles Japur, conforme nomeação pelo Juízo da Recuperação Judicial, nos termos da decisão proferida em 06 de novembro de 2020, ou outro que venha a substituí-lo em virtude de decisão judicial posterior.

1.1.2 "ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES": significa a Assembleia Geral de Credores que será realizada nos termos do Capítulo II, Seção IV da LRF.

1.1.3 "APROVAÇÃO DO PLANO": significa a aprovação do Plano nos termos do art. 45[2] ou art. 58[3] da LRF, respeitado o disposto nos arts. 55[4] e 56[5] da LRF.

1.1.4 "CRÉDITOS": significa todos os Créditos Trabalhistas, Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP, assim como as correspondentes obrigações existentes na Data do Pedido.

1.1.5 "CRÉDITOS COM GARANTIA REAL": são os Créditos Sujeitos assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca) outorgados pelas Recuperandas, até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do art. 41, inciso II[6], da LRF.

---

[2] Art. 45. Nas deliberações sobre o plano de recuperação judicial, todas as classes de credores referidas no art. 41 desta Lei deverão aprovar a proposta.

[3] Art. 58. Cumpridas as exigências desta Lei, o juiz concederá a recuperação judicial do devedor cujo plano não tenha sofrido objeção de credor nos termos do art. 55 desta Lei ou tenha sido aprovado pela assembleia-geral de credores na forma do art. 45 desta Lei.

[4] Art. 55. Qualquer credor poderá manifestar ao juiz sua objeção ao plano de recuperação judicial no prazo de 30 (trinta) dias contado da publicação da relação de credores de que trata o § 2o do art. 7o desta Lei.

[5] Art. 56. Havendo objeção de qualquer credor ao plano de recuperação judicial, o juiz convocará a assembleia-geral de credores para deliberar sobre o plano de recuperação.

[6] Art. 41 [...] II – titulares de créditos com garantia real;

1.1.6 "CRÉDITOS ME E EPP": significa os Créditos Sujeitos detidos por microempresas ou empresas de pequeno porte, definidos conforme a Lei Complementar nº 123/2006, nos termos do art. 41, inciso IV[7] da LRF.

1.1.7 "CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS": significa os Créditos Sujeitos previstos no art. 41, inciso III[8] e art. 83, inciso VI[9], da LRF.

1.1.8 "CRÉDITOS TRABALHISTAS": significa os Créditos Sujeitos, de natureza trabalhista e/ou acidentária, existentes (vencidos ou vincendos) na data da distribuição do pedido de recuperação judicial.

1.1.9 "CRÉDITOS SUJEITOS": significa os créditos sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, existentes (vencidos ou vincendos) na data da distribuição do pedido de recuperação judicial, por força de operações, contratos e outras relações obrigacionais celebradas com as Recuperandas cujo fato gerador seja anterior à data do ajuizamento da recuperação judicial, ainda que reconhecido como líquido por sentença posterior à data do pedido de recuperação judicial.

1.1.10 "CREDORES": são as pessoas físicas ou jurídicas titulares de Créditos, que estejam ou não relacionadas na Lista de Credores.

1.1.11 "CREDORES ME/EPP": significa os credores titulares de Créditos enquadrados como ME e EPP.

1.1.12 "CREDORES QUIROGRAFÁRIOS": significa os credores titulares de Créditos Quirografários.

1.1.13 "CREDORES TRABALHISTAS": significa os credores titulares de Créditos Trabalhistas.

[7] Art. 41. [...] IV - titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.
[8] Art. 41. [...] III – titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados.

[9] Art. 83. [...] VI – créditos quirografários.

1.1.14 "DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO": significa a data em que transitar em julgado a sentença que homologar o Plano de Recuperação Judicial, nos termos do art. 58[10] da LRF.

1.1.15 "DATA DO PEDIDO": significa a data em que o pedido de recuperação judicial foi ajuizado pelas Recuperandas, ou seja, 22 de outubro de 2020.

1.1.16 "DIA ÚTIL": significa para fins deste Plano, que dia útil será qualquer dia da semana, que não seja sábado, domingo ou feriado na cidade de Guarujá do Sul, Estado de Santa Catarina, ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na referida cidade.

1.1.17 "JUÍZO DA RJ": significa o Juízo da Vara Única da Comarca de São José do Cedro, Estado de Santa Catarina.

1.1.18 "LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS": significa o laudo de avaliação dos bens e ativos, elaborado nos termos do artigo 53, incisos II[11] e III[12] da LRF.

1.1.19 "LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO": significa o laudo econômico-financeiro elaborado nos termos do artigo 53, incisos II e III da LRF.

1.1.20 "LRF": significa a Lei que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária (Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005).

1.1.21 "PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL" OU "PLANO" OU "PRJ": significa este documento, apresentado pelas Recuperandas em atendimento ao art. 53 da LRF.

1.1.22 "RECUPERAÇÃO JUDICIAL": significa o processo de recuperação judicial autuado sob nº 5001748-40.2020.8.24.0065, em curso perante a Vara Única da Comarca de São José do Cedro, Estado de Santa Catarina.

---

[10] Art. 58. Cumpridas as exigências desta Lei, o juiz concederá a recuperação judicial do devedor cujo plano não tenha sofrido objeção de credor nos termos do art. 55 desta Lei ou tenha sido aprovado pela assembléia-geral de credores na forma do art. 45 desta Lei.

[11] Art. 53. [...] II – demonstração de sua viabilidade econômica.

[12] Art. 53. [...] III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.

1.1.23 "RECUPERANDAS": significa a CEREALISTA SUPERIOR LTDA – Em Recuperação Judicial, a MARIELLA TRANSPORTES LTDA– Em Recuperação Judicial, a CEREALISTA TREVO SUL LTDA – Em Recuperação Judicial e a GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES – Em Recuperação Judicial.

1.1.24 "TAXA REFERENCIAL": significa a taxa calculada com base em amostra constituída das 20 maiores instituições financeiras do País, assim consideradas em função do volume de captação efetuado por meio de certificados e recibos de depósito bancário (CDB/RDB), com prazo de 30 a 35 dias corridos, inclusive, e remunerados a taxas prefixadas, entre bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimento e caixas econômicas. É divulgada pelo Banco Central do Brasil – BACEN, e para fins deste Plano, será considerada a variação em um período de um mês.

1.2 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1.2.1 CLÁUSULAS E ANEXOS

Exceto se especificado de forma diversa, todas as cláusulas e anexos mencionados neste Plano referem-se a cláusulas e anexos deste Plano. Referências a cláusulas ou itens deste Plano referem-se também às respectivas subcláusulas e subitens deste Plano.

1.2.2 TÍTULOS

Os títulos das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.

1.2.3 REFERÊNCIAS

As referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações, anexos e complementações, exceto se de outra forma expressamente previsto.

1.2.4 DISPOSIÇÕES LEGAIS

As referências a disposições legais e leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições tais como vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.

1.2.5 Prazos

Todos os prazos previstos neste Plano serão contados em dias corridos, na forma determinada no art. 132[13] do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano cujo termo final caia em um dia que não seja um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o primeiro Dia Útil subsequente.

1.3 Resumo dos Meios de Recuperação Judicial

Nos termos do art. 50[14] da LRF as Recuperandas destacam os seguintes meios de recuperação que serão utilizados para viabilizar a superação de crise econômica e financeira:

1.3.1 Reestruturação do Plano de Negócios

As Recuperandas adotarão novas estratégias de atuação, assim como um novo plano de negócios, podendo definir, dentre outras diretrizes: (i) a reestruturação comercial; (ii) incorporação das empresas Mariella Transportes e Cerealista Trevo Sul pela Cerealista Superior; (iii) a implementação de comitês e implantação de novos controles de gestão; e (iv) a redução de custos e despesas, para melhoria do resultado operacional, conforme descrito na cláusula 3.

1.3.2 Reestruturação dos Créditos Concursais

É indispensável que as Recuperandas possam, no âmbito da recuperação judicial e dentro dos limites estabelecidos pela LRF e por este Plano, reestruturar as dívidas e equalizar os encargos financeiros contraídos perante os credores concursais. As Empresas elaboraram uma forma de pagamento aos credores sujeitos, com base nos resultados apurados no laudo econômico-financeiro e, se utilizarão, dentre outros, de prazos e condições especiais para o pagamento de cada um dos credores, conforme previsto na cláusula 4 adiante.

1.3.3 Novação

Este Plano novará todas as dívidas sujeitas a recuperação judicial, previstas para serem equalizadas em novos termos, de acordo com as propostas da cláusula 4 adiante. A novação de

---

[13] Art. 132. Salvo disposição legal ou convencional em contrário, computam-se os prazos, excluído o dia do começo, e incluído o do vencimento.

[14] Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros [...]

dívidas, prevista no art. 59[15] da LRF, significa a substituição da dívida anterior por nova dívida, com a aprovação deste Plano, conforme também está contido na cláusula 5.2. Deste modo, os credores têm plena ciência de que os valores, prazos, termos e/ou condições de satisfação dos seus créditos serão alterados por este Plano, em preferência às condições que deram origem aos seus respectivos créditos.

2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

2.1 HISTÓRICO

O GRUPO BONIELLA, formado pelas Recuperandas, iniciou suas atividades comerciais no início dos anos 2000, sob a razão social de ECG ALIMENTOS e já utilizando, desde aquela época, a marca "BONIELLA". Desde o início, as atividades básicas se mantiveram praticamente inalteradas: moagem de trigo e de outros grãos e fabricação de derivados (farinhas e féculas). Com o tempo, outros produtos foram adicionados ao seu mix: açúcares, temperos, condimentos (embalados); conservas de frutas, legumes e ovos (enlatados) e; grãos e alimentos para pássaros.

Em meados de 2003, foram criadas outras duas empresas que desde aquela época integram o grupo: a transportadora MARIELLA TRANSPORTES e a holding GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES: a primeira, para fazer frente à necessidade cada vez mais crescente de logística e escoamento da produção e a segunda para auxiliar na gestão administrativa dos negócios. Dois anos mais tarde, em 2005, a empresa ECG ALIMENTOS foi incorporada pela atual CEREALISTA SUPERIOR e, alguns anos depois (2015), houve a aquisição da empresa CEREALISTA TREVO SUL, consolidando ainda mais a atuação do grupo empresarial no ramo alimentício humano e de animais.

Desde a abertura das empresas (indústrias), e com ainda mais ênfase nos últimos anos, grande parte da matéria-prima para a industrialização dos produtos possui origem internacional. Atualmente, grãos e alhos são importados da Argentina (principalmente) e do Canadá (com menor ênfase) e negociados/pagos com base no câmbio do dólar americano. Assim, com a crise econômica mundial que assolou todo o globo em 2008, houve imediato impacto nas operações

[15] Art. 59. O plano de recuperação judicial implica novação dos créditos anteriores ao pedido, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no § 1o do art. 50 da Lei.

das Recuperandas, que, na época, quase às levaram à falência. Porém, sempre buscando a melhoria de gestão, focando em métodos de fabricação e atendimento ao público, implantando novas rotinas administrativo-financeiras e garantindo aos seus clientes produtos de altíssima qualidade, alguns anos depois o cenário de descompasso financeiro felizmente foi superado (momento no qual, como visto acima, houve a aquisição de mais uma empresa para o grupo empresarial: CEREALISTA TREVO SUL).

Desde então, com uma política que olha para o futuro, sempre em busca de aprimoramento tecnológico e qualidade total, as Recuperandas investem constantemente em capacitação e especialização de sua força de trabalho (tanto na administração, como na produção), na evolução de seu quadro de máquinas, no aperfeiçoamento de seus produtos, sempre prezando pela qualidade e compromisso com seus clientes, colaboradores e com a sociedade.

Assim, com o reconhecimento ímpar, as empresas do GRUPO BONIELLA passaram a investir massivamente na modernização de seu quadro de máquinas, contratação e capacitação de colaboradores e representantes comerciais, permitindo o aumento da produtividade e das vendas e melhoria na qualidade final dos produtos. Como resultado direto de todas as medidas adotadas, o ano de 2016 foi o período de maior faturamento de toda a história do Grupo Boniella: foram mais de R$ 93 milhões auferidos, em conjunto, pelas empresas do grupo empresarial naquele período de doze meses.

Contudo, nos anos 2017 e 2018 a realidade que se apresentou foi completamente oposta daquela esperada, causando graves reflexos em toda a operação dos anos de 2019 e 2020, com queda acumulada de quase 65% no faturamento em relação aos anos anteriores. E tudo isso, diante da falta de pedidos e de severa inadimplência de valores a receber, o que segue acontecendo até o presente momento (ameaçando a manutenção das empresas e o emprego de 26 funcionários diretos – atualmente – e outras dezenas de indiretos). Com este grave cenário, não restou alternativa senão o pedido de recuperação judicial, com o escopo de manter as atividades das empresas requerentes e retomar o sucesso de outrora.

2.2 ESTRUTURA SOCIETÁRIA E OPERACIONAL

Do ponto de vista societário, as Recuperandas estão constituídas como empresas limitadas e, possuem como titulares: os membros da família Menegazzo e o Sr. Jorge Lorenzetti, responsáveis por gerir as empresas. A Sra. Janete Maria Conte Menegazzo e o Sr. Jorge

Lorenzetti são titulares igualitários das empresas Cerealista Trevo Sul, Guarujá do Sul Participações e Mariella Transportes. Já a empresa Cerealista Superior tem como principal quotista a empresa Guarujá do Sul Participações e uma pequena participação do Sr. Jorge Lorenzetti e da Srta. Marília Menegazzo.

Atualmente, esta é a estrutura societária das Recuperandas:



Em termos operacionais, as empresas são importantes distribuidoras de grãos da região do extremo-oeste catarinense. As empresas Cerealista Superior e Trevo Sul são as responsáveis pela importação e industrialização dos produtos, a empresa Mariella Transportes se encarrega da logística para atender as vendas e pôr fim a empresa Guarujá do Sul atua como holding patrimonial.

2.3 RAZÕES DA CRISE

As razões que culminaram na crise experimentada pelas Recuperandas são os eventos que impactaram diretamente no fluxo de caixa, com origem tanto externa quanto interna, conforme pormenorizadamente exposto na petição inicial da Recuperação Judicial.

Resumidamente, a crise de liquidez enfrentada pelas Recuperandas está associada a quatro frentes:

(i) O cenário econômico nacional no início dos anos 2000/2010 e as expectativas do setor industrial.

(ii) A realidade econômica nacional nos últimos anos.

(iii) Os impactos da crise mundial e da crise da Argentina no setor de grãos.

(iv) Fechamento das fronteiras em razão do COVID-19.

(I) Cenário Econômico Nacional no Início dos Anos 2000/2010 e as Expectativas do Setor Industrial

Desde o ano 2000 (no início das atividades das principais empresas que compõem o Grupo Boniella) o cenário econômico nacional mostrava-se muito promissor. A economia brasileira alcançou crescimento médio anual próximo a 4% a.a. entre 2000 e 2011. Entre 2004 e 2011, quando a economia apresentou melhor performance, a inflação também se manteve sob controle, com taxa anual média de 5,4%, mesmo com os impactos causados pela crise financeiro mundial de 2008.

Diante das perspectivas do mercado e do crescimento do setor industrial, especialmente em 2013 e 2014, bem como das promessas das instituições financeiras quanto ao aporte de capital, acreditava-se piamente que o empreendimento continuaria em constante crescimento e que apresentaria os retornos esperados – como vinha ocorrendo até então.

Dada a perspectiva do crescimento do setor industrial e, por conseguinte, com a expectativa real do aumento de pedidos e faturamento das Recuperandas, mal se sabia que o futuro da economia a partir de 2017 seria tão dramático, afetando negativamente toda a indústria brasileira (e mundial). Com efeito, desde 2011 quando foi ampliado o parque fabril (passando de 2.152,40m² para 4.992,51m², ao final) e, posteriormente, quando foi adquirida a última empresa do grupo (CEREALISTA TREVO SUL), foram realizados grandiosos investimentos nas empresas. Tais investimentos, apesar de vultosos para a realidade das empresas, fizeram-se absolutamente necessários, a fim de se manter a competitividade no mercado e a excelência nos produtos fabricados.

Incentivadas pelo aquecimento da economia nacional e pelas boas perspectivas que se desenhavam para os próximos anos, as Recuperandas buscaram inovar em produção e potencializar as vendas, abrindo mercado em 19 estados brasileiros, abrangendo 484 cidades, fortalecendo a marca Boniella e obtendo forte crescimento até 2016, com solidez, seriedade e organização. Frente a esses investimentos, é importante destacar que se originaram de recursos próprios do grupo empresarial, com significativos aportes, para aumento da produção e expansão dos negócios. Tais investimentos foram necessários para fazer frente à demanda cada

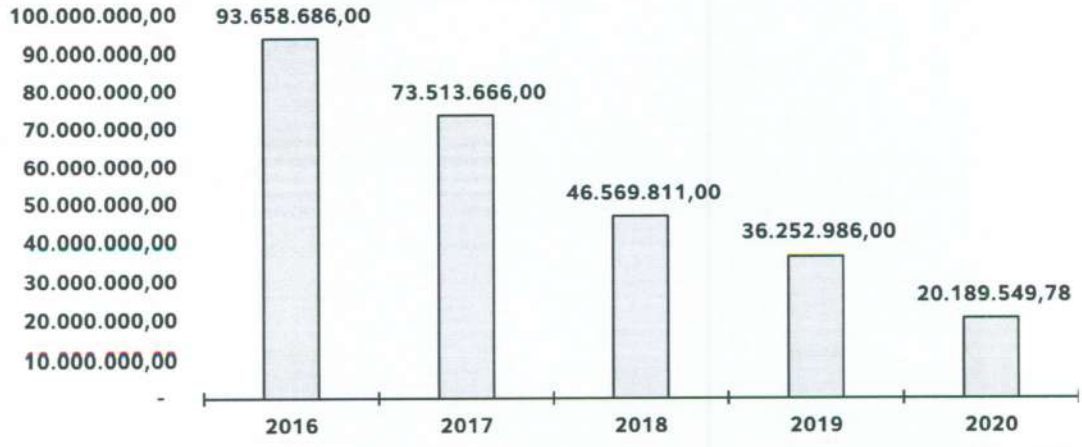
vez mais crescente de produtos do segmento de atividades das autoras e, à época, acreditava-se que o investimento seria rapidamente recuperado.

(II) A Realidade Econômica Nacional nos Últimos Anos

Apesar das projeções otimistas para a indústria brasileira, a realidade do cenário econômico nacional nos últimos anos foi inteiramente oposta: o faturamento e, principalmente, o lucro líquido das empresas decaíram vigorosamente, ocasionando forte desencaixe econômico. Somado a isso, houve inadimplência generalizada de clientes, obrigando as Recuperandas a buscarem capital de giro no sistema bancário, com juros sabidamente altos.

Diante de um mercado restrito e com a margem reduzida, as Recuperandas continuaram operando com dificuldades (mas esperançosas) em 2017, 2018 e 2019, sempre refinanciando o capital de giro e pagando exorbitantes juros aos bancos (não à toa, os maiores credores das empresas do Grupo Boniella são instituições bancárias). Concomitante à crise enfrentada pelas Recuperandas, no mesmo período uma grave e notória crise econômica passou a assolar todo o país, com reflexos diretos no setor produtivo industrial, causando drástica queda de faturamento. Segundo dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)[16], a produção da indústria brasileira encerrou o ano de 2015 com queda acumulada de 8,3%, o maior recuo da série, iniciada em 2003. Já para as Recuperandas, desde o ano de 2017 o faturamento vem caindo significativamente, conforme gráfico 1 abaixo.

Gráfico 1 – Faturamento Consolidado Recuperandas



Fonte: Boniella (dados de 202 atualizados até 30/11/2020).

[16] Disponível em: http://g1.globo.com/economia/noticia/2016/02/producao-da-industria-fecha-2015-em-queda-de-83.html.

Em 2020, os reflexos financeiros negativos se fixaram: houve diminuição drástica de pedidos e grande inadimplência de clientes, o que resultou em várias demissões. Com elevação do custo operacional e impossibilidade de cumprir em dia com as obrigações assumidas perante fornecedores e bancos, não restou outra alternativa a não ser buscar o instituto da lei falimentar como alternativa para reestruturação de seus negócios.

(III) A Crise Mundial e da Argentina no Setor de Grãos

Considerando, que a maior parte da matéria-prima utilizada nas atividades das empresas autoras (cerealistas) é proveniente da Argentina, o Grupo Boniella sofreu instabilidades financeiras muito fortes com a crise econômica que assolou, e ainda assola, a Argentina, em razão do pagamento/fechamento da matéria-prima em dólar americano. Segundo matéria divulgada pela BBC[17], em 2018, o peso argentino perdeu mais da metade de seu valor em relação ao dólar. A inflação disparou, e o governo teve de pedir um empréstimo significativo ao FMI. A Argentina está atualmente em recessão e registrou uma inflação de 22% durante o primeiro semestre do ano de 2019 perdendo mais de 33,5% de seu valor. Em 2018, 3 milhões de pessoas entraram na pobreza.

Os reflexos da crise Argentina no Brasil são igualmente maléficos, notadamente para a indústria (como a de grãos, por exemplo): Medidas consideradas intervencionistas pelo atual governo argentino pioram ainda mais a relação do país com o mercado externo, afinal qualquer recuo significativo na produção do país terá efeito nos mercados globais, já que o país é o maior exportador de farelo de soja e sexto maior exportador de trigo, segundo dados do Departamento de Agricultura dos Estados Unidos (USDA)[18].

A crise econômica no país vizinho, não significou apenas o aumento do preço na compra de grãos; significou, principalmente, o corte quase que total nas "linhas de crédito" junto aos fornecedores, obrigando as Recuperandas a procederem com pagamentos à vista e, muitas vezes, antecipados, para garantir o fornecimento de matéria-prima. Tais pagamentos, como dito anteriormente, são baseados/lastreados em dólar americano, que teve expressiva valorização frente ao real e, especialmente, frente ao peso argentino. Com isso, a matéria-prima que já

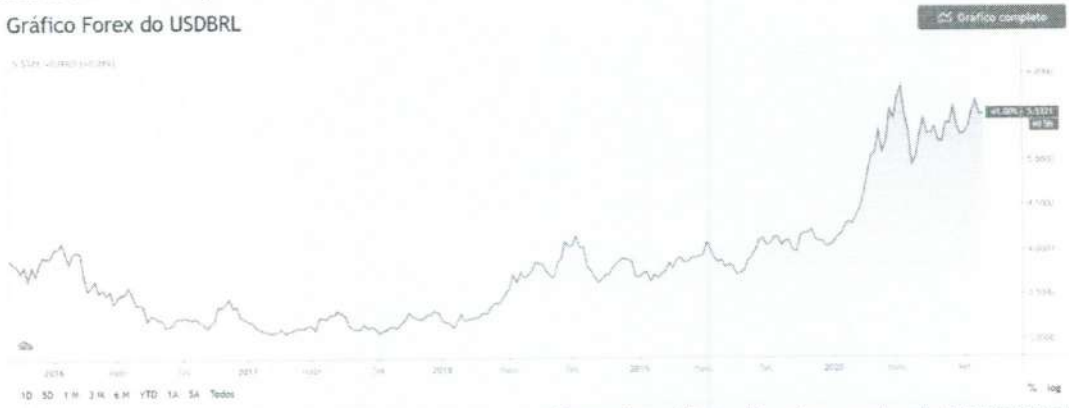
---

[17] Disponível em: https://www.bbc.com/portuguese/internacional-49571729.

[18] Disponível em: https://www.infomoney.com.br/economia/argentina-eleva-taxas-sobre-exportacao-qual-e-o-impacto-para-a-economia-brasileira/.

estava encarecida pela crise argentina, teve precificação ainda mais elevada, devido ao aumento do dólar. O gráfico 2 abaixo revela a subida meteórica do dólar americano frente ao real, nos últimos anos (2016 a 2020):

Gráfico 2 – Evolução do Dólar



Fonte: https://br.tradingview.com/symbols/USDBRL/.

Com a aquisição de matéria-prima de países estrangeiros, principalmente da Argentina, e com o mercado interno de grãos desaquecido, não havia como "fugir" do atrelamento ao dólar americano. Observe-se, especialmente, o impacto causado na variação cambial a partir do início de 2020, com a explosão da pandemia global do Covid-19: o dólar cotado a R$ 4,00, em média, saltou para quase R$ 6,00, em poucos meses – aumento de praticamente 50%.

(IV) O Fechamento Das Fronteiras em Razão do COVID-19

Não podemos deixar de citar os impactos econômicos e sociais causados pelo coronavírus. A pandemia, já amplamente divulgada e de conhecimento geral, causou e continua causando efeitos profundos na economia brasileira e mundial. A necessidade do isolamento social como forma de mitigar o aumento dos casos, interfere diretamente no consumo e, por consequência, na cadeia produtiva.

A taxa de crescimento do PIB brasileiro em 2020, segundo estimativas publicadas pelo Boletim Focus de 11 de dezembro de 2020 deve ficar em -4,41%[19] neste ano. Os impactos ocorreram em praticamente todos os setores da economia.

[19] Disponível em: https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus.

E para concluir, a última "rasteira" nas atividades do Grupo Boniella foi o fechamento temporário das fronteiras com a Argentina e Canadá, principais fornecedores de matéria-prima, causando ainda mais decréscimo na industrialização e na comercialização de produtos – e, por conseguinte, no faturamento.

Com a redução dos impactos da pandemia, vislumbra-se o potencial de soerguimento e a viabilidade econômica das Recuperandas, mas não sem que lhes sejam concedidos os benefícios da recuperação judicial. Apesar das tentativas em agregar valor aos produtos fabricados, com melhorias internas e contratação de consultoria externa, o forte desencaixe financeiro não permite o soerguimento das empresas requerentes sem que lhe seja concedido um novo "fôlego", conseguidos por meio da Lei de Recuperação Judicial.

2.4 VIABILIDADE ECONÔMICA E OPERACIONAL

No que se refere a viabilidade econômica das Recuperandas, o abalo financeiro pelo qual vêm passando não deve ser motivo para desacreditar no negócio, pois seu patrimônio e sua capacidade empresarial são inspiradores de total e absoluto respeito, levando a crer que essa situação temerosa é passageira e será superada. É certo que o escopo das empresas é superar a sua situação de crise financeira, a fim de permitir a manutenção das frentes produtoras de emprego, dos trabalhadores e dos interesses dos credores, de modo a preservar as empresas, sua função social e o estímulo à atividade econômica, consoante dispõe o art. 47 da Lei de Recuperação Judicial.

Para os próximos anos, as expectativas, especialmente para atividades ligadas ao agronegócio, são promissoras. Diversos estudos já estimam que o PIB no ano de 2021 deve crescer cerca de 3% no agronegócio[20]. Quando tratamos do trigo, principal matéria-prima utilizada pelas Recuperandas, as perspectivas também são otimistas, com aumento da produção em 32,2%.
Ademais, o laudo econômico apresentado no anexo I, também apresenta resultados saudáveis para as Recuperandas, que em um curto período conseguirão estabilizar sua fragilidade financeira, gerando caixa para pagamento de suas obrigações e perpetuação do negócio
Assim, é fato inequívoco que as requerentes se enquadram no atual espírito da Lei 11.101/2005, que trata da recuperação judicial, bem como nos requisitos impostos pelo seu art. 48, para que

[20] Disponível em: https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/conjuntura/201127_cc_49_nota_22_outlook_agropecuaria_portugues.pdf

lhe sejam concedidos prazo e condições especiais para o pagamento de suas obrigações vencidas e vincendas, segundo autoriza o art. 50, I, da referida Lei.

3. REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS

O Plano visa permitir que as Recuperandas (i) adotem as medidas necessárias para a reestruturação da estrutura; (ii) preservem a manutenção de empregos, diretos e indiretos, após as adequações necessárias, e os direitos dos Credores (tal como novados na forma deste Plano), sempre com o objetivo de permitir o soerguimento e a superação da atual crise econômico-financeira; e (iii) continuem a produzir produtos de excelência, como têm feito desde o início das atividades. A reestruturação do plano de negócios visa:

Reestruturação da área comercial: uma reorganização setor comercial será implantada por meio de um plano de fortalecimento, (i) estabelecendo metas de volume e valores para os canais de vendas (atacado e varejo), (ii) diversificar o portfólio de produtos, buscando manter e aumentar o faturamento em todas as estações do ano (reduzir os impactos negativos em virtude da sazonalidade de grãos e alhos); (iii) diversificar os fornecedores de matéria-prima, com manutenção da qualidade, mas com preços mais competitivos; (iv) estratégias para explorar ao máximo o potencial das rotas de entregas de produtos, (v) reestruturação das áreas de atuação da equipe comercial, (vi) contratação de 02 promotores e profissionalização do atual quadro, (vii) maior investimento no e-commerce e na rede de representantes comerciais; (ix) além de acompanhamento mensal dos indicadores para melhorias e correções antecipadas.

Implementação de comitês e implantação de novos controles: para acompanhar o desempenho das operações e mitigar riscos de perdas, as empresas estão implantando novas rotinas, comitês e ferramentas de gestão. Dentre as ações, estão sendo configurados: (i) a aplicação de meta orçamentária anual; (ii) a realização de reuniões mensais para discussão dos resultados realizados e aplicação de correções; (iii) a criação de planejamento estratégico de médio/longo prazo, para alinhamento de foco das ações e resultados; (iv) implantação de ferramenta de precificação; e (v) implantação de indicadores de desempenho (KPI's) em todas as áreas. (vi) aperfeiçoar a ferramenta de formação de preço de venda (pricing), permitindo maior flexibilidade para precificar e maior agilidade na resposta dos orçamentos; (vii) adotar e aperfeiçoar o sistema de inteligência de negócios (BI) de modo que permita a disposição de

informação em tempo real, propicie agilidade na tomada de decisão; (viii) obtenção dos recursos especificados/aporte no fluxo de caixa; (ix) renegociação de dívidas em condições especiais, adequando os seus pagamentos com o fluxo de caixa atual e futuro;

Redução de custos e despesas: para reduzir os custos fixos e variáveis, foi definido por meio dos gestores e com o auxílio de consultoria especializada em reestruturação de empresas em crise, as medidas de redução de custos e despesas operacionais. O objetivo foi aplicar metas de redução, para buscar, principalmente, a redução de custos fixos para melhoria do resultado operacional e para evitar gastos desnecessários e desperdícios. Esse trabalho consistirá em uma profunda reestruturação na gestão das empresas e no fluxo operacional, buscando mais eficiência com implantação imediata dos controles necessários para a tomada de decisão gerencial

Incorporação das empresas Mariella Transportes e Cerealista Trevo Sul à Cerealista Superior: com intuito de tornar as operações mais eficientes, e dado ao faturamento enxuto que as Recuperandas vêm apresentando, com a aprovação deste Plano, as empresas Mariella Transportes e Cerealista Trevo Sul, deverão ser incorporadas integralmente à empresa Cerealista Superior. Essa medida trará benefícios como: (i) redução do custo com alvarás, licenças; e (ii) aprimoramento dos controles, tendo em vista que toda a operação estará concentrada em apenas um CNPJ.

4. REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS

Para que as Recuperandas possam alcançar o almejado soerguimento financeiro e operacional, é indispensável a reestruturação dos Créditos, que ocorrerá, essencialmente, por meio da concessão de prazos e condições especiais de pagamento para as obrigações, vencidas e vincendas e, equalização dos encargos financeiros, nos termos das subcláusulas a seguir.

4.1 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS

Os Créditos Trabalhistas serão pagos de acordo com o art. 54 da LRF[21], no qual receberão o valor de seus créditos, da seguinte maneira:

[21] Art. 54: O plano de recuperação judicial não poderá prever prazo superior a 1 (um) ano para pagamento [...].

Créditos de férias: os Créditos Trabalhistas provenientes de férias vencidas e não usufruídas de credores que ainda permanecem como colaboradores, serão quitados através da concessão de férias remuneradas, de forma a garantir o cumprimento da legislação trabalhista.

Demais créditos: na lista de Credores apresentada não há outros créditos trabalhistas que não sejam de férias, caso haja a inclusão, estes serão pagos da seguinte maneira:

Desconto: Não há.

Carência: Não há.

Amortização: em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira no dia 30 (trinta) do mês subsequente a Data do Trânsito em Julgado da decisão que habilitar o crédito junto ao Juízo da RJ.

Correção monetária e juros: todos os créditos da classe trabalhista serão atualizados pela Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 1% (um por cento) ao ano, que começarão a incidir a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do Plano de RJ pela Assembleia de Credores. A atualização monetária e os juros serão pagos juntamente com os pagamentos do principal.

4.2 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

Na lista de Credores apresentada pelas Recuperandas junto ao processo de Recuperação Judicial não há Credores na Classe II – Garantia Real. Caso haja a inclusão de algum Credor nesta classe no decorrer do processo, a proposta de pagamento a esta classe será a mesma dos Créditos Quirografários, conforme descrito nos itens 4.3 deste a seguir.

4.3 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

Os créditos da classe III serão pagos da seguinte maneira:

Desconto: 80% (oitenta por cento) sobre o valor inscrito na lista/quadro de credores.

Carência: 24 (vinte e quatro) meses que iniciarão a partir da Data do Trânsito em Julgado da data que homologar a aprovação do Planon de RJ pela Assembleia de Credores.

Amortização: em 120 (cento e vinte) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira no dia 30 (trinta) do mês subsequente ao encerramento do período de carência.

Correção monetária e juros: os créditos serão atualizados pela Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 1% (um por cento) ao ano, que começarão a incidir a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do Plano pela Assembleia de Credores. A atualização monetária e os juros serão pagos juntamente com os pagamentos do principal.

4.4 PAGAMENTO CRÉDITOS DE ME/EPP

Os Créditos da classe IV, serão pagos da seguinte maneira:

Créditos até R$ 5.000,00 (cinco mil reais): os Créditos ME e EPP cujo valor habilitado não ultrapassar R$ 5.000,00 (cinco mil reais) serão pagos integralmente em até 30 (trinta) dias após a Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do plano pela Assembleia de Credores.

Créditos superiores a R$ 5.000,00 (cinco mil reais): os Créditos ME e EPP cujo valor habilitado é superior a R$ 5.000,00 (cinco mil reais) serão pagos da seguinte forma:

Desconto: 50% (cinquenta por cento) sobre o valor inscrito na lista/quadro de credores.

Carência: 12 (doze) meses que iniciarão a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do plano pela Assembleia de Credores.

Amortização: em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais, fixas e sucessivas, vencendo a primeira no dia 30 (trinta) do mês subsequente ao encerramento da carência.

Correção monetária e juros: os créditos serão atualizados pela Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 1% (um por cento) ao ano, que começarão a incidir a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do plano pela Assembleia de

Credores. A atualização monetária e os juros serão pagos juntamente com os pagamentos do principal.

4.5 CREDORES PARCEIROS ESTRATÉGICOS

Os Credores Quirografários e ME/EPP (e eventualmente os credores de garantia real, caso haja alguma inclusão), que concederem, em condições competitivas, novos fornecimentos, serviços, linhas de crédito, adiantamentos, etc., desde que as condições sejam acordadas entre as partes, serão pagos de acordo com a capacidade de geração de caixa das Recuperandas, em termos a serem ajustados contratualmente com cada credor, sem prejuízo, contudo, do exato cumprimento das propostas contidas nas cláusulas 4.3 e 4.4, àqueles que não fornecerem novas mercadorias, serviços ou créditos novos.

4.6 DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES

As Recuperandas pagarão os créditos na forma deste Plano. As disposições a seguir aplicar-se-ão a todos os credores das Recuperandas, independentemente da classe, naquilo que lhes couber.

4.6.1 DATA DE VENCIMENTO DAS PARCELAS

Todos os prazos de vencimento de parcelas previstas neste Plano terão como base de início a Data de Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do plano pela Assembleia de Credores, conforme definido no item 1.1.14, deste Plano. Na hipótese de qualquer pagamento coincidir em um dia que não seja considerado Dia Útil, o referido pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente posterior ao vencimento.

4.6.2 MEIOS DE PAGAMENTO

Os Créditos serão pagos aos Credores por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC), de transferência eletrônica disponível (TED) ou por meio da recente criada chave PIX. O comprovante do valor creditado a cada Credor servirá de prova de quitação do respectivo pagamento.

4.6.2.1 Contas Bancárias dos Credores

Os credores devem informar suas respectivas contas bancárias ou chave PIX mediante comunicação eletrônica endereçada as Recuperandas, nos termos da cláusula 6.3.

Desta forma, todos os Credores deverão enviar os seguintes dados para pagamento: (i) nome e número do banco; (ii) número da agência e conta corrente; (iii) nome completo ou nome empresarial; e (iv) CPF ou CNPJ.

A conta bancária para pagamento deverá obrigatoriamente ser de titularidade do Credor, caso contrário, deverá obter autorização judicial para pagamento em conta de terceiros. Da mesma forma, caso o Credor altere sua conta durante o cumprimento do Plano, deve enviar novamente a comunicação eletrônica, nos termos do item 6.3, sob pena de serem considerados válidos os depósitos realizados nas contas bancárias informadas anteriormente pelos credores.

Caso o Credor não envie os dados para o depósito, os valores devidos a este determinado Credor permanecerão no caixa a disposição das Recuperandas, até que estes cumpram com tal procedimento, suspendendo-se neste período, a exigibilidade dos pagamentos, vencendo a primeira parcela sempre 30 (trinta) dias após o recebimento da comunicação dos dados bancários, sem ônus adicionais, como multa, correção monetária e juros, em razão de os Credores não terem informado tempestivamente as contas bancárias. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado as contas bancárias, não serão considerados como descumprimento do Plano.

4.6.3 Alteração na Classificação ou Valor dos Créditos

Na hipótese de se verificar eventual alteração na classificação ou valor de qualquer Crédito decorrente de decisão judicial transitada em julgado ou acordo entre as partes, a classificação ou o valor alterado do Crédito será pago na forma prevista neste Plano, a partir do trânsito em julgado da decisão judicial ou da celebração do acordo entre as partes. Neste caso, as regras de pagamento do valor alterado de tais Créditos, notadamente quanto à incidência de correção monetária e eventuais juros, passarão a ser aplicáveis apenas a partir do referido trânsito em julgado ou da data da celebração do acordo entre as partes.

4.6.4 Débitos Tributários

Este Plano não contempla qualquer proposta específica para pagamento do passivo tributário. Foram provisionados valores para equacionamento deste tipo de passivo, porém, por se tratar de Credor Não Sujeito aos procedimentos da recuperação judicial e não ser uma proposta vinculante, caso por qualquer motivo não sejam realizados os pagamentos ao Fisco, conforme

provisionado, não será caracterizado descumprimento de obrigação assumida no Plano de Recuperação Judicial, nos termos § 1º do artigo 61[22] da LRF.

5. EFEITOS DO PLANO

5.1 VINCULAÇÃO DO PLANO

Todas as disposições do Plano aprovado vinculam a Recuperanda, os Credores, e os respectivos cessionários e sucessores, a partir da Data de Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do plano pela Assembleia de Credores, inclusive os credores que eventualmente votarem de forma contrária ou fizerem ressalvas pontuais

5.2 NOVAÇÃO

A aprovação do presente Plano implica em novação de todos os créditos sujeitos, na forma do art. 59[23] da Lei nº 11.101/2005, não podendo mais serem objetos de inscrição vinculada as Recuperandas, seus acionistas, terceiros coobrigados, devedores solidários e/ou avalistas, em nenhum órgão de restrição ao crédito.

Com a aprovação do Plano, ocorrerá a supressão de todas as garantias fidejussórias e reais existentes atualmente em favor dos credores e também a extinção de avais e fianças assumidos pelos sócios, avalistas, garantidores e/ou devedores solidários, permitindo que as Recuperandas possam se reestruturar e exercer suas atividades sem restrições, tanto das sociedades como de seus sócios, fato já amplamente discutido nos tribunais desde 2016[24].

5.3 QUITAÇÃO

Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste Plano acarretarão, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, ampla, geral e irrestrita quitação de todos os créditos de qualquer tipo e natureza contra as Recuperandas e seus coobrigados, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações.

---

[22] Art. 61. [...] § 1o Durante o período estabelecido no **caput** deste artigo, o descumprimento de qualquer obrigação prevista no plano acarretará a convolação da recuperação em falência, nos termos do art. 73 desta Lei.

[23] Art. 59. O plano de recuperação judicial implica novação dos créditos anteriores ao pedido, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no § 1º do art. 50 desta Lei.

[24] Recurso Especial nº 1.532.943 MT – 2015/0116344-4, Recurso Especial nº 1.739.196 RS – 2018/0104693-1 e Recurso Especial nº 1.838.568 AC – 2019/0278229-6

5.4 RECONSTITUIÇÃO DE DIREITOS

Na hipótese de convolação da Recuperação Judicial em falência, no prazo de supervisão estabelecido no art. 61[25] da LRF, os Credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da Recuperação Judicial, observado o disposto nos arts. 61, § 2º[26] e 74[27] da LRF.

5.5 RATIFICAÇÃO DE ATOS

A aprovação deste Plano representará a concordância e ratificação das Recuperandas e dos Credores de todos os atos praticados e obrigações contraídas no curso da Recuperação Judicial, incluindo, mas não se limitando a todos os atos e todas as ações necessárias para integral implementação e consumação deste Plano e da Recuperação Judicial, cujos atos ficam expressamente autorizados, validados e ratificados para todos os fins de direito, inclusive e especialmente dos arts. 66[28], 74 e 131[29] da LRF.

5.6 ADITAMENTOS, ALTERAÇÕES OU MODIFICAÇÕES DO PLANO

Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostos a qualquer tempo, antes ou após a Data de Homologação, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aceitos pelas Recuperandas e aprovadas pela Assembleia-geral de Credores, nos termos da LRF. Aditamentos posteriores ao Plano, desde que aprovados nos termos da LRF, obrigam todos os Credores a ele sujeitos, independentemente da expressa concordância destes com aditamentos posteriores. Para fins de cômputo, os Créditos deverão ser atualizados na forma deste Plano e descontados dos valores já pagos a qualquer título em favor dos Credores.

---

[25] Art. 61. Proferida a decisão prevista no art. 58 desta Lei, o devedor permanecerá em recuperação judicial até que se cumpram todas as obrigações previstas no plano que se vencerem até 2 (dois) anos depois da concessão da recuperação judicial.

[26] Art. 61. [...] § 2o Decretada a falência, os credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da recuperação judicial.

[27] Art. 74. Na convolação da recuperação em falência, os atos de administração, endividamento, oneração ou alienação praticados durante a recuperação judicial presumem-se válidos, desde que realizados na forma desta Lei.

[28] Art. 66. Após a distribuição do pedido de recuperação judicial, o devedor não poderá alienar ou onerar bens ou direitos de seu ativo permanente, salvo evidente utilidade reconhecida pelo juiz, depois de ouvido o Comitê, com exceção daqueles previamente relacionados no plano de recuperação judicial.

[29] Art. 131. Nenhum dos atos referidos nos incisos I a III e VI do art. 129 desta Lei que tenham sido previstos e realizados na forma definida no plano de recuperação judicial será declarado ineficaz ou revogado.

5.7 PROTESTOS

A aprovação deste Plano implicará: (i) a baixa e/ou cancelamento da publicidade de todo e qualquer protesto efetuado por qualquer Credor em relação aos respectivos créditos concursais, enquanto o Plano estiver sendo cumprido, nos termos aprovados; e (ii) a exclusão do registro e/ou apontamento no nome de qualquer das Recuperandas, seus sócios e/ou eventuais garantidores nos órgãos de proteção ao crédito, sendo que a sentença concessiva da Recuperação Judicial servirá como ofício para cancelamento das averbações nos respectivos cartórios.

5.8 ADMINISTRAÇÃO, ALIENAÇÃO E ONERAÇÃO DE ATIVOS PERMANENTES

Fica garantida às Recuperandas a plena gerência bens dos ativos fixos ou permanentes, ficando a seu critério a realização das operações abaixo discriminadas.

5.8.1 BENS MÓVEIS

Alienação: É permitida a alienação de ativos móveis isolados (máquinas, veículos, equipamentos, direitos, marcas, entre outros) cuja alienação não implique em redução relevante de atividades das Recuperandas, ou quando a venda se seguir de reposição por outra equivalente ou mais moderna, ou, ainda, para composição de caixa. A alienação poderá ser realizada de forma direta, com base no art. 145 da LRF.

Garantias: Fica igualmente permitida a disponibilização de bens, inclusive imóveis, para garantia, tais como penhor, arrendamento, hipoteca, *sale leasing-back* ou alienação fiduciária em garantia, respeitadas, quanto à valoração dos bens, as premissas válidas para o mercado.

Dação em pagamento: É permitida às Recuperandas promover a dação em pagamento para liquidação de obrigações concursais ou não concursais com direitos e bens móveis ou imóveis

5.8.2 BENS IMÓVEIS

As Recuperandas poderão promover a venda direta de ativos isolados, com vistas a recomposição de caixa, reorganização empresarial ou pagamento créditos do plano e de créditos não sujeitos, sempre respeitado o valor de mercado de tais bens, mediante avaliação idônea, com base no art. 145 da LFR, sem prejuízo do disposto no item 5.8.1 no que for cabível.

Página de assinaturas do plano de recuperação judicial de CEREALISTA SUPERIOR LTDA – Em Recuperação Judicial, CEREALISTA TREVO SUL– Em Recuperação Judicial, MARIELLA TRANSPORTES LTDA – Em Recuperação Judicial e GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES – Em Recuperação Judicial, datado de 05 de janeiro de 2021.

CEREALISTA SUPERIOR LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Nome: Marília Menegazzo
Cargo: Sócia

Nome: Jorge Lorenzetti
Cargo: Sócio

Nome: Guarujá do Sul Participações
Cargo: Sócio

CEREALISTA TREVO SUL LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Nome: Janete Mª Conte Menegazzo
Cargo: Sócia

Nome: Jorge Lorenzetti
Cargo: Sócio

MARIELLA TRANSPORTES LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Nome: Janete Mª Conte Menegazzo
Cargo: Sócia

Nome: Jorge Lorenzetti
Cargo: Sócio

GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Nome: Janete Mª Conte Menegazzo
Cargo: Sócia

Nome: Jorge Lorenzetti
Cargo: Sócio

SAFEGOLD®
Gerenciamento de Capital



LAUDO ECONOMICO-FINANCEIRO CONSOLIDADO das sociedades:

CEREALISTA SUPERIOR LTDA. – Em Recuperação Judicial
MARIELLA TRANSPORTES LTDA – Em Recuperação Judicial
CEREALISTA TREVO SUL – Em Recuperação Judicial
GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES – Em Recuperação Judicial

(Processo nº 5001748-40.2020.8.24.0065)

Guarujá do Sul, 05 de janeiro de 2021.

Curitiba
+55 41 3500-8044
Rua Nunes Machado, 68, Sala 302
The Five - Centro | 80250-000 |PR

Balneário Camboriú
+55 47 3091-1981
Rua 3300, 341- Sala 12 e 13,
Centro | 88330-272 |SC

Joaçaba
+55 49 3522.5569
Av. Rio Branco, 104 - Sala 601
Edifício Comercial Prime Offices
Centro |89600-000 |SC

Blumenau
+55 47 3091-1982
Rua Dr. Arthur Balsini, 107
Bairro Velho |89036-240 |SC

SAFEGOLD®
Gerenciamento de Capital

ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS 3
1.1 LIMITAÇÕES DE ESCOPO DE ATUAÇÃO 5
2. APRESENTAÇÃO DA RECUPERANDA 8
2.1 BREVE HISTÓRICO 8
2.2 ESTRUTURA SOCIETÁRIA 10
2.3 DESCRIÇÃO DA EMPRESA 11
2.4 RAZÕES DA CRISE 12
3. MERCADO 17
3.1 BREVE HISTÓRICO DO SETOR 17
3.2 ANÁLISE DE MERCADO 19
3.3 DADOS MACROECONÔMICOS 20
4. PROJEÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA 22
4.1 METODOLOGIA DO LAUDO 23
4.2 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO 23
4.2.1 Receita Bruta 23
4.2.2 Impostos Indiretos 24
4.2.3 Custo dos Produtos Vendidos 25
4.2.4 Despesas Fixas 26
4.2.5 Despesas Financeiras 27
4.2.6 Impostos Diretos 27
4.3 PLANO DE PAGAMENTO AOS CREDORES 28
4.4 FLUXO DE CAIXA 30
4.4.1 Fluxo de Caixa Operacional 31
4.4.2 Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento 31
4.4.3 Fluxo de Caixa Não Operacional 32
4.4.4 Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento 32
5. CONCLUSÃO 34
6. ANEXO I – PROJEÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO 36
7. ANEXO II – PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA 37

Curitiba
+55 41 3500-8044
Rua Nunes Machado, 68, Sala 302
The Five - Centro | 80250-000 |PR

Balneário Camboriú
+55 47 3091-1981
Rua 3300, 341- Sala 12 e 13,
Centro | 88330-272 |SC

Joaçaba
+55 49 3522.5569
Av. Rio Branco, 104 - Sala 601
Edifício Comercial Prime Offices
Centro |89600-000 |SC

Blumenau
+55 47 3091-1982
Rua Dr. Arthur Balsini, 107
Bairro Velho |89036-240 |SC

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente Laudo Econômico-Financeiro Consolidado ("Laudo") tem como objetivo avaliar a viabilidade econômico-financeira do Grupo Boniella no âmbito do Plano de Recuperação Judicial[1] ("PRJ"), compostos das seguintes empresas: **Cerealista Superior LTDA – Em Recuperação Judicial,** inscrita no CNPJ sob o n. 04.582.945/0001-10, estabelecida na Rua Amélio Menegazzo, n. 315, Industrial, CEP: 89940-00, Guarujá do Sul/SC, **Cerealista Trevo Sul LTDA – Em Recuperação Judicial,** inscrita no CNPJ sob o nº 11.852.692/0001-12, estabelecida na Rua Reinaldo Antônio Klein, 337, Bairro Industrial, CEP 89.940-000, Guarujá do Sul/SC, **Mariella Transportes LTDA – Em Recuperação Judicial,** inscrita no CNPJ sob o nº 06.049.237/0001-43, estabelecida na Rua Amélio Menegazzo, 75, Parque Industrial, CEP 89.940-000, Guarujá do Sul/SC e **Guarujá do Sul Participações LTDA – Em Recuperação Judicial,** inscrita no CNPJ sob o nº 06.077.239/0001-46, estabelecida na Rua Rio Grande do Sul, 276, Centro, CEP: 89940-00, Guarujá do Sul/SC (sendo doravante denominadas neste laudo econômico-financeiro como "Recuperandas" ou "Empresas").

Apesar da apresentação individual de cada Recuperanda do seu respectivo Plano de Recuperação Judicial, nos termos previstos na decisão de deferimento do processamento da recuperação judicial, este Laudo foi produzido de forma conjunta e consolidada com todas as empresas do Grupo Boniella pelos seguintes motivos: i) existe uma relação de dependência operacional entre as empresas do grupo; ii) o plano de recuperação judicial prevê a incorporação de todas das empresas operacionais; iii) as empresas possuem gestão, inclusive de caixa, de forma conjunta e centralizada; iv) parte dos créditos sujeitos possuem relação de coobrigação entre as empresas do grupo; e v) a proposta de pagamento dos créditos sujeitos contida nos planos individuais é idêntica e se aplica a todos os credores do Grupo Boniella. Assim, o atestamento da viabilidade somente pode se dar de forma conjunta, pois é assim que as empresas do Grupo Boniella exercerão suas atividades após a concessão da sua Recuperação Judicial.

[1] Processo nº 5001748-40.2020.8.24.0065/SC, em curso perante a Vara Única da Comarca de São José do Cedro, Estado de Santa Catarina.

Este Laudo foi elaborado pela SAFEGOLD CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. ("SAFEGOLD"), única e exclusivamente como subsídio à elaboração do PRJ das Recuperandas e não se confunde com, superpõe ou modifica os termos e condições do PRJ, não devendo ser utilizado em partes ou de maneira desagregada ou fragmentada pelas Recuperandas e seus representantes, por credores ou quaisquer terceiros interessados. O Laudo apresenta premissas econômicas e financeiras que, se cumpridas e/ou verificadas, têm condições de viabilizar a recuperação das empresas, nos termos do artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/2005 ("LRF").

Para alcançar o objetivo deste trabalho, foram utilizados fatos históricos, informações macroeconômicas e de mercado, bem como informações e dados disponibilizados pelas Recuperandas e por seus funcionários, administradores, consultores e demais prestadores de serviço.

As conclusões aqui apresentadas são resultantes da análise de dados e informações, além de projeções macroeconômicas e de mercado, assim como performance e resultados decorrentes de eventos futuros e estão sujeitas às seguintes considerações:

- O Laudo ora apresentado envolve questões de julgamentos objetivos e subjetivos face à complexidade das análises de dados e informações e às fontes de informações consultadas ao longo das análises;
- Nenhum dos sócios ou profissionais da SAFEGOLD tem qualquer interesse financeiro nas empresas, a não ser os resultantes das prestações de serviços compreendidos e limitados no escopo dos contratos firmados com as Recuperandas;
- Este Laudo foi feito com base em informações disponibilizadas pelas Recuperandas, as quais foram consideradas verdadeiras, uma vez que não faz parte do escopo de trabalho da SAFEGOLD qualquer tipo de investigação independente e/ou procedimento de auditoria. Desta forma, a SAFEGOLD não assume qualquer responsabilidade pela imprecisão dos dados e informações utilizados neste Laudo;

- Este Laudo foi preparado com a finalidade de avaliar a viabilidade das Recuperandas no âmbito do PRJ e a SAFEGOLD não é responsável perante terceiros por qualquer ato ou fato decorrente da sua utilização para qualquer outro fim que não o aqui declarado;
- A SAFEGOLD não será responsável por atualizar este relatório em relação a eventos e circunstâncias que possam ocorrer posteriormente à data de referência do mesmo;
- Algumas das considerações descritas neste Laudo são baseadas em eventos futuros que representam a expectativa das Recuperandas e de seus administradores, consultores e demais prestadores de serviço, à época em que tais considerações foram elaboradas. Assim, os resultados apresentados neste Laudo representam meras projeções, razão pela qual podem diferir dos resultados que vierem a ser concretizados.

Dentre os dados e informações utilizadas para elaboração deste Laudo, há informações públicas de mercado e privadas fornecidas pelas Recuperandas, que têm como objetivo proporcionar o detalhamento necessário de suas operações, investimentos, estrutura de capital e capacidade de geração de caixa. Este Laudo, sujeito às premissas e assunções nele declaradas, pretende oferecer uma visão da capacidade financeira das Recuperandas no âmbito do PRJ, de modo a permitir a avaliação da sustentabilidade e exequibilidade da continuação das operações das Recuperandas.

1.1 LIMITAÇÕES DE ESCOPO DE ATUAÇÃO

De acordo com a LRF, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária, este Laudo avalia a viabilidade econômico-financeira das Recuperandas, no âmbito do PRJ, com certas cláusulas de limitações. Portanto este Laudo, suas conclusões, bem como seus anexos, não devem ser interpretados, ou utilizados, sem levar em consideração tais cláusulas.

Este Laudo, bem como as opiniões e conclusões nele contidas, foram realizados para as empresas no contexto do seu PRJ. Este Laudo é constituído de 35 páginas, e não deverá ser manuseado ou distribuído, a quem quer que seja, em partes, hipótese em que nenhuma responsabilidade poderá ser atribuída à SAFEGOLD.

Qualquer usuário e/ou receptor deste Laudo deve estar ciente das condições, premissas e assunções que nortearam sua elaboração, das situações de mercado e econômicas do Brasil, assim como ao segmento econômico no qual as Recuperandas estão inseridas.

As diferenças entre o conteúdo deste Laudo e o de documentos que tenham o mesmo objeto deste trabalho se devem exclusivamente à utilização de distintas fontes de informação e a aplicação de diferentes metodologias de tratamento de dados. A SAFEGOLD não tem qualquer responsabilidade por eventuais diferenças. Ainda, a SAFEGOLD não assume qualquer responsabilidade caso os resultados futuros difiram das projeções apresentadas no Laudo e não oferece qualquer garantia em relação a tais estimativas.

Os serviços da SAFEGOLD para elaboração deste Laudo não representam uma auditoria, revisão, exame ou outro tipo de atestação, da forma como essas expressões encontram-se identificadas pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC"). Assim sendo, não expressamos qualquer forma de garantia sobre assuntos contábeis, demonstrações financeiras, informações financeiras, ou sobre controles internos das Recuperandas. Não emitimos opinião profissional sobre a aplicação dos princípios contábeis de acordo com as Normas Internacionais de Serviços Relacionados (*International Standard on Related Services* - ISRS 4410), e suas alterações ou interpretações subsequentes. Este Laudo não constitui parecer legal ou jurídico.

Não conduzimos uma revisão ou investigação independente para identificar fraudes ou atos ilegais. A SAFEGOLD não tem qualquer responsabilidade sobre o estudo, análise e apresentação de custos e investimentos projetados no cenário de recuperação judicial das Recuperandas. Este trabalho não abrange a avaliação de custos operacionais, bem como potenciais melhorias de processos das Recuperandas que possam gerar potenciais reduções de custos, e otimizações operacionais e administrativas.

As considerações apresentadas neste Laudo são práticas comuns em estudos desta natureza, as quais acreditamos ter, e somos reconhecidos publicamente como tendo, significativo conhecimento e experiência. Os serviços prestados são limitados a tais conhecimentos e experiências e não representam auditoria, assessoria ou outros serviços que podem ser fornecidos pela SAFEGOLD. Não obstante essas limitações, a conclusão contida neste Laudo não foi destinada ou escrita pela SAFEGOLD para ser usada, e não deverá ser usada, pelo destinatário ou qualquer terceiro com o propósito de evitar sanções que possam ser impostas pela legislação fiscal brasileira.

2. APRESENTAÇÃO DAS RECUPERANDAS

2.1 BREVE HISTÓRICO[2]

O GRUPO BONIELLA, formado pelas Recuperandas, iniciou suas atividades comerciais no início dos anos 2000, sob a razão social de ECG ALIMENTOS e já utilizando, desde aquela época, a marca "BONIELLA". Desde o início, as atividades básicas se mantiveram praticamente inalteradas: moagem de trigo e de outros grãos e fabricação de derivados (farinhas e féculas). Com o tempo, outros produtos foram adicionados ao seu mix: açúcares, temperos, condimentos (embalados); conservas de frutas, legumes e ovos (enlatados); grãos e alimentos para pássaros.

Em meados de 2003, foram criadas outras duas empresas que desde aquela época integram o grupo: a transportadora MARIELLA TRANSPORTES e a holding GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES: a primeira, para fazer frente à necessidade cada vez crescente de logística e escoamento da produção e a segunda para estruturar a sociedade do grupo. Dois anos mais tarde, em 2005, a empresa ECG ALIMENTOS foi incorporada pela atual CEREALISTA SUPERIOR e, alguns anos depois (2015), houve a aquisição da empresa CEREALISTA TREVO SUL, consolidando ainda mais a atuação do grupo empresarial no ramo alimentício humano e de animais.

Desde a abertura das empresas (indústrias), e com ainda mais ênfase nos últimos anos, grande parte da matéria-prima para a industrialização dos produtos possui origem internacional. Atualmente, grãos e alhos são importados da Argentina (principalmente) e do Canadá (com menor ênfase) e negociados/pagos com base no câmbio do dólar americano. Assim, com a crise econômica mundial que assolou todo o globo em 2008, houve imediato impacto nas operações das Recuperandas, que, na época, quase às levaram à falência. Porém, sempre buscando a

[2] Informações obtidas através da Petição Inicial da RJ e com a Administração das Empresas.

melhoria de gestão, focando em métodos de fabricação e atendimento ao público, implantando novas rotinas administrativo-financeiras e garantindo aos seus clientes produtos de altíssima qualidade, alguns anos depois o cenário de descompasso financeiro felizmente foi superado (momento no qual, como visto acima, houve a aquisição de mais uma empresa para o grupo empresarial: CEREALISTA TREVO SUL).

Desde então, com uma política que olha para o futuro, sempre em busca de aprimoramento tecnológico e qualidade total, as Recuperandas investem constantemente em capacitação e especialização de sua força de trabalho (tanto na administração, como na produção), na evolução de seu quadro de máquinas, no aperfeiçoamento de seus produtos, sempre prezando pela qualidade e compromisso com seus clientes, colaboradores e com a sociedade.

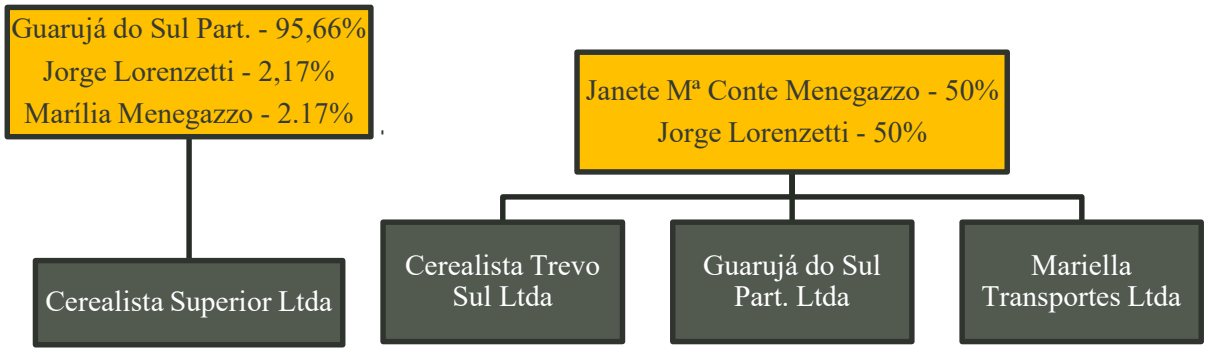
Assim, com o reconhecimento ímpar, as empresas do GRUPO BONIELLA passaram a investir massivamente na modernização de seu quadro de máquinas, contratação e capacitação de colaboradores e representantes comerciais, permitindo o aumento da produtividade e das vendas e melhoria na qualidade final dos produtos. Como resultado direto de todas as medidas adotadas, o ano de 2016 foi o período de maior faturamento de toda a história do Grupo Boniella: foram mais de R$ 93 milhões auferidos, em conjunto, pelas empresas do grupo empresarial naquele período de doze meses.

Contudo, nos anos 2017 e 2018 a realidade que se apresentou foi completamente oposta daquela esperada, causando graves reflexos em toda a operação dos anos de 2019 e 2020, com queda acumulada de quase 65% no faturamento em relação aos anos anteriores. E tudo isso, diante da falta de pedidos e de severa inadimplência de valores a receber, o que segue acontecendo até o presente momento (ameaçando a manutenção das empresas e o emprego de 26 funcionários diretos – atualmente – e outras dezenas de indiretos). Com este grave cenário, não restou alternativa senão o pedido de recuperação judicial, com o escopo de manter as atividades das empresas requerentes e retomar o sucesso de outrora.

2.2 ESTRUTURA SOCIETÁRIA

Do ponto de vista societário, as Recuperandas estão constituídas como empresas limitadas e, possuem como titulares: os membros da família Menegazzo e o Sr. Jorge Lorenzetti, responsáveis por gerir as empresas. A Sra. Janete Maria Conte Menegazzo e o Sr. Jorge Lorenzetti são titulares igualitários das empresas Cerealista Trevo Sul, Guarujá do Sul Participações e Mariella Transportes. Já a empresa Cerealista Superior tem como principal quotista a empresa Guarujá do Sul Participações e uma pequena participação do Sr. Jorge Lorenzetti e da Srta. Marília Menegazzo.

Atualmente esta é a estrutura societária das Recuperandas:



Em termos operacionais, as empresas são importantes distribuidoras de grãos da região do extremo-oeste catarinense. As empresas Cerealista Superior e Trevo Sul são as responsáveis pela importação e industrialização dos produtos, a empresa Mariella Transportes se encarrega da logística para atender as vendas e pôr fim a empresa Guarujá do Sul atua como holding patrimonial.

2.3 DESCRIÇÃO DAS EMPRESAS[3]

A tabela a seguir apresenta uma breve descrição das empresas:

Empresa	Classificação	Principais Atividades
Cerealista Superior LTDA – Em recuperação Judicial	Operacional	- Comércio atacadista de Alimentos
Cerealista Trevo Sul LTDA – Em recuperação Judicial	Operacional	- Comércio atacadista de Alimentos
Mariella Transportes LTDA – Em recuperação Judicial	Operacional	- Transportes rodoviários
Guarujá do Sul Participações LTDA – Em recuperação Judicial	Não Operacional	- Holding

Tabela 1. Fonte: Grupo Boniella.

Sociedades empresárias limitadas, as empresas empregam atualmente 20 funcionários diretos e outros 80 empregos indiretos. Tanto a Cerealista Superior quanto a Trevo Sul atuam no mercado atacadista de alimentos focados em grãos e farinhas em geral, ambas utilizando a marca Boniella. Já a Mariella Transportes foi criada posteriormente e trabalha com transportes rodoviários, basicamente dando suporte em fretes para as outras duas empresas do grupo. Finalmente, a Guarujá do Sul Participações é a Holding que possui ações na Cerealista Superior e não possui atividades operacionais.

A estrutura operacional está localizada próxima da Rodovia BR-163, em Guarujá do Sul, no Estado de Santa Catarina, destacando-se pela alta capacidade de produção, com maquinários de tecnologia de ponta.

[3] Informações obtidas através da Petição Inicial da RJ e com a Administração das Empresas.

2.4 RAZÕES DA CRISE[4]

As razões que culminaram na crise experimentada pelas Recuperandas são os eventos que impactaram diretamente no fluxo de caixa, com origem tanto externa, quanto interna, conforme pormenorizadamente exposto na petição inicial da Recuperação Judicial.

Resumidamente, a crise de liquidez enfrentada está associada a quatro frentes:

(i) O cenário econômico nacional no início dos anos 2000/2010 e as expectativas do setor industrial.
(ii) A realidade econômica nacional nos últimos anos.
(iii) Os impactos da crise mundial e da crise da Argentina no setor de grãos.
(iv) Fechamento das fronteiras em razão do COVID-19.

(I) CENÁRIO ECONÔMICO NACIONAL NO INÍCIO DOS ANOS 2000/2010 E AS EXPECTATIVAS DO SETOR INDUSTRIAL

Desde o ano 2000 (no início das atividades das principais empresas que compõem o Grupo Boniella) o cenário econômico nacional mostrava-se muito promissor. A economia brasileira alcançou crescimento médio anual próximo a 4% a.a. entre 2000 e 2011. Entre 2004 e 2011, quando a economia apresentou melhor performance, a inflação também se manteve sob controle, com taxa anual média de 5,4%, mesmo com os impactos causados pela crise financeiro mundial de 2008.

Diante das perspectivas do mercado e do crescimento do setor industrial, especialmente em 2013 e 2014, bem como das promessas das instituições financeiras quanto ao aporte de capital, acreditava-se que o empreendimento continuaria em constante crescimento e que apresentaria os retornos esperados – como vinha ocorrendo até então.

Dada a perspectiva do crescimento do setor industrial e, por conseguinte, com a expectativa real do aumento de pedidos e faturamento das Recuperandas, mal se sabia que o futuro da economia a partir de 2017 seria tão dramático, afetando negativamente toda a indústria brasileira (e mundial). Com efeito, desde 2011 quando foi ampliado o parque fabril (passando

[4] Informações obtidas através da Petição Inicial da RJ e com a Administração das Empresas.

de 2.152,40m² para 4.992,51m², ao final) e, posteriormente, quando foi adquirida a última empresa do grupo (CEREALISTA TREVO SUL), foram realizados grandiosos investimentos nas empresas. Tais investimentos, apesar de vultosos para a realidade das empresas, fizeram-se absolutamente necessários, a fim de se manter a competitividade no mercado e a excelência nos produtos fabricados.

Incentivadas pelo aquecimento da economia nacional e pelas boas perspectivas que se desenhavam para os próximos anos, as Recuperandas buscaram inovar em produção e potencializar as vendas, abrindo mercado em 19 estados brasileiros, abrangendo 484 cidades, fortalecendo a marca Boniella e obtendo forte crescimento até 2016, com solidez, seriedade e organização. Frente a esses investimentos, é importante destacar que se originaram de recursos próprios do grupo empresarial, com significativos aportes, para aumento da produção e expansão dos negócios. Tais investimentos foram necessários para fazer frente à demanda cada vez mais crescente de produtos do segmento de atividades das autoras e, à época, acreditava-se que o investimento seria rapidamente recuperado.

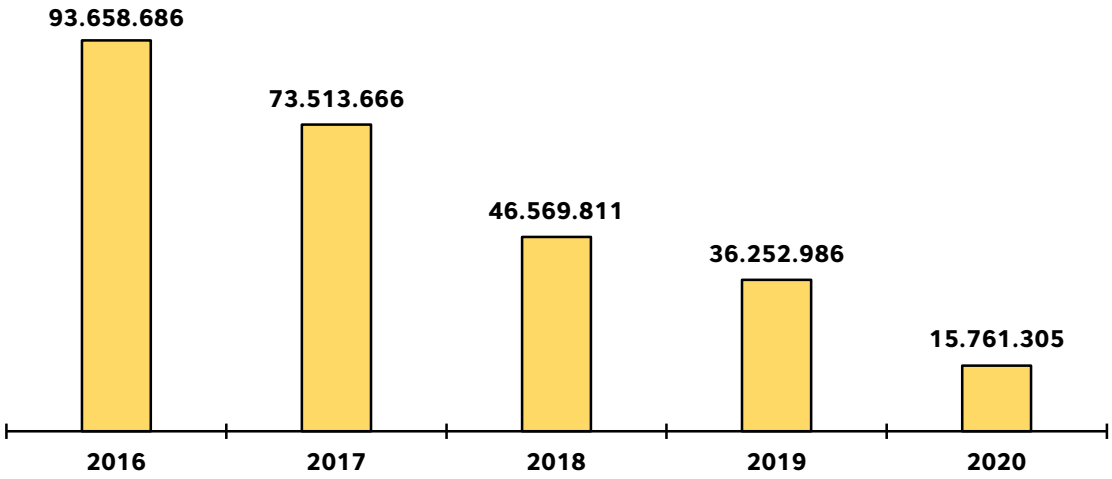
(II) A Realidade Econômica Nacional nos Últimos Anos

Apesar das projeções otimistas para a indústria brasileira, a realidade do cenário econômico nacional nos últimos anos foi inteiramente oposta: o faturamento e, principalmente, o lucro líquido das empresas decaíram vigorosamente, ocasionando forte desencaixe econômico. Somado a isso, houve inadimplência generalizada de clientes, obrigando as Recuperandas a buscarem capital de giro no sistema bancário, com juros sabidamente altos.

Diante de um mercado restrito e com a margem reduzida, as Recuperandas continuaram operando com dificuldades (mas esperançosas) em 2017, 2018 e 2019, sempre refinanciando o capital de giro e pagando exorbitantes juros aos bancos (não à toa, os maiores credores das empresas do Grupo Boniella são instituições bancárias). Concomitante à crise enfrentada pelas Recuperandas, no mesmo período uma grave e notória crise econômica passou a assolar todo o país, com reflexos diretos no setor produtivo industrial, causando drástica queda de faturamento. Segundo dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a produção da indústria brasileira encerrou o ano de 2015 com queda acumulada de

8,3%, o maior recuo da série, iniciada em 2003. Já para as Recuperandas, desde o ano de 2017 o faturamento vem caindo significativamente, conforme gráfico 1 abaixo.

Gráfico 1 – Faturamento Consolidado Recuperandas



Fonte: Grupo Boniella (dados de 2020 atualizados até 30/11/2020).

Em 2020, os reflexos financeiros negativos se fixaram: houve diminuição drástica de pedidos e grande inadimplência de clientes, o que resultou em várias demissões. Com elevação do custo operacional e impossibilidade de cumprir em dia com as obrigações assumidas perante fornecedores e bancos, não restou alternativa a não ser buscar o instituto da lei falimentar como alternativa para reestruturação de seus negócios.

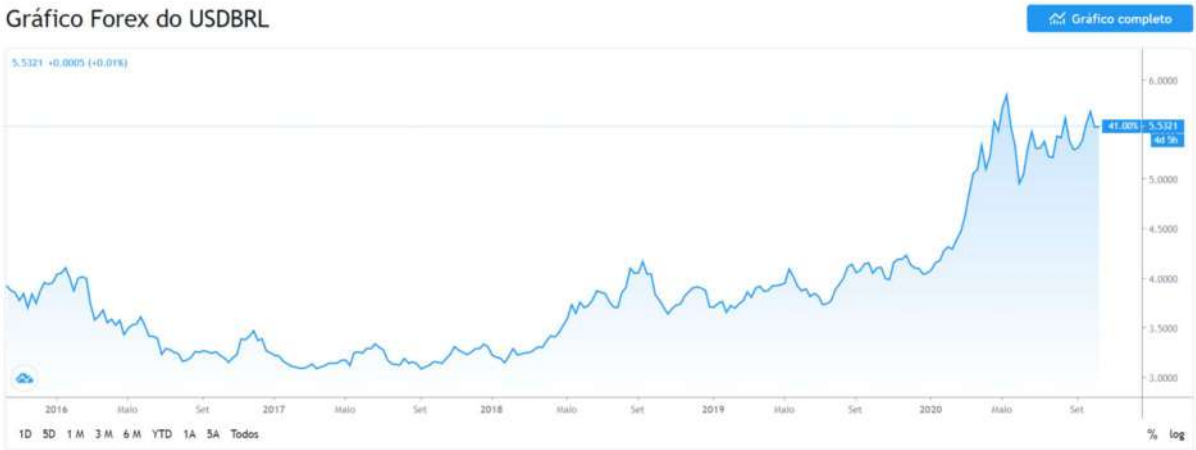
(III) A Crise Mundial e da Argentina no Setor de Grãos

Considerando, que a maior parte da matéria-prima utilizada nas atividades das empresas autoras (cerealistas) é proveniente da Argentina, o Grupo Boniella sofreu instabilidades financeiras muito fortes com a crise econômica que assolou, e ainda assola, a Argentina, em razão do pagamento/fechamento da matéria-prima em dólar americano. Segundo matéria divulgada pela BBC, em 2018, o peso argentino perdeu mais da metade de seu valor em relação ao dólar. A inflação disparou, e o governo teve de pedir um empréstimo significativo ao FMI. A Argentina está atualmente em recessão e registrou uma inflação de 22% durante o primeiro semestre do ano de 2019 perdendo mais de 33,5% de seu valor. Em 2018, 3 milhões de pessoas entraram na pobreza.

Os reflexos da crise Argentina no Brasil são igualmente maléficos, notadamente para a indústria (como a de grãos, por exemplo): Medidas consideradas intervencionistas pelo atual governo argentino pioram ainda mais a relação do país com o mercado externo, afinal qualquer recuo significativo na produção do país terá efeito nos mercados globais, já que o país é o maior exportador de farelo de soja e sexto maior exportador de trigo, segundo dados do Departamento de Agricultura dos Estados Unidos (USDA) .

A crise econômica no país vizinho, não significou apenas o aumento do preço na compra de grãos; significou, principalmente, o corte quase que total nas "linhas de crédito" junto aos fornecedores, obrigando as Recuperandas a procederem com pagamentos à vista e, muitas vezes, antecipados, para garantir o fornecimento de matéria-prima. Tais pagamentos, como dito anteriormente, são baseados/lastreados em dólar americano, que teve expressiva valorização frente ao real e, especialmente, frente ao peso argentino. Com isso, a matéria-prima que já estava encarecida pela crise argentina, teve precificação ainda mais elevada, devido ao aumento do dólar. O gráfico 2 abaixo revela a subida meteórica do dólar americano frente ao real, nos últimos anos (2016 a 2020):

Gráfico 2 – Evolução do Dólar



Fonte: https://br.tradingview.com/symbols/USDBRL/.

Com a aquisição de matéria-prima de países estrangeiros, principalmente da Argentina, e com o mercado interno de grãos desaquecido, não havia como "fugir" do atrelamento ao dólar americano. Observe-se, especialmente, o impacto causado na variação cambial a partir do início de 2020, com a explosão da pandemia global do Covid-19: o dólar cotado a R$ 4,00, em média, saltou para quase R$ 6,00, em poucos meses – aumento de praticamente 50%.

(IV) O FECHAMENTO DAS FRONTEIRAS EM RAZÃO DO COVID-19

Não podemos deixar de citar os impactos econômicos e sociais causados pelo coronavírus. A pandemia, já amplamente divulgada e de conhecimento geral, causou e continua causando efeitos profundos na economia brasileira e mundial. A necessidade do isolamento social como forma de mitigar o aumento dos casos, interfere diretamente no consumo e, por consequência, na cadeia produtiva.

A taxa de crescimento do PIB brasileiro em 2020, segundo estimativas publicadas pelo Boletim Focus de 11 de dezembro de 2020 deve ficar em -4,41% neste ano. Os impactos ocorreram em praticamente todos os setores da economia.

E para concluir, a última "rasteira" nas atividades do Grupo Boniella foi o fechamento temporário das fronteiras com a Argentina e Canadá, principais fornecedores de matéria-prima, causando ainda mais decréscimo na industrialização e na comercialização de produtos – e, por conseguinte, no faturamento.

Com a redução dos impactos da pandemia, vislumbra-se o potencial de soerguimento e a viabilidade econômica das Recuperandas, mas não sem que lhes sejam concedidos os benefícios da recuperação judicial. Apesar das tentativas em agregar valor aos produtos fabricados, com melhorias internas e contratação de consultoria externa, o forte desencaixe financeiro não permite o soerguimento das empresas requerentes sem que lhe seja concedido um novo "fôlego", conseguidos por meio da Lei de Recuperação Judicial.

3. MERCADO

3.1 BREVE HISTÓRICO DO SETOR[5]

O agronegócio no Brasil é, sem dúvida, um dos mais consolidados do mundo. Desde nossa origem colonial, o país se especializou em produzir em escala mundial para exportação. Nesse contexto, qualquer empresa que se situe nesse ramo já tem a vantagem de contar com toda a expertise nacional. Por outro lado, é um mercado muito competitivo e com margens apertadas.

Apesar de todo o tamanho da produção nacional, ainda temos alguns produtos nos quais temos muito pouca produção, em especial o trigo. Nessa fatia que a Boniella enxergou uma oportunidade: situada a poucos quilômetros da divisa com a Argentina (que produz, no total, quase três vezes mais e, per capta, mais de dez vezes que o Brasil), as empresas decidiram importar grande parte de suas vendas direto do país vizinho, tendo maior rentabilidade pelos custos reduzidos.

O problema é que, por ser um mercado maduro, toda negociação é realizada em dólar, o que adiciona um componente grande de incerteza nos negócios. Portanto, visando diminuir riscos, a Boniella também decide diversificar suas operações para o feijão, arroz e outros grãos em geral. Como um todo, o mercado de grãos caminha razoavelmente bem na última década, apesar de algumas oscilações pontuais inerentes ao negócio. O problema começa na crise de 2013, onde o valor das commodities começa a cair, afetando o mercado nacional, como demonstrado no gráfico abaixo:

[5] Informações retiradas do site da Associação das Empresas Cerealistas do Brasil – ACEBRA (http://www.acebra.org.br/).

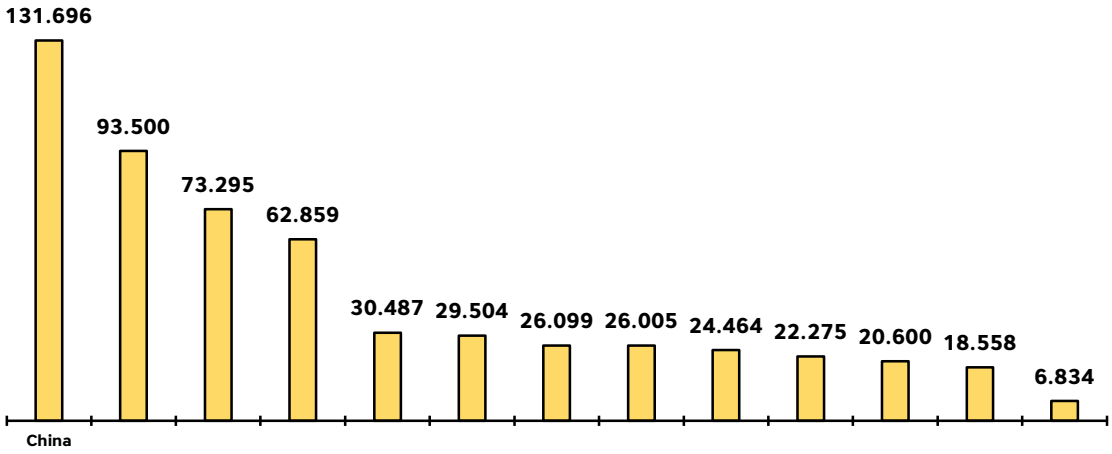
Gráfico 3: Evolução do preço do trigo



Valores em dólares por tonelada no mercado internacional. A linha é o valor atual. Fonte: https://br.investing.com/commodities/us-wheat-streaming-chart.

O gráfico abaixo mostra os doze maiores produtores mundiais e o Brasil:

Gráfico 4: Doze maiores produtores mundiais de trigo, em tonelada, com o Brasil para comparação.



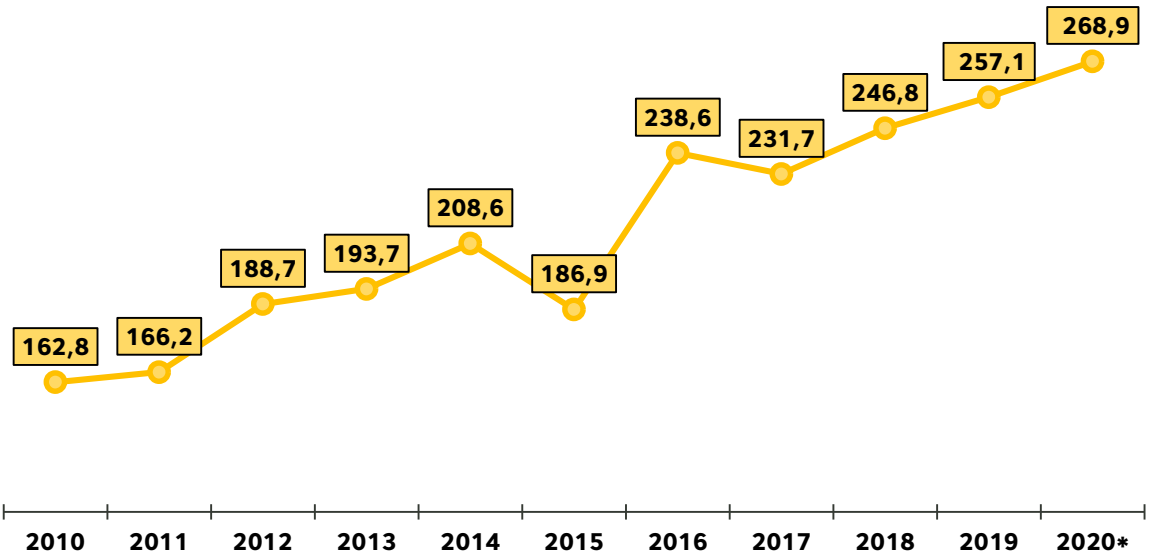
Fonte: https://www.atlasbig.com/pt-br/paises-por-producao-de-trigo.

Em relação aos outros grãos vendidos pela Boniella, como feijão, milho e arroz, o Brasil figura entre os maiores produtores mundiais e deve aumentar seu protagonismo nos próximos anos tendo em vista os efeitos da pandemia de 2020. Esse fato reduz as incertezas em relação ao

dólar e faz com que as empresas diversifiquem suas atividades para evitar maiores oscilações de custos e receitas.

Além disso, o país vem evoluindo bastante em sua produção, tendo aumentado quase duas vezes a quantidade em toneladas na última década. No ano de 2019, o país estava como o terceiro maior produtor mundial de grãos e tende a manter essa posição nos próximos anos.

Gráfico 5: Evolução da produção brasileira de grãos, em milhões de toneladas. Ano de 2020 estimado.



Fonte: https://www.conab.gov.br/info-agro/safras/serie-historica-das-safras/item/download/34173_31d265cd6e6ef331f81ec82ae8be5458

3.2 ANÁLISE DE MERCADO

O mercado de grãos é, como já mencionado, bastante maduro no Brasil e no mundo. Mesmo assim, a pandemia de 2020 conseguiu atrapalhar esse segmento, como todos outros.

O lado negativo foi que todas as economias terão retração ao longo de 2020 e, possivelmente, 2021. Muitos países fecharam as portas do comércio, alguns inclusive importações e exportações. Isso fez com que o houvesse uma queda drástica na demanda por produtos por um período que variou país a país.

No Brasil, ficamos quase parados por algo entre um ou dois meses, alguns locais até três. Isso fez com que houvesse um desabastecimento na economia, criando um choque de oferta.

Inicialmente, as empresas utilizaram seus estoques, porém conforme o tempo foi passando e a produção permanecia parada, começa a faltar matéria prima.

Além disso, o mercado financeiro se retraiu totalmente logo no começo, limitando brutalmente o acesso à crédito de muitas empresas. Algum tempo depois, em especial após as medidas do governo para injetar capital na economia, a situação se inverte: aumento drástico na demanda, muita oferta de capital e pouca matéria prima para produzir.

Em paralelo há tudo isso, o segmento alimentício se manteve praticamente inabalado pela pandemia. A produção nunca parou e a demanda até aumentou, pois muitas famílias decidiram estocar alimentos. Com isso, não houve desabastecimento nem choques de oferta. Por outro lado, o forte aumento do dólar fez com que o produtor rural priorizasse as exportações frente ao mercado interno, causando pressão para aumento de preços ao consumidor final.

Além disso, a combinação de muita demanda, muito capital e pouca matéria prima fez com que a economia logo se tornasse inflacionária, impactando fortemente os preços de alimentos.

Pelo lado da economia, é um cenário ruim. Mas pelo lado do grupo Boniella, é uma boa oportunidade. Os preços aumentando significa que ela conseguirá aumentar seu faturamento sem aumento de volume. Por outro lado, é importante que ela também acompanhe os custos de matéria prima para que o efeito do preço maior não seja anulado pelo maior gasto nas compras e importações.

Finalmente, os mercados derivativos de comodities apontam uma tendência de aumento nos preços de grãos e cereais em geral, o que indica um momento de oportunidade no mercado, mas será necessário muito controle e planejamento para atingir uma boa rentabilidade.

3.3 DADOS MACROECONÔMICOS

A tabela a seguir apresenta as premissas macroeconômicas para os próximos quatro anos, que serviram de suporte para este laudo econômico-financeiro, e foram extraídas do FOCUS – Relatório de Mercado divulgado semanalmente, com data base de 07 de dezembro de 2020[6].

[6] Disponível em: http://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus

Descrição	Unidade	Fonte	2020	2021	2022	2023
IPCA	% a.a.	*IBGE*	4,21	3,34	3,50	3,25
IPCA (atualizado últimos 5 dias úteis)	% a.d.	*IBGE*	4,25	3,33	3,50	3,25
PIB (crescimento)	% a.a.	*IBGE*	-4,40	3,50	2,50	2,50
Taxa de câmbio - fim de período	R$/US$	*BCB*	5,22	5,10	5,00	4,94
Meta Taxa Selic - fim de período	% a.a.	*BCB*	2,00	3,00	4,50	6,00
IGP-M	% a.a.	*FGV*	24,09	4,73	4,00	3,59
Preços administrados	%	*BCB*	2,33	4,73	4,00	3,59
Produção Industrial	% a.a.	*IBGE*	-5,00	5,00	2,48	3,00
Conta corrente	US$ Bilhões	*BCB*	-4,22	-16,00	-26,00	-32,10
Balança comercial	US$ Bilhões	*BCB*	58,00	56,50	50,00	43,70
Investimento direto País	US$ Bilhões	*BCB*	43,15	60,00	70,00	75,00
Dívida líquida Setor Público	% PIB	*BCB*	66,10	68,10	70,40	72,40
Resultado Primário	% PIB	*BCB*	-11,50	-2,90	-2,20	-1,47
Resultado Nominal	% PIB	*BCB*	-15,31	-7,00	-6,20	-6,20

Tabela 2. Fonte: BACEN.

4. PROJEÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

Neste capítulo são apresentadas as projeções econômico-financeiras das Recuperandas, as quais consideram as premissas macroeconômicas, operacionais e financeiras estimadas pelas Empresas no âmbito de seu PRJ.

Os fluxos de caixa esperados para o negócio após a aprovação do PRJ ainda estarão sujeitos a eventuais alterações. Além das incertezas naturais inerentes a essas projeções, há outros fatores que podem comprometer o fluxo de caixa futuro do negócio, tais como: práticas contábeis a serem adotadas, planejamento tributário decorrente do tratamento fiscal dado às transações subjacentes ao PRJ, interpretações legais, além da própria classificação e variação dos débitos resultantes das impugnações e habilitações de créditos a serem realizadas pelos credores.

Adicionalmente, ressaltamos que estas projeções foram construídas em plena pandemia de COVID-19 com imensas repercussões sobre a economia brasileira e mundial, em praticamente todos os segmentos. Assim, devido à falta de maior previsibilidade, destacamos que caso as expectativas não se concretizem ou fiquem distorcidas em relação as premissas utilizadas, as Recuperandas poderão apresentar aditivo ao plano apresentado, ajustando suas projeções, onde deverá também ser apresentado um novo Laudo.

Todas as premissas assumidas neste Laudo foram baseadas em cenários esperados e projetados exclusivamente pelas Recuperandas e seus administradores, assessores e demais prestadores de serviço contratados para elaboração do PRJ e não foram objeto de investigação independente pela SAFEGOLD, à qual não coube, como parte do escopo de trabalho contratado, propor ou julgar quaisquer aspectos relacionados a tais eventos. As conclusões da SAFEGOLD contidas neste Laudo assumem, dessa forma, a premissa básica de que, ao projetar estes cenários, as Recuperandas observaram todos os aspectos legais e fiscais aplicáveis. Importante salientar que tais entendimentos das Recuperandas, ao projetar tais cenários, podem ser diversos daqueles de seus credores, autoridades fiscais e autoridades legais.

A partir do plano de negócios desenvolvido pelas Recuperandas, a SAFEGOLD analisou as premissas operacionais e os resultados futuros projetados. Para tanto, foram realizadas as seguintes atividades:

- Discussões com as Recuperandas para entendimento das projeções;
- Identificação, a partir das planilhas disponibilizadas, das premissas mais relevantes e necessárias para as projeções;
- Comparação entre resultados históricos e projetados;
- Comparação com indicadores de empresas comparáveis.

4.1 METODOLOGIA DO LAUDO

Para demonstrar e evidenciar a proposta apresentada no Plano, assim como para demonstrar que os meios empregados são suficientes para garantir a superação da situação de crise das Recuperandas, foram desenvolvidas projeções que demonstram as disponibilidades atuais e a geração de caixa no período proposto pelas Empresas através de demonstração de resultado econômico e fluxo de caixa, atestando assim, que haverá recursos suficientes para cumprir com a proposta apresentada aos credores.

As projeções não contemplam efeitos inflacionários. As premissas adotadas são de que todos os esses efeitos serão repassados aos preços de venda projetados quando ocorrer, mantendo a rentabilidade projetada, bem como, a geração de caixa e a capacidade de pagamento resultante.

As projeções foram estruturadas de forma mensal e serão demonstradas anualmente neste Laudo, considerando o ano 1 como sendo os doze meses subsequentes a data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

4.2 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO

A projeção de resultado econômico apresentada no Anexo I deste Laudo, utilizou as metodologias e premissas descritas a seguir:

4.2.1 RECEITA BRUTA

Apesar dos efeitos da pandemia de COVID-19 as Recuperandas entendem que deverão aumentar os seus níveis atuais de receita conforme detalhado a seguir:

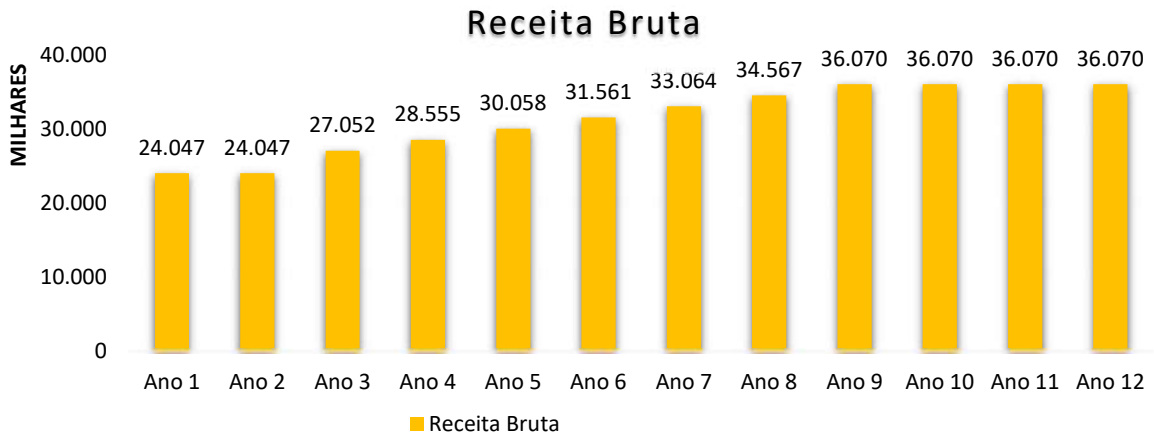
Venda de Farinha de Trigo

As Recuperandas projetam iniciar com um faturamento um pouco menor que o histórico do primeiro semestre de 2020, porém aumentando o volume gradativamente conforme há liberação de novas linhas de crédito para compra de matéria prima. Estimou-se em torno de 50% do faturamento venha dessa linha de produtos.

Venda de Outros Grãos e Alimentos

Já a venda de outros grãos e alimentos foi projetada um pouco superior ao ano de 2020, tendo seu crescimento estimado também conforme a capacidade de financeira das empresas. Esses produtos agregados somam outros 50% do faturamento projetado das companhias. Abaixo está disposto o gráfico demonstrando a receita projetada ao longo dos 10 anos:

Gráfico 6. Receita Bruta em milhares de Reais

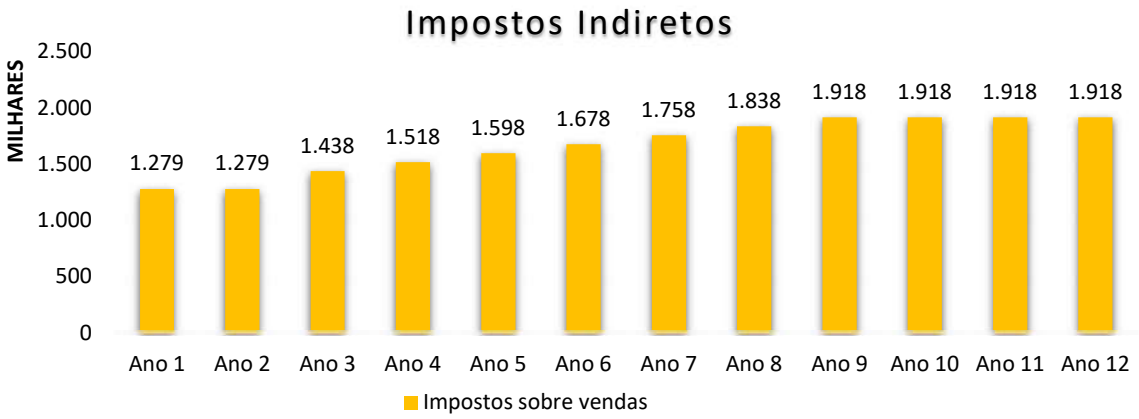


Fonte:Grupo Boniella

4.2.2 Impostos Indiretos

Em todas as atividades das Recuperandas há incidência somente de ICMS, o qual foi considerado de forma líquida visto que a apuração das companhias é o regime de lucro real. O gráfico a seguir evidencia os impostos a serem pagos ao longo dos anos.

Gráfico 7. Impostos Indiretos em milhares de Reais

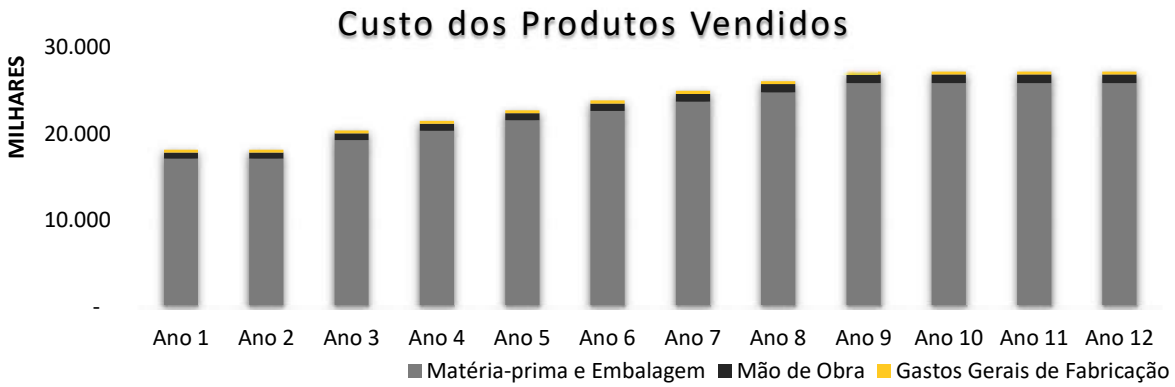


Fonte: Grupo Boniella

4.2.3 Custo dos Produtos Vendidos

O custo dos produtos vendidos considerado é a somatória entre matéria prima, embalagem, mão de obra direta e outros gastos gerais de fabricação. Porém, no caso das Recuperandas, praticamente todo o custo do produto advém da compra de matéria prima sendo que as demais categorias acabam não sendo muito representativas em termos de resultados. Isso demonstra o quão importante é a estratégia de comprar com o melhor preço para o bom desempenho do Grupo. No grupo de Mão de Obra Direta, foram considerados todos os trabalhadores, com seus respectivos encargos, que trabalham diretamente na produção tendo a base o mês de dezembro de 2020. Já no grupo de Gastos Gerais de Fabricação considera-se energia elétrica, materiais de uso e consumo, manutenção da fábrica, entre outros, que foram projetados com base no histórico do ano de 2020 e sua proporcionalidade em relação à incrementos de receita.

Gráfico 8. Custo dos produtos vendidos em milhares de Reais



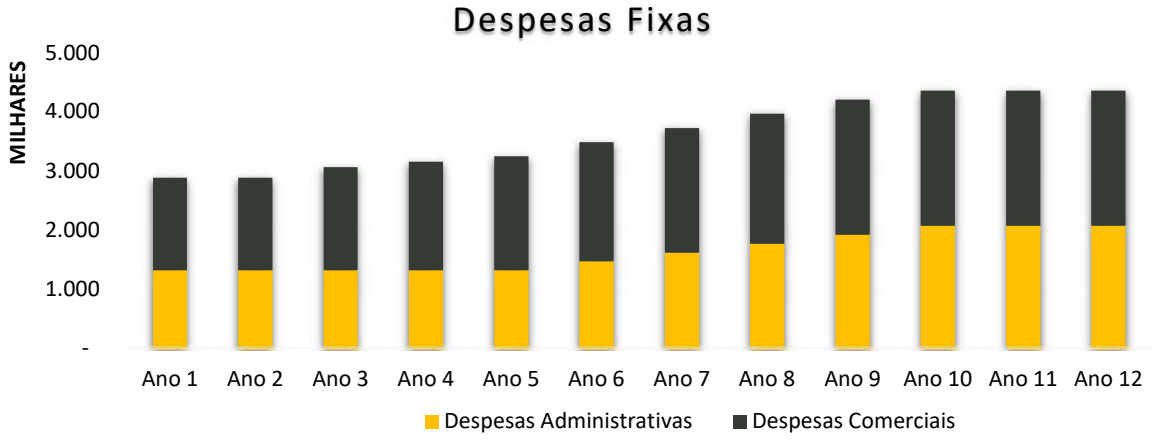
Fonte: Grupo Boniella

4.2.4 Despesas Fixas

As despesas administrativas e comerciais foram projetadas de acordo com a média histórica dos últimos meses anteriores a elaboração deste Laudo, acrescidas das despesas referentes ao processo de recuperação judicial.

Contemplam as seguintes despesas: mão de obra indireta e administrativa, despesas gerais, assessoria jurídica e financeira e demais despesas relacionadas ao processo de recuperação judicial, entre outras. Nas comerciais, foi considerado os valores históricos proporcionais de comissões e fretes.

Gráfico 9. Despesas Fixas em milhares de Reais



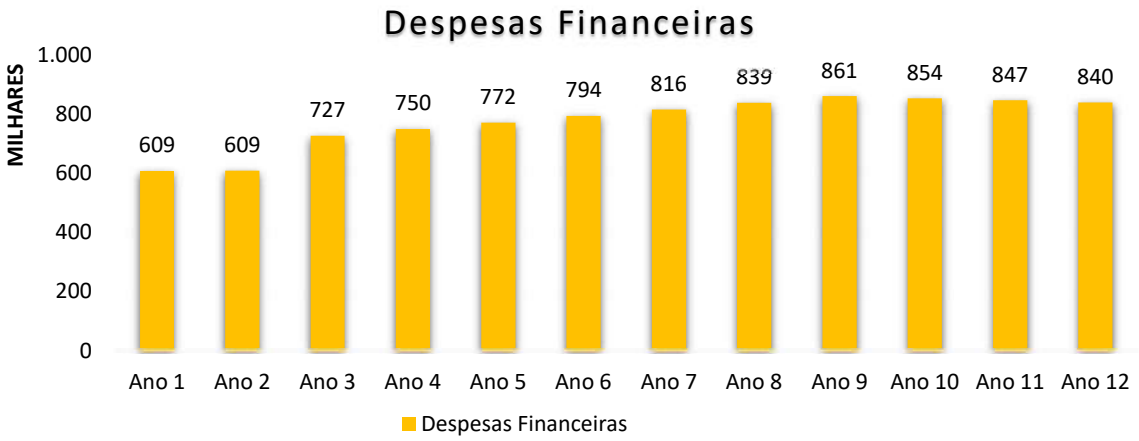
Fonte: Grupo Boniella

Estas despesas sofrerão aumento no período considerado pois estão ligadas ao incremento de faturamento. As comerciais são diretamente ligadas à receita, sendo um percentual da mesma. Já nas administrativas está sendo considerando uma necessidade maior de estrutura para lidar com o maior volume de vendas projetado após o sexto ano. Ao longo dos primeiros cinco anos as Recuperandas projetam permanecer com o mesmo custo atual para fazer frente às despesas da recuperação judicial.

4.2.5 Despesas Financeiras

As despesas financeiras contemplam os juros da recuperação judicial, despesas com descontos de títulos e despesas bancárias. O aumento ocorrido no período considerado se deve ao incremento das despesas com antecipações de recebíveis advindos de faturamento maior.

Gráfico 10. Despesas Financeiras em milhares de Reais

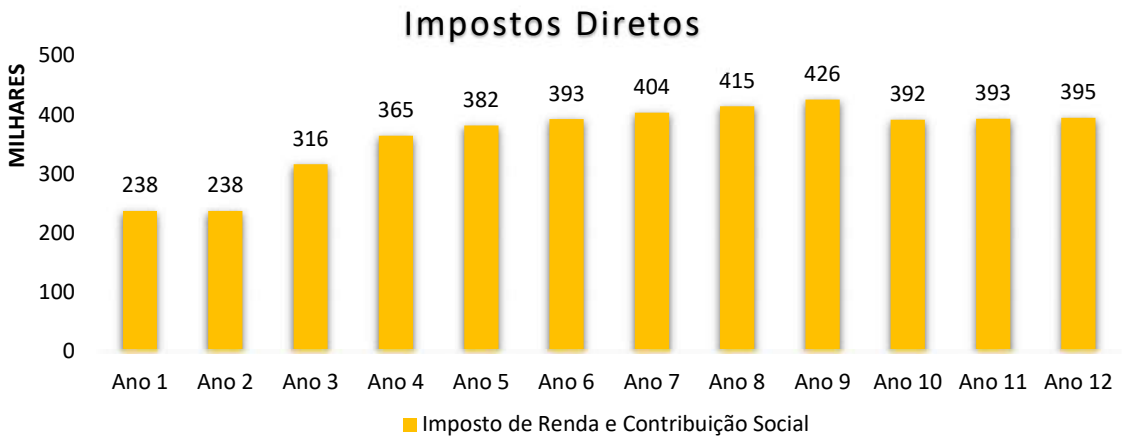


Fonte: Grupo Boniella

4.2.6 Impostos Diretos

Os impostos diretos aplicáveis pelas Recuperandas são o Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido apuradas pelo regime de lucro real.

Gráfico 11. Impostos Diretos em milhares de Reais



Fonte: Grupo Boniella.

A alíquota do Imposto de Renda equivale a 15% do lucro antes do imposto de renda (LAIR) pelo Lucro Real, além de um adicional de 10% sobre o montante que ultrapassar R$ 240 mil reais anuais. A alíquota da Contribuição Social foi projetada em 9% sobre a base tributável.

Por fim, em função dos prejuízos acumulados ao longo dos últimos períodos, esses saldos abatem a base de cálculo dos impostos diretos em até 30%, limitado pelo saldo remanescente de prejuízos acumulados.

4.3 PLANO DE PAGAMENTO AOS CREDORES

Este capítulo apresenta de maneira sintetizada o plano de pagamento para os credores das Recuperandas, extraído da cláusula 4 do Plano de Recuperação Judicial, documento em que este se anexa. Para um maior detalhamento das condições de pagamento determinadas, consultar diretamente o Plano.

Este Laudo foi elaborado contemplando as premissas financeiras e operacionais decorrentes da execução assertiva do Plano. As projeções contidas neste Laudo pressupõem a aprovação e implementação do Plano proposto pelas Recuperandas.

Classe I - Trabalhistas

Proposta Créditos Trabalhistas
Regra geral: serão pagos de acordo com o art. 54 da LRF. • Créditos de férias vencidas: Serão quitados através da concessão de férias remuneradas, de forma a garantir o cumprimento da legislação trabalhista. • Demais créditos: na lista apresentada não há outros créditos trabalhistas. Eventuais inclusões serão pagas conforme abaixo: – Pagamento em 12 meses; vencendo a primeira parcela no dia 30 (trinta) do mês subsequente a data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial. – Taxa Referencial + 1% a.a.; – Créditos que superarem o limite de 150 salários mínimos, o saldo excedente será classificado como crédito quirografário, e serão pagos conforme as condições estabelecidas pela proposta pertinente a essa classe de credores.

Tabela 3. Fonte Plano de Recuperação Judicial Grupo Boniella

Classe II – Garantia Real

Não existem credores nesta classe, mas caso haja o reconhecimento de algum crédito, deverá ser pago da mesma forma que os credores da Classe III.

Classe III - Quirografários

Proposta Créditos Quirografários
Os créditos quirografários serão pagos da seguinte forma: • Desconto: 80%; • Carência: 24 meses a contar da data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.; • Amortização: 120 (cento e vinte) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira até o dia 30 (trinta) do mês subsequente a data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.; • Taxa Referencial + 1% a.a..

Tabela 4. Fonte Plano de Recuperação Judicial Grupo Boniella

Classe IV – ME /EPP

Proposta Créditos ME e EPP
Os créditos de empresas ME/EPP serão pagos da seguinte forma: Valores até R$ 5.000,00: • Pagos integralmente até o dia 30 (trinta) do mês subsequente à data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial. Demais credores: • Desconto: 50%; • Carência: 12 meses a contar da data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial; • Amortização: em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais, fixas e sucessivas, vencendo a primeira até o dia 30 (trinta) do mês subsequente ao encerramento da carência; • Taxa Referencial + 1% a.a..

Tabela 5. Fonte Plano de Recuperação Judicial Grupo Boniella

Credores Parceiros Estratégicos
Os credores que auxiliarem na reestruturação das empresas serão pagos da seguinte forma: • Os Credores Quirografários e ME/EPP que concederem em condições competitivas novos fornecimentos, serviços, linhas de crédito, adiantamentos etc., com condições acordadas entre as partes, serão pagos de acordo com a capacidade de geração de caixa das Recuperandas. Os termos serão ajustados contratualmente com cada credor, sem prejuízo do exato cumprimento das propostas contidas nas cláusulas 4.3 e 4.4 dos PRJs, àqueles que não fornecerem novas mercadorias, serviços e créditos novos.

Tabela 6. Fonte Plano de Recuperação Judicial Grupo Boniella

4.4 FLUXO DE CAIXA

Para demonstração do fluxo de caixa apresentado no Anexo II deste Laudo, foi utilizado o método indireto, que parte da geração de caixa medida pelo EBTIDA e projetado com as premissas detalhadas a seguir.

4.4.1 Fluxo de Caixa Operacional

O fluxo de caixa das Recuperandas foi calculado a partir do EBITDA, deduzindo dos impostos diretos sobre o lucro.

Variação do Capital de Giro

Foram projetadas na necessidade de capital de giro a compra de matéria prima para recomposição do estoque, em especial no primeiro ano da recuperação, visto que, praticamente todo estoque das Recuperandas foi consumido ao longo do ano de 2020, particularmente no período do confinamento em razão da COVID-19. Seus prazos de pagamento e recebimento foram projetados de forma constante ao longo do período considerado.

Fluxo de Caixa Operacional (em milhares de reais)

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
EBITDA	**1.996**	**1.996**	**2.446**	**2.671**	**2.765**	**2.833**	**2.901**	**2.970**	**3.038**	**2.888**	**2.888**	**2.888**
IRPJECSLL	(238)	(238)	(316)	(365)	(382)	(393)	(404)	(415)	(426)	(392)	(393)	(395)
Var. do Capital de Giro	(344)	-	(92)	(46)	(52)	(46)	(46)	(46)	(46)	-	-	-
Fluxo operacional	**1.414**	**1.759**	**2.037**	**2.260**	**2.332**	**2.394**	**2.451**	**2.509**	**2.566**	**2.497**	**2.495**	**2.493**

Tabela 7. Fonte Grupo Boniella

4.4.2 Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento

Atualmente as Recuperandas não estão realizando investimentos em capital (*CAPEX*[7]) devido à crise instaurada e, naturalmente, pela falta de caixa que derivou dela. Porém, no período da recuperação as empresas devem retomar seus investimentos para evitar que sua produção seja paralisada devido à problemas no maquinário. Além disso, irá buscar melhorar seu parque fabril para melhorar sua eficiência. Isso se reflete em um maior investimento inicial com subsequente manutenção dos patamares de ativo imobilizado apenas cobrindo a depreciação. O investimento no início do período é o que possibilitará o incremento da produção e faturamento nos anos posteriores, sendo necessário para atingir os objetivos traçados.

[7] CAPEX é a sigla da expressão inglesa *capital expenditure* (em português, despesas de capital ou investimento em bens de capital) e que designa o montante de dinheiro despendido na aquisição (ou introdução de melhorias) de bens de capital de uma determinada empresa.

Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento (em milhares de reais)

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Capex	(58)	(346)	-	(231)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)
Fluxo investimentos	**(58)**	**(346)**	**-**	**(231)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**

Tabela 8. Fonte Grupo Boniella

4.4.3 Fluxo de Caixa Não Operacional

Os valores de pagamento dos créditos sujeitos a recuperação judicial foram extraídos da lista de credores das Recuperandas, os quais tiveram os pagamentos projetados no fluxo de caixa conforme as propostas de pagamento descritas nos Planos de Recuperação Judicial.

Os valores utilizados como base para as projeções incluíram os credores reconhecidos na lista de credores apresentada pelas Recuperandas. Eventuais credores em disputas judiciais ou outros ainda não reconhecidos na lista de credores não foram contemplados.

Fluxo de Caixa Não Operacional (em milhares de reais)

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Trabalhistas	(43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quirografários	-	-	(580)	(586)	(592)	(597)	(603)	(609)	(616)	(622)	(628)	(634)
ME e EPP	(14)	(28)	(29)	(29)	(29)	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo não operacional	**(57)**	**(28)**	**(609)**	**(615)**	**(621)**	**(597)**	**(603)**	**(609)**	**(616)**	**(622)**	**(628)**	**(634)**

Tabela 9. Fonte Grupo Boniella

4.4.4 Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

As despesas financeiras que foram projetadas pelas Recuperandas contemplaram as tarifas bancárias, as atualizações monetárias e os juros incidentes sobre o pagamento do passivo sujeito a recuperação judicial, não sujeito à recuperação judicial e o refinanciamento de impostos. Também foi incluído o pagamento de amortizações de empréstimos não sujeitos já existentes.

Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento (em milhares de reais)

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Amortizações	(196)	(149)	(96)	(44)	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas financeiras	(609)	(609)	(727)	(750)	(772)	(794)	(816)	(839)	(861)	(854)	(847)	(840)
Fluxo de financiamentos	**(805)**	**(758)**	**(823)**	**(793)**	**(772)**	**(794)**	**(816)**	**(839)**	**(861)**	**(854)**	**(847)**	**(840)**

Tabela 10. Fonte Grupo Boniella

Refinanciamento de Impostos

Para amortização do passivo tributário foi provisionado no plano um percentual sobre o faturamento total das companhias (2% sobre a receita bruta). Esse valor deverá ser integralmente destinado ao gerenciamento dos débitos de impostos em todas as esferas. O quadro abaixo demonstra os valores provisionados para essa finalidade.

Fluxo de Refinanciamentos de Impostos (em milhares de reais)

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Impostos Federais	(481)	(481)	(541)	(571)	(601)	(631)	(661)	(691)	(721)	(721)	(721)	(721)
Fluxo de Impostos Refin.	**(481)**	**(481)**	**(541)**	**(571)**	**(601)**	**(631)**	**(661)**	**(691)**	**(721)**	**(721)**	**(721)**	**(721)**

Tabela 11. Fonte Grupo Boniella

5. CONCLUSÃO

O presente Laudo foi elaborado pela SAFEGOLD como subsídio aos Planos de Recuperação Judicial das Recuperandas e está sujeito às premissas e assunções neles expressas. Ele tem como objetivo avaliar a viabilidade econômico-financeira das Recuperandas analisando as alternativas para a reestruturação da sua estrutura de capital, verificando a continuidade de suas operações e buscando a maximização de retorno para credores, sócios e a comunidade na qual faz parte. Ressalta-se que os estudos realizados não contemplam a análise de viabilidade das empresas sob a ótica de aspectos societários, tributários e legais.

Dessa forma, após conduzirmos as análises e sujeitos às premissas e assunções nelas expressadas, consideramos que o PRJ é viável sob a ótica econômico-financeira, desde que haja a concretização das premissas adotadas, salientando-se os seguintes pontos:

- As Recuperandas estão tomando medidas para buscar maior geração de caixa, de forma a honrar com suas obrigações financeiras;
- Os PRJs apresentados contemplam a realização de ações internas em diversas esferas das Recuperandas para elevar a rentabilidade das empresas; e
- Através dos PRJs propostos, as Recuperandas pretendem equalizar seu passivo, voltando a apresentar uma situação de sanidade financeira que permita a continuidade de suas operações.

Não foi considerado no presente cenário de viabilidade eventuais mudanças tributárias que possam gerar impactos para as empresas.

O Laudo levou em consideração as condições econômico-financeiras e as projeções fornecidas pelas Recuperandas. Assim, a efetiva ocorrência e concretização dessas condições e projeções é condição indispensável para que se atinja um cenário viável para a continuidade da operação, conforme comentários realizados no decorrer do presente Laudo.

Neste contexto, concluímos que a aprovação do PRJ, aliada à implementação das medidas de melhorias, bem como a consolidação das premissas previstas, possibilitarão a superação da atual crise financeira, viabilizando a continuidade de sua operação, considerando as premissas existentes no cenário econômico apresentado no presente Laudo.

Safegold Consultoria Empresarial Ltda.

Ezequiel Douglas Wilbert

CRA/SC 16.298

SAFEGOLD®
Gerenciamento de Capital

6. ANEXO I – PROJEÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO

DRE (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Receita bruta de vendas	**24.047**	**24.047**	**27.052**	**28.555**	**30.058**	**31.561**	**33.064**	**34.567**	**36.070**	**36.070**	**36.070**	**36.070**
Impostos sobre vendas	(1.279)	(1.279)	(1.438)	(1.518)	(1.598)	(1.678)	(1.758)	(1.838)	(1.918)	(1.918)	(1.918)	(1.918)
Receita operacional líquida	**22.768**	**22.768**	**25.614**	**27.037**	**28.460**	**29.883**	**31.306**	**32.729**	**34.152**	**34.152**	**34.152**	**34.152**
% crescimento	*0,00%*	*0,00%*	*12,50%*	*5,56%*	*5,26%*	*5,00%*	*4,76%*	*4,55%*	*4,35%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
Matéria Prima e Embalagem	(17.142)	(17.142)	(19.285)	(20.356)	(21.559)	(22.637)	(23.714)	(24.792)	(25.870)	(25.870)	(25.870)	(25.870)
Mão de Obra	(694)	(694)	(763)	(798)	(832)	(867)	(902)	(936)	(971)	(971)	(971)	(971)
Custos Fixos	(50)	(50)	(54)	(56)	(57)	(59)	(61)	(63)	(65)	(65)	(65)	(65)
Depreciação	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)
Resultado bruto	**4.594**	**4.594**	**5.224**	**5.539**	**5.724**	**6.032**	**6.341**	**6.649**	**6.958**	**6.958**	**6.958**	**6.958**
% receita líquida	*20,18%*	*20,18%*	*20,40%*	*20,49%*	*20,11%*	*20,19%*	*20,25%*	*20,32%*	*20,37%*	*20,37%*	*20,37%*	*20,37%*
Despesas Administrativas	(1.322)	(1.322)	(1.322)	(1.322)	(1.322)	(1.472)	(1.622)	(1.772)	(1.922)	(2.072)	(2.072)	(2.072)
Despesas Comerciais	(1.565)	(1.565)	(1.745)	(1.835)	(1.925)	(2.015)	(2.106)	(2.196)	(2.286)	(2.286)	(2.286)	(2.286)
Resultado operacional	**1.708**	**1.708**	**2.158**	**2.383**	**2.477**	**2.545**	**2.613**	**2.681**	**2.750**	**2.600**	**2.600**	**2.600**
% receita líquida	*7,50%*	*7,50%*	*8,42%*	*8,81%*	*8,70%*	*8,52%*	*8,35%*	*8,19%*	*8,05%*	*7,61%*	*7,61%*	*7,61%*
Despesas financeiras	(805)	(758)	(823)	(793)	(772)	(794)	(816)	(839)	(861)	(854)	(847)	(840)
Resultado antes dos impostos	**903**	**950**	**1.335**	**1.589**	**1.705**	**1.751**	**1.797**	**1.843**	**1.889**	**1.746**	**1.753**	**1.760**
% receita líquida	*3,97%*	*4,17%*	*5,21%*	*5,88%*	*5,99%*	*5,86%*	*5,74%*	*5,63%*	*5,53%*	*5,11%*	*5,13%*	*5,15%*
Imposto de renda e contribuição social	(191)	(202)	(294)	(354)	(382)	(393)	(404)	(415)	(426)	(392)	(393)	(395)
Resultado líquido	**712**	**748**	**1.041**	**1.235**	**1.323**	**1.358**	**1.393**	**1.428**	**1.463**	**1.354**	**1.360**	**1.365**
% receita líquida	*3,13%*	*3,28%*	*4,06%*	*4,57%*	*4,65%*	*4,55%*	*4,45%*	*4,36%*	*4,28%*	*3,97%*	*3,98%*	*4,00%*

Curitiba
+55 41 3500-8044
Rua Nunes Machado, 68, Sala 302
The Five - Centro | 80250-000 |PR

Balneário Camboriú
+55 47 3091-1981
Rua 3300, 341- Sala 12 e 13,
Centro | 88330-272 |SC

Joaçaba
+55 49 3522.5569
Av. Rio Branco, 104 - Sala 601
Edifício Comercial Prime Offices
Centro |89600-000 |SC

Blumenau
+55 47 3091-1982
Rua Dr. Arthur Balsini, 107
Bairro Velho |89036-240 |SC

SAFEGOLD®
Gerenciamento de Capital

7. ANEXO II – PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Fluxo de caixa (R$ mil)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
EBITDA	**1.996**	**1.996**	**2.446**	**2.671**	**2.765**	**2.833**	**2.901**	**2.970**	**3.038**	**2.888**	**2.888**	**2.888**
Imposto de renda e contribuição social	(238)	(238)	(316)	(365)	(382)	(393)	(404)	(415)	(426)	(392)	(393)	(395)
Variação do capital de giro	(344)	-	(92)	(46)	(52)	(46)	(46)	(46)	(46)	-	-	-
Fluxo de caixa operacional	**1.414**	**1.759**	**2.037**	**2.260**	**2.332**	**2.394**	**2.451**	**2.509**	**2.566**	**2.497**	**2.495**	**2.493**
Capex	(58)	(346)	-	(231)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)	(288)
Fluxo das atividades de investimento	**(58)**	**(346)**	**-**	**(231)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**	**(288)**
Amortizações	(196)	(149)	(96)	(44)	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas financeiras	(602)	(602)	(659)	(688)	(717)	(746)	(775)	(804)	(833)	(833)	(833)	(833)
Juros sobre Refinanciamentos de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros Recuperação Judicial	(7)	(8)	(68)	(61)	(55)	(48)	(41)	(34)	(28)	(21)	(14)	(7)
Fluxo das atividades de financiamento	**(805)**	**(758)**	**(823)**	**(793)**	**(772)**	**(794)**	**(816)**	**(839)**	**(861)**	**(854)**	**(847)**	**(840)**
Refinanciamentos de Impostos	(481)	(481)	(541)	(571)	(601)	(631)	(661)	(691)	(721)	(721)	(721)	(721)
Fluxo de Refinanciamentos de Impostos	**(481)**	**(481)**	**(541)**	**(571)**	**(601)**	**(631)**	**(661)**	**(691)**	**(721)**	**(721)**	**(721)**	**(721)**
Trabalhistas	(43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quirografários	-	-	(580)	(586)	(592)	(597)	(603)	(609)	(616)	(622)	(628)	(634)
ME e EPP	(14)	(28)	(29)	(29)	(29)	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa não operacional	**(57)**	**(28)**	**(609)**	**(615)**	**(621)**	**(597)**	**(603)**	**(609)**	**(616)**	**(622)**	**(628)**	**(634)**
Fluxo de caixa livre	**13**	**145**	**65**	**51**	**50**	**83**	**82**	**81**	**80**	**11**	**10**	**9**
Fluxo de caixa acumulado	**13**	**159**	**223**	**274**	**323**	**406**	**489**	**570**	**650**	**661**	**671**	**681**

Curitiba
+55 41 3500-8044
Rua Nunes Machado, 68, Sala 302
The Five - Centro | 80250-000 |PR

Balneário Camboriú
+55 47 3091-1981
Rua 3300, 341- Sala 12 e 13,
Centro | 88330-272 |SC

Joaçaba
+55 49 3522.5569
Av. Rio Branco, 104 - Sala 601
Edifício Comercial Prime Offices
Centro |89600-000 |SC

Blumenau
+55 47 3091-1982
Rua Dr. Arthur Balsini, 107
Bairro Velho |89036-240 |SC

RESUMO DE VALORES

Solicitante: Cerealista Superior, Cerealista Trevo Sul, Guarujá do Sul Participações e Mariella Transportes

Data: Dezembro de 2020

Finalidade: Gerencial

Objetivo: Resumo de Valores Consolidado de Ativos e Imobilizados

Nº de Ordem: 408120-4

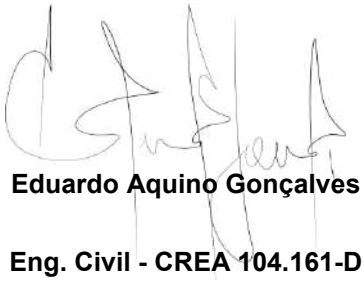
A pedido do solicitante, segue abaixo o quadro resumo dos resultados das avaliações realizadas no bens móveis e imóveis de propriedade dos mesmos:

Empresa	Ativos (Valor Total, em R$)	Imobilizado (Valor Total, em R$)	Total (R$)
Cerealista Superior	2.068.388,44	7.987.000,00	10.055.388,44
Cerealista Trevo Sul	N/A	1.112.000,00	1.112.000,00
Mariella Transportes	588.796,21	N/A	588.796,21
Guarujá do Sul Participações	N/A	N/A	0,00
Total Geral (R$)	2.657.184,65	9.099.000,00	**11.756.184,65**

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

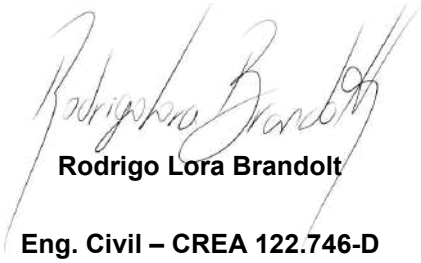
Sem mais.

Porto Alegre, dezembro de 2020.



Eduardo Aquino Gonçalves

Eng. Civil - CREA 104.161-D



Rodrigo Lora Brandolt

Eng. Civil – CREA 122.746-D

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br

Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

LAUTEC
Laudos de Engenharia e Patrimônio

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CEREALISTA SUPERIOR LTDA.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Sumário

1. PRELIMINARES 3

2. SUMÁRIO EXECUTIVO 4

3. NORMAS TÉCNICAS 5

4. DESCRIÇÃO DE TRABALHO 6

4.1. OBJETIVO E FINALIDADE 6

4.2. REFERENCIAS NORMATIVAS 6

4.3. GRAU DE AGREGAÇÃO E TIPO DE VALOR 7

4.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 7

5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO 8

5.1. METODOLOGIA APLICADA 8

5.2. DETERMINAÇÃO DA VIDA UTIL TOTAL 8

5.2.1. VERIFICAÇÃO DA IDADE APARENTE 9

5.2.2. DETERMINAÇÃO DA VIDA UTIL REMANESCENTE 10

5.3. PESQUISA MERCADOLOGICA 10

5.4. DETERMINAÇÃO DA DEPRECIAÇÃO 11

5.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR RESIDUAL 13

5.6. DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO 14

6. PARECER CONCLUSIVO 15

7. ANEXOS 16

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

1. Preliminares

Solicitante: Cerealista Superior Ltda.

Objeto: Veículos, Maquinas e Equipamentos

Endereço: Rua Amélio Menegazzo, 315, Guarujá do Sul / SC

CEP: 89940-000

CNPJ: 04.582.945/0001-10

Data: dezembro de 2020

Objetivo: Avaliação de veículos e maquinas da linha de produção de farinha, para composição de laudo avaliativo para processo de recuperação judicial.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

2. Sumário Executivo

Lautec Equipe Técnica, Engenharia S/S Ltda. registrada no CREA/RS sob número 105.128-D, especializada em Engenharia Econômica, Legal e de Avaliações, através de seus Responsáveis Técnicos, em conformidade com a Lei Federal n° 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n°s 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

3. Normas Técnicas

Os procedimentos adotados no desenvolvimento deste trabalho avaliatório obedecem as diretrizes preconizadas pela norma NBR 14653, partes 1, 4 e 5 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens.

A *ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas* é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da *Resolução n,° 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:*

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edifícios

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

4. Descrição do Trabalho

4.1. Objetivo e Finalidade

Conforme especificação do contratante, o presente trabalho tem por objetivo a avaliação de **Veículos e Maquinas da linha de produção de farinha** instalados na cidade na unidade fabril da Cerealista Superior Ltda., na cidade de Guarujá do Sul / SC, com a finalidade de avaliar ao valor de mercado, veículos e maquinas da linha de produção de farinha, para composição de laudo avaliativo para processo de recuperação judicial.

4.2. Referencias Normativas

Segundo item 3.91 da NBR 14653-4, Norma Brasileira Para Avaliação de Bens – parte 4 – Empreendimentos, a seguir transcrito, valor patrimonial é assim definido:

> *"Somatório dos valores de mercado dos bens que compõem o ativo permanente do empreendimento. Na impossibilidade de se identificar o valor de mercado de algum bem componente do empreendimento, considera-se a sua melhor aproximação: custo de reedição, valor econômico ou valor de desmonte."*

Complementando a definição acima, é importante apresentar, também, as definições de valor de mercado, valor econômico, valor de desmonte e custo de reedição, conforme segue:

Valor de Mercado, segundo item 3.44 da NBR 14653, parte 1:

> *"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".*

Valor de Desmonte, segundo item 3.89 da NBR 14653, parte 4:

> *"Valor presente da renda líquida auferível pela venda dos bens que compõem*

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

o empreendimento, na condição de sua desativação".

Custo de reedição, segundo item 3.9.3 da NBR 14653-4, parte 1:

"Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra".

4.3. Grau de Agregação e Tipo de Valor

Em atendimento ao item 7.3.1 da NBR 14.653-5-2006 e de acordo com a tabela 1, o quadro abaixo demonstra como é associação da finalidade da presente avaliação com o seu grau de agregação e tipo de valor.

FINALIDADE	GRAU DE AGREGAÇÃO	TIPO DE VALOR
Garantia e Penhora	Fora do Processo Industrial Não Instalado	Valor de Mercado para Compra Valor de Mercado para Venda

4.4. Grau de Fundamentação

Em atendimento ao item 9 da NBR 14.653-5-2006 e de acordo com a tabela 2, o quadro abaixo demonstra que o presente trabalho avaliatório se enquadrou no grau de fundamentação II.

Descrição	Grau Fundamentação	Observação
Vistoria	II	Caraterização Sintética do Bem, e Seus Componentes com Fotografias
Funcionamento	I	Não Foi Possível Observar o Funcionamento
Fonte de Informação de Dados de Mercado	I	Um dado de Mercado de Bem Similar Avaliando - Citada a Fonte da Informação
Depreciação	II	Calculada por Metodologia Consagrada

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5. Procedimento Avaliatório

5.1. Metodologia Aplicada

Foram aplicados na presente avaliação os métodos assim definidos no item 8 da NBR 14653-5-2006:

> ***"Método comparativo direto de dados de mercado:*** *para máquinas isoladas, apura o valor através de bens similares usados. As características diferentes devem ser tratadas por critérios fundamentados pelo engenheiro de avaliações, contempladas as diferentes funções, desempenhos operacionais (volume de produção, qualidade do produto produzido, custo unitário das peças produzidas), estruturas construtivas (carcaça, acionamentos e comandos) e itens opcionais, entre outros".*
>
> ***"Método de Custos (comparativo direto e quantificação):*** *apuram o valor de prédios e benfeitorias, através do custo de reedição. Para máquinas, na impossibilidade de uso do método comparativo direto de dados de mercado, utiliza-se a cotação de preços de bens novos junto a fabricantes destes similares, com aplicação da depreciação."*

5.2. Determinação da Vida Útil Total

Segundo a NBR 14653-1,

> *"...a vida útil compreende o prazo de utilização funcional de um bem; neste trabalho trataremos como vida útil total."*

De acordo com *Neto, A. S. F.*,

> *"a durabilidade dos bens é limitada, e sua melhor utilização e eficácia ocorrem enquanto o bem é novo. Com o passar do tempo, a sua utilização vai gradualmente perdendo características físicas. As perdas das características podem ser por desgaste ou por decadência física de seus componentes, até o ponto da utilização se tornar inviável do ponto de vista econômico (em vista das altas despesas de manutenção) gerando assim uma inadequação funcional. Esse período é denominado vida útil e normalmente é quantificado em anos."*

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

No presente laudo a determinação Vida Útil Total foi definida por meio de ferramentas da Engenharia de Avaliações, através de publicações e metodologias consagradas, norteadas pelas normas vigentes. Dentre os trabalhos consultados destacam-se:

- Estudo de Vidas Úteis para Máquinas e Equipamentos - *publicada no livro Engenharia de Avaliações da Editora Pini, Capítulo 18, por Gatto, O.A.;*

- Princípios de Engenharia de Avaliações - *publicado pela Editora Pini, por Moreira, A.L.;*

- Vida Útil para o Cálculo de Depreciação Técnica - *publicado no livro Engenharia de Avaliações da Editora Pini, extraída do livro Perry Chemical Handbook;*

- Engenharia de Avaliações - *Ibape/SP, publicado pela Editora Pini 2007;*

- Curso Básico de Eng. Legal e Avaliações – *publicado pela Editora Pini 2008, por Abunahman, S.*

As referências consultadas têm a finalidade de verificar se a Política de Vida Útil da empresa para gestão do ativo imobilizado está alinhada a parâmetros aceitáveis no que diz respeito à Vida Útil Total, considerando referências consagradas na Engenharia de Avaliações.

Cabe salientar que este trabalho tem uma finalidade diversa da engenharia puramente. Neste, a determinação da Vida Útil deve estar alinhada à política da empresa para gestão do ativo imobilizado.

Segundo as referências os intervalos indicados pelo fabricante são seguintes:

Máquinas e Equipamentos .....15 anos

Veículos.....10 anos

5.2.1. Verificação da Idade Aparente

Os bens componentes do ativo imobilizado objetos da avaliação foram analisados com base no inventário físico realizado. Buscamos informações referentes à rotina de utilização das máquinas e equipamentos, tanto de manutenção, como também o regime de utilização, bem como ainda se verificou o estado de conservação com vistas à determinação da idade aparente.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5.2.2. Determinação da Vida Útil Remanescente

A Vida Útil Remanescente **(VUR)** é determinada em função da Vida Útil Total **(T)** e da idade aparente **(t)** e as Taxas foram determinadas conforme os exemplos a seguir:

$$VUR = T-t$$

Vida Útil = de acordo com a tipologia (anos), por exemplo: 20 anos

Idade Aparente (t) = obtida na vistoria (anos), por exemplo: 10 anos

$$VUR\ (anos) = 20 - 10$$

$$VUR\ (anos) = 10\ anos$$

A idade aparente foi obtida através da vistoria, levando em conta os tipos, características, modelos, estado de conservação e informações prestadas pelo contratante.

A vida útil remanescente dos referidos bens é apresentada em planilha anexa a este trabalho avaliatório.

5.3. Pesquisa Mercadológica

Para determinação dos valores de mercado foi efetuada pesquisa de mercado junto a fornecedores da mesma espécie dos itens avaliados.

Este procedimento tornou possível avaliar todos os itens, considerando a situação mercadológica atual

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5.4. Determinação da Depreciação

A determinação das depreciações fundamentou-se nas metodologias para avaliação de **máquinas e equipamentos.** Introduzidas e preconizadas pelo *Eng. Hélio Roberto Ribeiro de Caires (contidas no livro "Novos Tratamentos Matemáticos de Engenharia de Avaliações"- 2ª edição-1978, Editora Pini).*

Este método enfoca a depreciação da máquina, equipamento ou instalação, como uma função da manutenção dispensada, do regime de trabalho, da idade e da vida útil. Assim, a função desgaste ∅ (μ,τ), que assume importância fundamental na determinação da depreciação, é dada pela seguinte fórmula:

$$\varnothing(\mu,\tau) = 0{,}8530811710 \times e^{(0{,}067348748\,\tau - 0{,}041679277\,\mu - 0{,}001022860\,\mu\tau)}$$

Onde:

Coeficiente de Trabalho (τ):

TIPO DE TRABALHO	VALOR
NULO	0
LEVE	5
NORMAL	10
PESADO	15
EXTREMO	20

Coeficiente de Manutenção (μ):

TIPO DE MANUTENÇÃO	VALOR
INEXISTENTE	0
SOFRÍVEL	5
NORMAL	10
RIGOROSA	15
PERFEITA	20

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

A Função Desgaste indica o comportamento da depreciação como consequência do tipo de manutenção e de trabalho que são submetidos os equipamentos ao longo de sua vida. Como exemplificação, uma manutenção eficaz associada a uma carga de trabalho leve resulta em tênue desgaste ao longo do tempo, enquanto que, em condição oposta, ou seja, uma manutenção nula associada a uma carga pesada, resulta em significativo desgaste ao longo do tempo.

A Função Desgaste associada a variável idade aparente e vida útil, permite a determinação da depreciação conforme a fórmula abaixo:

$$D(t, \mu, \tau, T) = \frac{1{,}347961431}{1 + 0{,}347961431\, e^{3{,}579760093\, \varnothing(\mu,\tau)\, t/T}}$$

Onde:

T = Vida Útil (Na sua determinação foi utilizado a Tabela Prática do Eng. Vitor C. Fillinger - Classificação Genérica dos Bens e Períodos de Depreciação- Vida Útil).

t = idade aparente (a sua determinação foi obtida através da vistoria, levando em conta os tipos, características, modelos, estado de conservação e informações prestadas pelo proprietário).

Para ao veículos, fundamentamos a avaliação pelos indicadores valorativos indicados pela *FIPE- Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.* Em casos específicos, onde a FIPE não forneça parâmetros, devido ao fator obsolescência, utilizamos métricas aplicadas a pesquisas de mercado em fornecedores, com aplicação do fator de depreciação e valor histórico.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5.5. Determinação dos Valores de Taxa Residual

Segundo a NBR 14653-1...

> *"... o valor residual é a quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil."*

O valor residual de um ativo, ou seja, seu valor ao final da vida útil deve ser definido de acordo com a política da empresa, respeitando os parâmetros técnicos, de engenharia, que fundamentam este trabalho. Segundo os parâmetros estabelecidos, definem-se, para os diferentes grupos de ativos, os seguintes valores residuais passíveis de aplicação:

Máquinas e Equipamentos ..... .0 – 20%

Veículos ..... 0 – 20%

Considerando as referências aplicou-se a seguinte taxa residual

Máquinas e Equipamentos 10%

Veículos 10%

5.6. Determinação dos Valores de Mercado

A determinação do valor de mercado foi efetuada com base no **Método Comparativo Direto**, dado o fato de existir amplo mercado de novos e usados desses bens, permitindo extrair-se uma amostra consistente do mesmo.

Na pesquisa efetuada junto aos fornecedores e revendedores destes tipos de máquinas e equipamentos novos e usados, foram obtidas todas as variáveis responsáveis pela lei de formação do valor dos bens.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

A determinação dos valores patrimoniais, foram efetuados com base no Método do Custo, ou seja, conhecidos o valor de referência do bem e a sua depreciação, o valor de mercado l é obtido através da fórmula a seguir:

$$V = [\ (1 - r)\ x\ D + r\ )\ x\ VN\ ]$$

Onde:

V = Valor atual de mercado

D = Depreciação

r = Valor residual (10% do Valor de Novo ou Usado)

VN = Valor de novo

A planilha de descrição e avaliação em anexo ao laudo demonstra o desenvolvimento do procedimento avaliatório.

Conforme desenvolvimento do Procedimento Avaliatório, o Valor de Mercado para Compra e Venda é apresentado abaixo:

Valor de Mercado
R$ 2.068.388,44
(Dois Milhões, Sessenta e Oito Mil, Trezentos e Oitenta e Oito Reais, e Quarenta e Quatro Centavos)

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

6. Parecer Conclusivo

As premissas adotadas foram validadas junto aos departamentos técnico-especializados, portanto, um trabalho desenvolvido de forma interativa.

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições dos fatores que se mostraram importantes na formação do modelo calculado por metodologia científica, todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR-14.653/2011 e, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão da validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados periodicamente.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

7. Anexos

Foi anexado ao presente laudo:

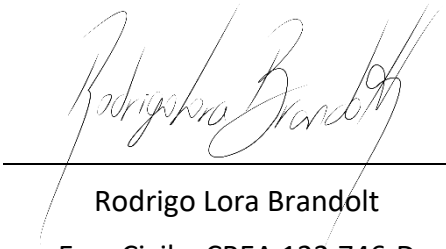
Anexo 1: Amostra Fotográfica

Anexo 2: Planilha de Avaliação com Memória de Cálculo.

São Paulo, dezembro de 2020



Eduardo Aquino Gonçalves
Eng. Civil - CREA 104.161-D



Rodrigo Lora Brandolt
Eng. Civil – CREA 122.746-D



Ideraldo Vieira de Souza
Eng. Mec. - CREA 77.766-D

Anexo 1: Amostra Fotográfica

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155






Bonnella
(31) 3786-5370
Bonnella


BQD104420
GA15FF





/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155


Yale







/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155









/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155











/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155









/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Anexo 2: Planilha de Avaliação com Memória de Cálculo.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

LAUTEC
Laudos de Engenharia e Patrimônio

MEMÓRIA DE CALCULOA AVALIATIVO - AVALIAÇÃO DE MERCADO

LAUTEC

Numero	TIPO DO EQUIPAMENTO	QTDE	VLR. NOVO	VLR.USADO	VIDA UTIL REMANESCENTE	IDADE APARENTE	VIDA UTIL TOTAL	VALOR RESIDUAL (%)	VALOR UNITÁRIO	DEPRECIAÇÃO ACUMULADA (%)	VALOR AVALIADO
1	MÁQUINA ENVOLVEDORA MCA CYKLOP MOD C5 - 150 DIM 2.50/3.0 M	1	R$ 47.039,85	R$ -	11	4	15	10%	R$ 47.039,85	26,150%	R$ 34.739,00
2	PONTE ROLANTE MCA IMETAL DIM 20 M	1	R$ -	R$ 110.000,00	8	7	15	10%	R$ 110.000,00	47,218%	R$ 110.000,00
3	ESTEIRA TRANSPORTADORA INCLINADA DIM 7 M	3	R$ 13.300,00	R$ -	8	7	15	10%	R$ 13.300,00	47,218%	R$ 21.060,19
4	BALANÇA DE CAMINHÕES CAP 80T DIM 20 M	1	R$ -	R$ 39.900,00	8	7	15	10%	R$ 39.900,00	47,218%	R$ 39.900,00
5	COMPRESSOR DE AR MCA ATLAS COPCO MOD GA15F125 380V DIM 2 M	1	R$ 37.907,61	R$ -	10	5	15	10%	R$ 37.907,61	33,347%	R$ 25.266,67
6	BALANÇA MCA TOLEDO DIM 1.3 M	1	R$ 5.880,00	R$ -	10	5	15	10%	R$ 5.880,00	33,347%	R$ 3.919,21
7	BETONEIRA MCA HERBBCH CAP APROXIMADAMENTE 300 LITROS DIM 1.5 M	1	R$ 3.555,11	R$ -	10	5	15	10%	R$ 3.555,11	33,347%	R$ 2.369,60
8	EMPILHADEIRA MCA YALE	1	R$ 148.000,00	R$ -	8	7	15	10%	R$ 148.000,00	47,218%	R$ 78.118,01
9	EMPILHADEIRA MCA YALE	1	R$ 148.000,00	R$ -	8	7	15	10%	R$ 148.000,00	47,218%	R$ 78.118,01
10	REGISTRADORA DE VALIDADE MCA TECOM/WILLERR	1	R$ -	R$ 3.499,00	10	5	15	10%	R$ 3.499,00	33,347%	R$ 3.499,00
11	SILO 7.50 TONELADAS MCA GUERRA CAP 7.5 DIM 6 M	3	R$ 77.627,00	R$ -	8	7	15	10%	R$ 77.627,00	47,218%	R$ 122.920,27
12	SILO 2 TONELADAS MCA IMETAL	1	R$ 20.776,50	R$ -	8	7	15	10%	R$ 20.776,50	47,218%	R$ 10.966,34
13	DESCARREGADOR DE BIG BAG DIM 5 M	1	R$ 15.525,00	R$ -	10	5	15	10%	R$ 15.525,00	33,347%	R$ 10.347,92
14	ELEVADOR PARA SACARIA MCA IMETAL MOD COPPI	1	R$ 12.890,00	R$ -	8	7	15	10%	R$ 12.890,00	47,218%	R$ 6.803,66
15	ENSACADORA 01	1	R$ 31.250,00	R$ -	10	5	15	10%	R$ 31.250,00	33,347%	R$ 20.829,16
16	ENSACADORA 02	1	R$ 31.250,00	R$ -	10	5	15	10%	R$ 31.250,00	33,347%	R$ 20.829,16
17	LINHA DE PROCESSAMENTO DE FARINHA EMBRAPAC / IMETAL - INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS SECUNDÁRIOS MCA EMBRAPAC / IMETAL	1	R$ 236.400,00	R$ -	10	5	15	10%	R$ 236.400,00	33,347%	R$ 157.568,39
18	TUNEL DE ENCOLHIMENTO EMBRAPAC 20L14 MCA EMBRAPAC MOD 20L14	1	R$ 46.282,50	R$ -	10	5	15	10%	R$ 46.282,50	33,347%	R$ 30.848,81
19	AGRUPADOR DE FARINHA EMBRAPAC AG 19L14 MCA EMBRAPAC MOD 19L14	1	R$ 49.614,57	R$ -	10	5	15	10%	R$ 49.614,57	33,347%	R$ 33.069,75
20	BALANÇA DE FLUXO EMBRAPAC CPESO 18L14 MCA EMBRAPAC MOD 18L14	1	R$ 23.200,00	R$ -	10	5	15	10%	R$ 23.200,00	33,347%	R$ 15.463,56
21	EMPACOTADORA AUTOMATICA EMBRAPAC ECPF 17L14 MCA EMBRAPAC MOD 17L14	1	R$ 294.500,00	R$ -	10	5	15	10%	R$ 294.500,00	33,347%	R$ 196.293,96
22	TRANSFORMADOR MCA ENERTRAFI	1	R$ 6.800,00	R$ -	8	7	15	10%	R$ 6.800,00	47,218%	R$ 3.589,21
23	AUTOMOVEL FIAT MAREA ELX ANO/MOD 1999 PLACA AEP-1889 RENAVAM 722224150 MCA FIAT MOD MAREA ELX	1	R$ -	R$ 7.700,00	8	7	15	10%	R$ 7.700,00	47,218%	R$ 7.700,00
24	CAMINHÃO IVECO DAILY 6012 ANO/MOD 2003 PLACA MCX-1638 RENAVAM 8136603019 MCA IVECO MOD DAILY 6012	1	R$ -	R$ 34.148,00	8	7	15	10%	R$ 34.148,00	47,218%	R$ 34.148,00
25	CAMINHÃO MERCEDES BENZ LS 1938 ANO/MOD 2004 PLACA AMH-4643 RENAVAM 842263616 MCA MERCEDES BENZ MOD LS 1938	1	R$ -	R$ 62.972,00	8	7	15	10%	R$ 62.972,00	47,218%	R$ 62.972,00
26	CAMINHÃO MERCEDES BENZ LS 1938 ANO/MOD 2004 PLACA MCL-5275 RENAVAM 833267876 MCA MERCEDES BENZ MOD LS 1938	1	R$ -	R$ 62.972,00	8	7	15	10%	R$ 62.972,00	47,218%	R$ 62.972,00
27	CAMINHÃO MERCEDES BENZ LS 1938 ANO/MOD 2004 PLACA AMH-4654 RENAVAM 842263640 MCA MERCEDES BENZ MOD LS 1938	1	R$ -	R$ 62.972,00	8	7	15	10%	R$ 62.972,00	47,218%	R$ 62.972,00
30	CAMINHÃO MERCEDES BENZ AXOR 2035 S ANO/MOD 2005 PLACA MEA-6819 RENAVAM 868125792 MCA MERCEDES BENZ MOD AXOR 2435 S	1	R$ -	R$ 76.817,00	8	7	15	10%	R$ 76.817,00	47,218%	R$ 76.817,00
31	CAMINHÃO MERCEDES BENZ AXOR 2540 ANO/MOD 2008 PLACA]MEX-7725 RENAVAM 979122619 MCA MERCEDES BENZ MOD AXOR 2540	1	R$ -	R$ 118.753,00	8	7	15	10%	R$ 118.753,00	47,218%	R$ 118.753,00
32	SEMIREBOQUE RANDON SR CA ANO/MOD 1998 PLACA LZG-5431 RENAVAM 691782580 MCA RANDON MOD SR CA	1	R$ -	R$ 55.000,00	8	7	15	10%	R$ 55.000,00	47,218%	R$ 55.000,00
33	SEMIREBOQUE FACCHINI SRF ANO/MOD 2004 PLACA]MCK-5753 RENAVAM 828938032 MCA FACCHINI MOD SRF	1	R$ -	R$ 36.000,00	8	7	15	10%	R$ 36.000,00	47,218%	R$ 36.000,00
34	SEMIREBOQUE FACCHINI SRF ANO/MOD 2004 PLACA MCX-5406 RENAVAM 835658988 MCA FACCHINI MOD SRF	1	R$ -	R$ 36.000,00	8	7	15	10%	R$ 36.000,00	47,218%	R$ 36.000,00
35	SEMIREBOQUE GUERRA AG ANO/MOD 1997 PLACA AGV-9720 RENAVAM 669661074 MCA GUERRA MOD AG	1	R$ -	R$ 38.000,00	8	7	15	10%	R$ 38.000,00	47,218%	R$ 38.000,00
36	SEMIREBOQUE GUERRA AG ANO/MOD 2002 PLACA AKI-5462 RENAVAM 785552383 MCA GUERRA MOD AG	1	R$ -	R$ 38.000,00	8	7	15	10%	R$ 38.000,00	47,218%	R$ 38.000,00
37	AUTOMOVEL VOLKSWAGEM FUSCA 1500 ANO/MOD 1974 PLACA MAE-691 RENAVAM 554394383 MCA VOLKSWAGEM MOD FUSCA 1500	1	R$ -	R$ 18.500,00	8	7	15	10%	R$ 18.500,00	47,218%	R$ 18.500,00
38	CAMINHÃO VOLKSWAGEM 9150 CUMMIN C/FURGÃO ANO/MOD 2010 PLACA MII-6305 RENAVAM 214720810 MCA VOLKSWAGEM MOD 9150 CUMMIN C/FURGÃO	1	R$ -	R$ 79.089,00	8	7	15	10%	R$ 79.089,00	47,218%	R$ 79.089,00
39	CAMINHÃO VOLKSWAGEM 15.180 CNM C/FURGÃO ANO/MOD 2008 PLACA MFH-8158 RENAVAM 941165949 MCA VOLKSWAGEM MOD 15.180 CNM C/FURGÃO	1	R$ -	R$ 78.502,00	8	7	15	10%	R$ 78.502,00	47,218%	R$ 78.502,00
40	AUTOMOVEL VOLKSWAGEM FOX 1.6 ANO/MOD 2005 PLACA MER-2751 RENAVAM 848498682 MCA VOLKSWAGEM MOD FOX 1.6	1	R$ -	R$ 17.203,00	8	7	15	10%	R$ 17.203,00	47,218%	R$ 17.203,00
41	MOEGA EM ACO CARBONO CAP 20 TONELADAS LINHA DESCARGA DE GRÃOS. SELECIONAÇÃO. TRANSPORTE VERTIVAL. SEPARAÇÃO. PENEIRAÇÃO E LIMPEZA CAP 12	1	R$ 77.627,00	R$ -	10	5	15	10%	R$ 77.627,00	33,347%	R$ 51.740,95
42	MOEGA PENEIRA LINHA DESCARGA DE GRÃOS. SELECIONAÇÃO. TRANSPORTE VERTIVAL. SEPARAÇÃO. PENEIRAÇÃO E LIMPEZA CAP 7.5	1	R$ 3.303,95	R$ -	10	5	15	10%	R$ 3.303,95	33,347%	R$ 2.202,19
43	PENEIRA LINHA DESCARGA DE GRÃOS. SELECIONAÇÃO. TRANSPORTE VERTIVAL. SEPARAÇÃO. PENEIRAÇÃO E LIMPEZA CAP 7.5	1	R$ 17.786,16	R$ -	10	5	15	10%	R$ 17.786,16	33,347%	R$ 11.855,06
44	TRANSPORTADOR INCLINADO LINHA DESCARGA DE GRÃOS. SELECIONAÇÃO. TRANSPORTE VERTIVAL. SEPARAÇÃO. PENEIRAÇÃO E LIMPEZA CAP 7.5 DIM 7 M	1	R$ 21.000,00	R$ -	10	5	15	10%	R$ 21.000,00	33,347%	R$ 13.997,19
45	ELEVADOR DE CANECA LINHA DESCARGA DE GRÃOS. SELECIONAÇÃO. TRANSPORTE VERTIVAL. SEPARAÇÃO. PENEIRAÇÃO E LIMPEZA CAP 7.5	3	R$ 24.836,78	R$ -	10	5	15	10%	R$ 24.836,78	33,347%	R$ 49.663,60
46	BALANÇA DE FLUXO LINHA DESCARGA DE GRÃOS. SELECIONAÇÃO. TRANSPORTE VERTIVAL. SEPARAÇÃO. PENEIRAÇÃO E LIMPEZA CAP 7.5	1	R$ 11.241,27	R$ -	10	5	15	10%	R$ 11.241,27	33,347%	R$ 7.492,68
47	FILTRO DE MANGAS LINHA DESCARGA DE GRÃOS. SELECIONAÇÃO. TRANSPORTE VERTIVAL. SEPARAÇÃO. PENEIRAÇÃO E LIMPEZA CAP 7.5	1	R$ -	R$ 15.000,00	10	5	15	10%	R$ 15.000,00	33,347%	R$ 15.000,00
48	ROSCAS TRANSPORTADORES SILOS GUERRA MCA GUERRA E IMETAL CAP 7.5 DIM 7 M	3	R$ 25.238,39	R$ -	10	5	15	10%	R$ 25.238,39	33,347%	R$ 50.466,66
49	ROSCAS TRANSPORTADORES SILOS IMETAL MCA IMETAL CAP 7.5 DIM 7 M	1	R$ 25.238,39	R$ -	10	5	15	10%	R$ 25.238,39	33,347%	R$ 16.822,22
										Total	R$ 2.068.388,44

Página 1

LAUTEC
Laudos de Engenharia e Patrimônio

RELATÓRIO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Imóvel Industrial

Rua Amélio Menegazzo, nº 315

Bairro Industrial

Guarujá do Sul/SC

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Lautec Equipe Técnica Engenharia S/C Ltda., registrada no CREA/RS sob número 105.128-D, especializada em Engenharia Econômica, Legal e de Avaliações, através de seus Responsáveis Técnicos, em conformidade com as leis federais, resoluções e demais ditames do Conselho Federal de Engenharia, que regram o exercício profissional, com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas que especificam as diretrizes que devem ser atendidas e respeitadas nos diversos trabalhos técnicos de engenharia, em especial a NBR 14.653 – Norma Brasileira Para Avaliação De Bens e, por fim, com o Código de Ética Profissional apresenta o Relatório Técnico De Avaliação que segue:

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

DA AUTORIA DESTE TRABALHO TÉCNICO

Este trabalho é de responsabilidade técnica e autoria dos profissionais que ao final subscrevem, sendo vedada a sua cópia parcial ou integral. Sua reprodução parcial ou total só poderá ser feita com a devida citação e autorização dos autores, em conformidade com a legislação pertinente e com as diretrizes abaixo:

- Item 6.3 da Parte 1 – Procedimentos Gerais da NBR 14.653 – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

- Artigos 17 a 23 do capítulo II da Lei Federal 5.194 de 24/12/1966 que regulamenta a profissão dos engenheiros em suas diversas especialidades, geólogos, geógrafos e meteorologistas;

- Resoluções nºs 218 e 345 do CONFEA que fixam as atribuições profissionais dos engenheiros;

- Artigo 18 da Lei Federal 12.378 de 31/12/2010 que regulamenta o exercício das profissões de arquitetura e urbanismo;

- Artigo 17 da Lei Federal 5.988 de 14/12/73 que regula os direitos autorais e dá outras providências;

- Lei Federal 9.610 de 19/02/98 que altera, atualiza e consolida a legislação sobre direitos autorais e dá outras providências.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO E RESUMO DA AVALIAÇÃO ____ 5

2. MEMORIAL DESCRITIVO E CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIAO CIRCUNVIZINHA ____ 7

2.1 DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA ____ 8

2.2 TERRENO ____ 8

2.3 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS ____ 9

2.4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ____ 13

3. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO ____ 15

3.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ____ 16

3.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO ____ 17

3.3 METODOLOGIA APLICADA ____ 18

3.4 RESUMO DA AVALIAÇÃO ____ 18

4. INFORMAÇÕES BÁSICAS E INTRODUTÓRIAS DA NBR 14.653 ____ 19

4.1 HABILITAÇÃO LEGAL ____ 20

4.2 REFERÊNCIAS NORMATIVAS ____ 21

5. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA DO LAUDO - METODOLOGIA AVALIATÓRIA UTILIZADA CONFORME NBR 14.653-2 ____ 23

5.1 MÉTODO EVOLUTIVO ____ 24

5.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA ____ 30

6. ANEXOS ____ 32

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br

Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

1. IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO E RESUMO DA AVALIAÇÃO

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Identificação do Laudo
- Resumo da Avaliação

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO	
SOLICITANTE	CEREALISTA SUPERIOR LTDA
OBJETO	IMÓVEL INDUSTRIAL
ENDEREÇO	R. AMÉLIO MENEGAZZO, Nº 315, BAIRRO INDUSTRIAL - GUARUJÁ DO SUL/SC
MATRÍCULA	7.515 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ DO CEDRO/SC
INSCRIÇÃO MUNICIPAL	NÃO FORNECIDA
Nº DE ORDEM	416320-1

RESUMO DA AVALIAÇÃO	
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO E DE LIQUIDEZ
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	GERENCIAL
VALOR DE MERCADO	**R$ 7.987.000,00** **(SETE MILHÕES, NOVECENTOS E OITENTA E SETE MIL REAIS)**
VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA	**R$ 6.290.000,00** **(SEIS MILHÕES, DUZENTOS E NOVENTA MIL REAIS)**
DATA BASE DA AVALIAÇÃO	DEZEMBRO DE 2020
METODOLOGIA EMPREGADA	MÉTODO EVOLUTIVO
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO*

**Na presente avaliação foram pesquisados, junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares ao do avaliando. Entretanto, constatou-se uma completa escassez de ofertas e transações de imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao do avaliando.*

Assim, em virtude da impossibilidade da obtenção de uma amostra consistente de elementos ofertados ou transacionados no mercado imobiliário local, de forma a permitir a determinação do valor de mercado do imóvel com base na inferência estatística das características intrínsecas e extrínsecas de áreas paradigmas, coletaram-se, então, opiniões abalizadas (imobiliárias, corretores, Registro de Imóveis, etc.) acerca dos valores unitários médios passíveis de serem praticados na região.

Ressalta-se que este tipo de procedimento, embora tecnicamente correto e aconselhável de ser adotado nestas circunstâncias, determina o enquadramento da avaliação como Parecer Técnico.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

2. MEMORIAL DESCRITIVO E CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIAO CIRCUNVIZINHA

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Memorial Descritivo
- Características Gerais da Região Circunvizinha

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

2.1 DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

Em atendimento ao item 7.2. da Parte 1 da NBR 14.653, foi solicitada a documentação legal do imóvel ao contratante que forneceu cópia da matrícula de nº 7.515, datada de 16/05/2020, expedida pelo Registro de Imóveis da Comarca de São José do Cedro/SC, bem como cópia da planta arquitetônico do imóvel. Estes documentos encontram-se em anexo ao laudo.

2.2 TERRENO

TERRENO					
Forma	**Cota**	**Topografia**	**Situação**	**Superfície**	**Pavimentação**
☐ Regular	☐ Abaixo nível log.	☑ Plana	☑ Esquina	☑ Seca	☐ Sem pavimentação
☑ Irregular	☑ Nível logradouro	☐ Acidentada	☐ Meio de quadra	☐ Alagável	☐ Parcialmente pavimentado
	☐ Acima nível log.	☐ Semi-plana	☐ Mais de uma frente		☑ Totalmente pavimentado
DIMENSÕES DO TERRENO		**Área (m²)**	**Testada (m)**	**Lado direito (m)**	**Lado esquerdo (m)**
		10.528,27	74,74	114,77	115,39
OBS.	As dimensões acima estão de acordo com a documentação fornecida.				



Delimitação do terreno conforme projeto fornecido

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

2.3 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Escritórios

DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / Uso	Escritórios / Comercial
Área Construída (m²)	182,50 m² (área conforme planta arquitetônica fornecida)
Nº Pavimentos	1 pavimento
Estado Conservação	Regular com necessidade de reparos simples
Idade aparente	20 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Estrutura de concreto armado
Paredes	Alvenaria de tijolos cerâmicos
Revestimentos Externos	Reboco e pintura
Esquadrias	Alumínio e vidro
Cobertura	Telhas de fibrocimento
Pavimentações externas	Concreto simples e brita
Instalações e serviços Auxiliares	Intalações elétricas e hidrossanitárias convencionais

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Estrutura de Apoio Escritórios

DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / Uso	Estrutura de Apoio Escritórios / Comercial
Área Construída (m²)	226,20 m² (área conforme planta arquitetônica fornecida)
Nº Pavimentos	2 pavimentos
Estado Conservação	Regular com necessidade de reparos simples
Idade aparente	20 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Estrutura de concreto armado
Paredes	Não concluídas
Revestimentos Externos	---
Esquadrias	---
Cobertura	---
Pavimentações externas	Concreto simples e brita
Instalações e serviços Auxiliares	---

Galpão 01

DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / Uso	Galpão 01 / Industrial
Área Construída (m²)	616,42 m² (área conforme planta arquitetônica fornecida)
Nº Pavimentos	1 pavimento
Estado Conservação	Regular com necessidade de reparos simples
Idade aparente	20 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Estrutura de concreto armado
Paredes	Alvenaria de tijolos cerâmicos
Revestimentos Externos	Reboco e pintura
Esquadrias	Ferro e vidro
Cobertura	Telhas de fibrocimento
Pavimentações externas	Concreto simples e brita
Instalações e serviços Auxiliares	Intalações elétricas e hidrossanitárias convencionais

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Galpão 02

DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / Uso	Galpão 02 / Industrial
Área Construída (m²)	1.326,60 m² (área conforme planta arquitetônica fornecida)
Nº Pavimentos	1 pavimento
Estado Conservação	Regular com necessidade de reparos simples
Idade aparente	20 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Estrutura de concreto armado
Paredes	Alvenaria de tijolos cerâmicos
Revestimentos Externos	Reboco e pintura
Esquadrias	Ferro e vidro
Cobertura	Telhas de fibrocimento
Pavimentações externas	Concreto simples e brita
Instalações e serviços Auxiliares	Intalações elétricas e hidrossanitárias convencionais

Galpão 03

DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / Uso	Galpão 03 / Industrial
Área Construída (m²)	1.364,78 m² (área conforme planta arquitetônica fornecida)
Nº Pavimentos	1 pavimento
Estado Conservação	Regular com necessidade de reparos simples
Idade aparente	20 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Estrutura de concreto armado
Paredes	Alvenaria de tijolos cerâmicos
Revestimentos Externos	Reboco e pintura
Esquadrias	Ferro e vidro
Cobertura	Telhas de fibrocimento
Pavimentações externas	Concreto simples e brita
Instalações e serviços Auxiliares	Intalações elétricas e hidrossanitárias convencionais

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Galpão 04

DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / Uso	Galpão 04 / Industrial
Área Construída (m²)	884,48 m² (área conforme planta arquitetônica fornecida)
Nº Pavimentos	1 pavimento
Estado Conservação	Regular com necessidade de reparos simples
Idade aparente	20 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Estrutura de concreto armado
Paredes	Alvenaria de tijolos cerâmicos
Revestimentos Externos	Reboco e pintura
Esquadrias	Ferro e vidro
Cobertura	Telhas de fibrocimento
Pavimentações externas	Concreto simples e brita
Instalações e serviços Auxiliares	Intalações elétricas e hidrossanitárias convencionais

Pórtico de Entrada

DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / Uso	Pórtico de Entrada / Industrial
Área Construída (m²)	12,00 m² (área conforme planta arquitetônica fornecida)
Nº Pavimentos	1 pavimento
Estado Conservação	Regular com necessidade de reparos simples
Idade aparente	20 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Estrutura mista (metálica e concreto)
Paredes	---
Piso	Concreto simples
Forro	---
Cobertura	Telhas metálicas
Pavimentações externas	Concreto simples e brita

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

2.4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO				
Usos Predominantes	**Infraestrutura Urbana**		**Serviços Públicos e Comunitários (5 km entorno)**	
☐ Comercial	☑ Água	☑ Pavimentação	☐ Transporte coletivo	☑ Órgãos públicos
☑ Industrial	☑ Esgoto sanitário	☐ Esgoto Pluvial	☑ Escolas	☑ Templos
☑ Residencial Unifam	☑ Energia elétrica	☐ Gás canalizado	☑ Comércio	☑ Serviços de saúde
☐ Residencial Multifam	☑ Telefone	☑ Iluminação pública	☑ Rede bancária	☑ Segurança Pública
☐ Rural	☑ Coleta de lixo	☐ Tv à cabo	☑ Lazer	☑ Postos abastecim

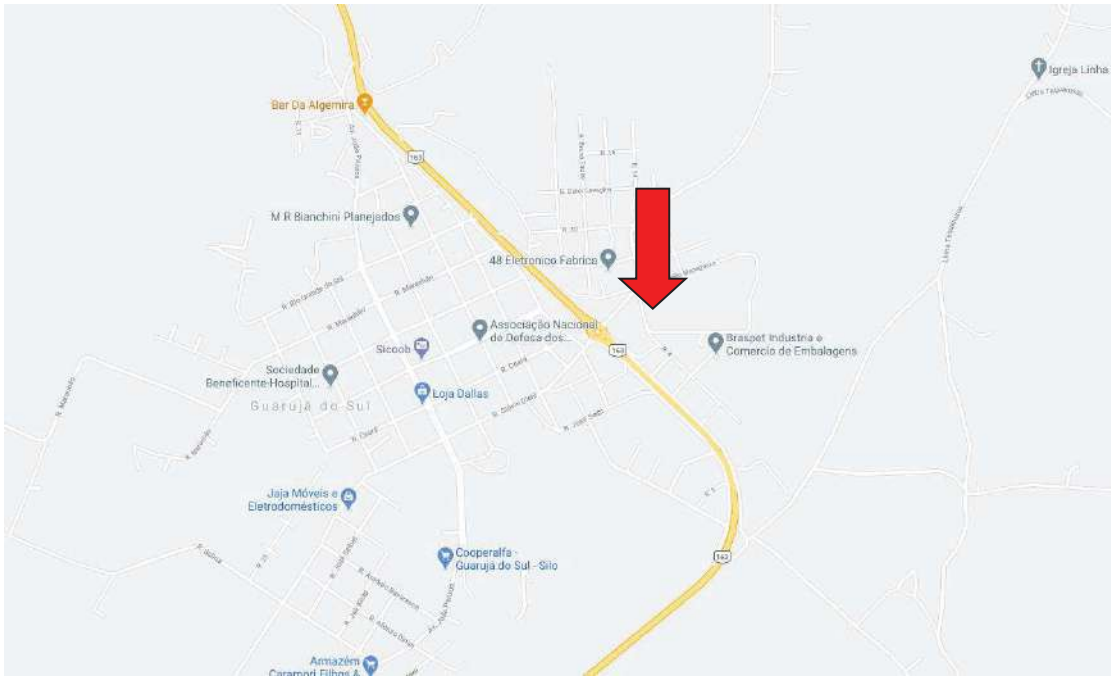
Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo Região	Condições de Acessibilidade		
		Acessibilidade Geral	**Gabarito Viário**	**Intensidade Tráfego**
☐ Baixo	☐ Baixo	☐ Ruim	☐ Via rápida	☑ pouca
☑ Médio	☑ Normal	☑ Normal	☐ Via arterial	☐ média
☐ Elevado	☐ Alto	☐ Boa	☑ Via coletora	☐ grande

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155



Vista da região através do Google Earth (detalhe dos estabelecimentos na região)

Coordenadas: 26°23'1.09"S 53°31'9.83"O



Mapa – localização do imóvel (detalhe dos estabelecimentos na região)

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

3. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes
- Diagnóstico de Mercado
- Metodologia Avaliatória
- Valores de Mercado e de Liquidez

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

3.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

É importante observar o que segue:

Não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, seja no que diz respeito ao domínio, a incidência de quaisquer ônus e gravames, ou quaisquer problemas de natureza legal. Portanto, os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.

As medidas constantes na documentação foram adotadas como reais e, embora aparentemente correspondam às medidas “in loco”, não foram efetuadas medições de conferência, por fugirem ao escopo do trabalho.

Todas as informações obtidas junto à contratante, às imobiliárias e agentes imobiliários consultados na pesquisa de mercado e quaisquer outras utilizadas neste laudo, foram recebidas como verdadeiras e utilizadas como tal.

A vistoria técnica do imóvel é feita com o intuito de verificação das características arquitetônicas, construtivas, de funcionalidade e estado de conservação e manutenção. Vícios e problemas construtivos, estruturais e de instalações, caso existentes, são citados e ponderados na determinação do valor de mercado, todavia, não é escopo do presente trabalho a análise minuciosa dos mesmos para a determinação das causas, sintomas, consequências e reparos necessários.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

3.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para elaboração de parecer mercadológico consistente acerca do desempenho do imóvel avaliando no mercado imobiliário específico, é indispensável que se analisem todos os aspectos intrínsecos e extrínsecos influenciadores deste comportamento.

Sua localização, na Rua Amélio Menegazzo, com fácil acesso à Rodovia BR-163, zona mista com predominância industrial, caracteriza-se pela ocupação predominante de imóveis de padrão construtivo entre normal e normal-baixo e população de poder aquisitivo entre médio e baixo. A referida localização permite boa acessibilidade, possibilitando acesso até a porta do imóvel através de malha constituída por vias coletoras dotadas de gabarito viário regular e com pavimentação asfáltica e também em paralelepípedos regulares.

A região onde o imóvel se encontra inserido apresenta infraestrutura urbana parcial, verifica-se que o mesmo se encontra abastecido de redes de: energia elétrica, abastecimento de água, além de iluminação pública, coleta de lixo e pavimentação dos logradouros. Verifica-se ainda que a região apresenta oferta normal de serviços públicos e privados em um raio de até 3 km do entorno do imóvel avaliando, onde pode ser encontrado: escolas, comércio, rede bancária, órgãos públicos, serviços de saúde, segurança pública, etc.

O imóvel apresenta características intrínsecas como: padrão construtivo, estado de conservação, acabamentos, etc., desejáveis, as características arquitetônicas do mesmo apresentam adequadas ao atual uso do imóvel e, portanto, constituem atributos de normal valorização.

Com base no exposto acima, aliado ao cenário de recessão econômica do mercado imobiliário instaurada pelas atuais crises políticas e sanitárias, o diagnóstico de mercado para imóvel avaliando é recessivo, considerando a absorção do mesmo pelo mercado imobiliário de médio a longo prazo se ofertado pelos valores apresentados neste laudo de avaliação.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

3.3 METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado no presente trabalho avaliatório o **Método Evolutivo** para determinação do valor de mercado do imóvel.

Uma explanação minuciosa acerca das definições, da aplicação e da forma de utilização da metodologia aplicada, é apresentada nos itens subsequentes do laudo.

Em anexo estão apresentadas as pesquisas mercadológicas e a memória de cálculo do tratamento de dados.

3.4 RESUMO DA AVALIAÇÃO

Conforme o desenvolvimento do procedimento avaliatório, os valores de mercado e de liquidez do imóvel avaliando, na data de dezembro de 2020, resultaram em:

ITEM	VALOR (R$)
a) Terreno	*1.680.000,00*
b) Edificações, Instalações e Benfeitorias	*6.307.000,00*
c) Valor de Mercado [(a + b) x fc]*	*7.987.000,00*
d) Valor de Liquidez (12 meses)	*6.290.000,00*

***Foi empregado o Fator de Comercialização FC = 1,00.**

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

4. INFORMAÇÕES BÁSICAS E INTRODUTÓRIAS DA NBR 14.653

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Habilitação Legal
- Referências Normativas

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

4.1 HABILITAÇÃO LEGAL

A Lei Federal 5.194 que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, em seu artigo 7°, "Atribuições Profissionais E Coordenação De Suas Atividades", alínea "c", estabelece como atribuição destes profissionais as seguintes atividades:

Estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica.

A Resolução n° 345, de 27 de julho de 1990, dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, estabelecendo que:

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

Art. 3°: Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no art. 2° quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas no CREA.

Art. 5°: As infrações à presente resolução importarão, ainda, na responsabilidade penal e administrativa pelo exercício ilegal da profissão, nos termos dos artigos 6° e 7° da Lei nº 5.194/66.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

4.2 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – é o Fórum Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB) e dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/NOS), são elaboradas por Comissões de Estudo, formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

O presente laudo foi elaborado seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela NBR 14653 – Norma Brasileira Para Avaliação de Bens, constituída pelas seguintes partes:

- NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais
- NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos
- NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais
- NBR 14.653-4 - Empreendimentos
- NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

Neste laudo, também são acatadas as disposições das leis, decretos, restrições e normas relacionadas a seguir, quando não conflitarem com as disposições contidas na NBR 14653:

- Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida;
- Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano;
- Lei Federal nº 8.245/91, que dispõe sobre locações de imóveis urbanos;
- Decreto-Lei nº 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha;

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

- ABNT NBR 12721:1999 – Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio – Procedimento.
- Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP -2005.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA DO LAUDO - METODOLOGIA AVALIATÓRIA UTILIZADA CONFORME NBR 14.653-2

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Método Evolutivo
- Determinação do Valor de Liquidez Forçada

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5.1 MÉTODO EVOLUTIVO

Conforme NBR 14.653, Parte 2, método evolutivo é aquele que:

> A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

VI = (VT+ CB) x FC

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização = 1,00 – Utilizou-se um fator de comercialização de 1,00 considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

A aplicação do método evolutivo exige que:

> a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
>
> b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
>
> c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.
>
> 8.2.4.1. Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o sub-aproveitamento ou o superaproveitamento do terreno e explicitar os cálculos correspondentes.
>
> 8.2.4.2. Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado método eletivo para a avaliação de imóveis cujas

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

> características sui generis impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.
>
> 8.2.4.3. O método evolutivo pode também ser empregado quando se deseja obter o valor do terreno ou o custo de reedição da benfeitoria a partir do conhecimento do seu valor total, considerada a equação de 8.2.4.
>
> Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características sui generis impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

5.1.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

5.1.1.1 Metodologia Aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

5.1.1.2 Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

> No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxilio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram pesquisados, junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares ao avaliando. Entretanto, constatou-se uma completa escassez de ofertas e transações de terrenos com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Abaixo se encontram alguns eventos amostrais que balizaram a formação do valor de mercado do imóvel:

1	Endereço:		Bairro:	Centro	
	Marginal Rod. BR-163		Cidade/Estado:	Guarujá do Sul/SC	
			Testada (m):	-	
	Vocação:	Comercial	Área Terreno (m²):	392,60	
	Topografia:	Plana	Benfeitorias:	Sim (sem valor)	
	Tipo de via:	Rodovia	Valor (R$):	195.000,00	
Data: dez/20	Situação:	Meio de quadra	Valor Unit.(R$/m²):	496,69	
Terreno	Fonte:	Imóveis Canton	Telefone:	(49)3643-0594	
	Link:	rimoveiscanton.com.br/imovel/1597452/area-comercial-venda-guaru			
OBS:	Zoneamento:	---			

2	Endereço:		Bairro:	Jd. Itália	
	Rua Amélio Menegazzo		Cidade/Estado:	Guarujá do Sul/SC	
			Testada (m):	-	
	Vocação:	Residencial	Área Terreno (m²):	440,00	
	Topografia:	Semi-plana	Benfeitorias:	Não	
	Tipo de via:	Secundária	Valor (R$):	140.000,00	
Data: dez/20	Situação:	Meio de quadra	Valor Unit.(R$/m²):	318,18	
Terreno	Fonte:	Imobiliária Tibolla	Telefone:	(49)3642-0312	
	Link:	https://pt-br.facebook.com/marytibolla33			
OBS:	Zoneamento:	---			

3	Endereço:		Bairro:	Vila Sulina	
	Rua Antônio Bavaresco		Cidade/Estado:	Guarujá do Sul/SC	
			Testada (m):	-	
	Vocação:	Residencial	Área Terreno (m²):	540,00	
	Topografia:	Semi-plana	Benfeitorias:	Não	
	Tipo de via:	Secundária	Valor (R$):	110.000,00	
Data: dez/20	Situação:	Meio de quadra	Valor Unit.(R$/m²):	203,70	
Terreno	Fonte:	Imobiliária Tibolla	Telefone:	(49)3642-0312	
	Link:	https://pt-br.facebook.com/marytibolla33			
OBS:	Zoneamento:	---			

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5.1.1.3 Determinação do Valor de Mercado do Terreno

Em virtude da impossibilidade da obtenção de uma amostra consistente de elementos ofertados ou transacionados no mercado imobiliário local, de forma a permitir a determinação do valor de mercado do imóvel com base na inferência estatística das características intrínsecas e extrínsecas de áreas paradigmas, coletaram-se, então, opiniões abalizadas (com imobiliárias, corretores, Registro de Imóveis, etc) acerca dos valores unitários médios passíveis de serem praticados na região.

Ressalta-se que este tipo de procedimento, embora tecnicamente correto e aconselhável de ser adotado nestas circunstâncias, determina o enquadramento da avaliação como Parecer Técnico.

5.1.2 AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

5.1.2.1 Metodologia Aplicada

Conforme indicado pela NBR 14.653, utilizou-se o Método da Quantificação do Custo, assim definido pelo item 8.3.1 da referida norma:

> 8.3.1 Método da quantificação do custo: Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

5.1.2.2 Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

Para a estimação do custo de construção, pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \frac{(CUB + OE + OI + (OFe - OFd)\ (1+A)(1+F)(1+L)}{S}$$

Onde:

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe é o orçamento de fundações especiais;

OFd é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

O BDI – Benefícios e Despesas Indiretas, segundo a fórmula acima apresentada – item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 é dada pela expressão:

[(1 + A) x (1 + F) x (1 + L)] -1

A taxa de administração adotada foi de 10%;

O custo de financeiro adotado foi de 1,0% am.;

A taxa de lucro adotada foi de 5%;

O BDI foi calculo individualmente para cada edificação descrita no presente laudo. As taxas aplicadas estão explicitadas na planilha de reedição em anexo.

5.1.2.3 Depreciação Física

Segundo item 8.3.1.3 da NBR 14.653, o cálculo da depreciação física

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário a recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Na presente avaliação, a depreciação das edificações, benfeitorias e instalações civis foram determinadas pela aplicação do Método de Ross-Heidecke, onde o coeficiente de depreciação é um fator “K” extraído de uma tabela de dupla entrada, em que na coluna entra-se com a relação entre idade aparente e vida útil e na linha com o estado de conservação.

5.1.2.4 Custo de reedição de Edificações, Benfeitorias e Instalações

Segundo o item 8.3.1.4 da NBR 14.653, o custo de reedição é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

Os custos de reedição de edificações, benfeitorias e instalações estão apresentados em planilha anexa ao laudo.

5.1.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO COM O MÉTODO EVOLUTIVO

Quando da aplicação desta metodologia, a memória de cálculo em anexo ao laudo apresenta todo o procedimento avaliatório com uso do método comparativo direto de dados de mercado para avaliação dos terrenos, isto é, a pesquisa de mercado, definições das variáveis e o tratamento de dados, assim como a determinação do custo unitário de construção, a depreciação e custo de reedição das edificações, instalações e benfeitorias, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653-2.

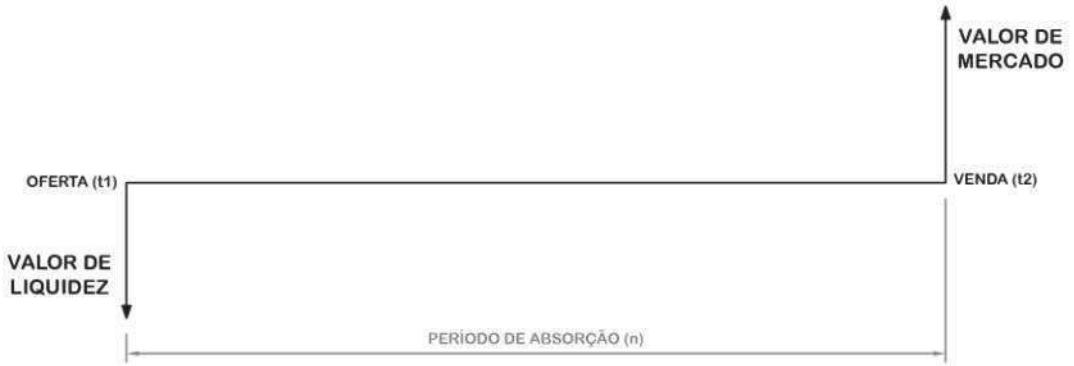
/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA

Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

Valor liquidez = Valor de Mercado / (1 + i)n

Onde:

i = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

n = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e (t1) e da efetivação da venda.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado imobiliário local em doze (12) meses. Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de 1,00% ao mês e uma taxa de risco de 1,00%, resultando uma taxa total de 2,01% com capitalização mensal.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Documentação fotográfica

Anexo 2: Memória de cálculo do procedimento avaliatório

Anexo 3: Especificação da avaliação

Anexo 4: Documentação fornecida

Porto Alegre, dezembro de 2020.

Eduardo Aquino Gonçalves

Eng. Civil - CREA 104.161-D

Rodrigo Lora Brandolt

Eng. Civil – CREA 122.746-D

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

ANEXO 1: DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do logradouro

Foto inferior: vista do logradouro

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

ANEXO 2: MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

MEMÓRIA DE CÁLCULO – CUSTO DE REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

ÍTEM	EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS	ÁREA (m²)	Taxa de Adm. A	Lucro da Const. L	Custo Financeiro Mensal Fm	Prazo de Obra (meses) P	Custo Financeiro Obra Fp	BDI =[(1+A)x(1+L)x (1+Fp)]-1	IDADE APARENTE (anos)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	CUSTO REPRODUÇÃO (R$)	DEPREC. (%)	CUSTO REEDIÇÃO (R$)
1	Escritórios	182,50	10%	5%	1%	6	6,15%	22,61%	20	Reg. Rep. Simples	413.472,72	33,80%	273.718,94
2	Estrutura de Apoio Escritórios	226,20	10%	5%	1%	6	6,15%	22,61%	20	Reg. Rep. Simples	173.582,13	33,80%	114.911,37
3	Galpão 01	616,42	10%	5%	1%	8	8,29%	25,07%	20	Reg. Rep. Simples	1.206.345,98	33,80%	798.601,04
4	Galpão 02	1326,60	10%	5%	1%	12	12,68%	30,15%	20	Reg. Rep. Simples	2.701.597,51	33,80%	1.788.457,55
5	Galpão 03	1364,78	10%	5%	1%	12	12,68%	30,15%	20	Reg. Rep. Simples	2.779.350,41	33,80%	1.839.929,97
6	Galpão 04	884,48	10%	5%	1%	10	10,46%	27,58%	20	Reg. Rep. Simples	1.765.736,62	33,80%	1.168.917,64
7	Pórtico de Entrada	12,00	10%	5%	1%	2	2,01%	17,82%	20	Reg. Rep. Simples	8.849,28	33,80%	5.858,23
8	Pavimentações e Demais Benfeitorias	VB	VB	VB	VB	VB	VB	VB	20	Reg. Rep. Simples	478.859,00	33,80%	317.004,66
										TOTAL GERAL	9.527.793,64	33,80%	6.307.399,39

Custo Unitário Básico Utilizado: CUB CSL 8-N =	1.847,88
Custo Unitário Básico Utilizado: CUB GI =	1.043,16

/lautecengenhariaconsultoria
lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

ANEXO 3: ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

> A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentacão. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

a) Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Conforme referido anteriormente, face à escassez de dados que inviabilizou o tratamento estatístico de dados, o presente trabalho avaliatório, no caso da utilização de modelos de regressão linear enquadrou-se como Parecer Técnico de Avaliação.

b) Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Tabela 7 página 20 da NBR 14.653-2

item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Pontuação alcançada: 5 pontos

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Tabela 8 página 21 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 , com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
NOTA Observar subseção 9.1.			

Segundo as tabelas acima o método da quantificação de custo de benfeitorias alcançou o Grau de Fundamentação I.

c) Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Tabela 10 página 29 da NBR 14.653-2

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
NOTA Observar subseção 9.1 a 9.5				

Pontuação alcançada: 3 pontos.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Tabela 11 página 30 da NBR 14.653-2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundaentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
NOTA Observar subseção 9.1 a 9.5			

Segundo as tabelas acima o método evolutivo foi enquadrado como Parecer Técnico de avaliação em sua fundamentação.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

ANEXO 4: DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Rua Santo Antônio, 166, sala n. 102, centro, CEP: 89930-000
Telefone: (49) 3643-0026 - E-mail: oficio@oficiozimmer.com.br
José Lario Zimmer - Titular
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que, nos termos do art. 19 da Lei n. 6.015/73, esta é a certidão de inteiro teor da matrícula número 7.515, do Livro 2 - Registro Geral deste Ofício, conforme imagem abaixo:

MATRÍCULA Nº 7515 — Ano 1997 — Ficha 01

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
OFICIAL: José Lario Zimmer
REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 7515 Data: 17 de novembro de 1.997.-
IMÓVEL: PARTE DAS CHÁCARAS NÚMEROS 2 e 3 (dois e tres), com a área de 10.528,27m2.(dez mil quinhentos e vinte e oito metros e vinte e sete centímetros quadrados), sem benfeitorias situadas na Área Industrial, no perímetro Sub-urbano na cidade de Guarujá do Sul, Estado de Santa Catarina, com as seguintes confrontações: ao **NORTE**, com a Rua A(sem nome), medindo 74,74 metros, por linha reta; ao **LESTE**, com parte restante das mesmas chácaras nºs 2 e 3, medindo 114,77 metros, por linha reta; ao **SUL**, com a Rua C(sem nome) medindo 91,22 metros, por linha reta; e ao **OESTE**, com a Rua B(sem nome), medindo 115,39metros por linha reta.-

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ DO SUL, pessoa jurídica de direito público, com sede na Rua Ceará, esquina com a Rua Governador Jorge Lacerda, em Guarujá do Sul, SC, CGC. nº. 83.027.045/0001-87.-

REGISTRO ANTERIOR: R. 01/ 7.498, Livro 2, fls. 01, do Registro de Imoveis de São José do Cedro - SC.- O Oficial Maior.-

R.- 01/ 7.515.- Data: 17 de novembro de 1.997.-
Por escritura pública de Doação lavrada no Ofício de Guarujá do Sul, neste Estado, no Livro nº. 4, fls. 005, em data de 11 de novembro de 1.997, a PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ DO SUL, pessoa jurídica de direito público, estabelecida na Rua Governador Jorge Lacerda, esquina com a Rua Ceará, em Guarujá do Sul, SC, inscrita no CGC. sob nº. 83.027.045/0001-87, representada pelo Prefeito Municipal o Sr. Norberto Lawless, brasileiro, casado, do comércio, residente e domiciliado em Guarujá do Sul, SC, DOOU para **M.P. ALIMENTOS LIMITADA** pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Rua Rio Grande do Sul, nº 264, na cidade de Guarujá do Sul, inscrita no CGC. sob nº. 73.941.502/0001-90 e com Inscrição Estadual sob nº. 252.712.277, representada por seu sócio-gerente o Sr. José Carlos Menegazzo, brasileiro, casado, do comércio, inscrito no CPF. sob nº. 297.050.109-00, residente e domiciliado em Guarujá do Sul,SC, OS IMÓVEIS DA PRESENTE MATRÍCULA, pelo valor de R$ 2.421,50-(dois mil quatrocentos e vinte e um reais e cinquenta centavos). A presente Doação se faz de conformidade com a Lei nº. 1.334/97, sendo a área utilizada para a implantação da sede administrativa e Industrial da donatária.- O Oficial.-

R.- 02/ 7.515.- Data: 08 de maio de 1.998.-
Por escritura pública de revogação de Doação, lavrada no Ofício de Notas de Guarujá do Sul, neste Estado, no Livro nº. 4,fls 014 a vrs. em data de 06 de maio de 1.998, a Prefeitura Municipal de Guarujá do Sul, representada pelo Prefeito Municipal - Noerbeto Lawless, brasileiro, casado, do comércio, inscrito no CPF. de nº. 021. 231.779/20, residente e domiciliado em Guarujá do Sul, neste Estado,

R - REGISTRO AV - AVERBAÇÃO CONTINUA NO VERSO

Digitado por: Alex da Silva Kliche - Auxiliar
Impresso em: 16/05/2019-17:31:12

Página 1/8

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Rua Santo Antônio, 166, sala n. 102, centro, CEP: 89930-000
Telefone: (49) 3643-0026 - E-mail: oficio@oficiozimmer.com.br
José Lario Zimmer - Titular
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto

MATRÍCULA Nº 7515
Ano 1998
Folha 01 V8

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
OFICIAL: José Lario Zimmer
REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 7516 - Cont. do R.- 02/ 7.515.-
e a firma M.P. ALIMENTOS LIMITADA pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC. sob nº. 73.941.502/0001-90, com sede em Guarujá do Sul, neste Estado, representada por seu Sócio-Gerente, o Sr. José Carlos Menegazzo, brasileiro, casado, do comércio, inscrito no CPF. nº. 297.050.109-00, residente e domiciliado em Guarujá do Sul-SC, RESOLVERAM por Mútuo consentimento REVOGAR e tornar sem efeito a Escritura Pública de Doação lavrada no Cartório de Guarujá do Sul-SC, no Livro nº. 4, fls. 05, aos 11.11.1997 e registrada nesta Matrícula sob nº. 01/7.515, aos 17 de novembro de 1.997, ficando a mesma alienação sem efeito, voltando a PROPRIEDADE PLENA à Doadora - **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ DO SUL - SC**, inscrita no CGC. sob nº. 83.027.045/0001-87.- Oficial Maior.-

R.- 03/ 7.515.- Data: 15 de maio de 1.998.-
Por escritura pública de compra e venda lavrada no Ofício de Notas da cidade de Guarujá do Sul, neste Estado, no Livro nº 38, fls. 132 e vrs, em data de 13 de maio de 1.998, a PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ DO SUL, pessoa jurídica de direito público, estabelecida na Rua Governador Jorge Lacerda, esquina com a Rua Ceará, nº 619, Guarujá do Sul, inscrita no CGC-MF sob nº. 83.027.045/0001-87, representada pelo Prefeito Municipal o Sr. Norberto Lawless, brasileiro, casado, do comércio, inscrito no CPF sob nº. 021.231.779-20, residente e domiciliado em Guarujá do Sul-SC, VENDEU para a firma **M.P. ALIMENTOS LIMITADA**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Rua Rio Grande do Sul, nº 264, na cidade de Guarujá do Sul, inscrita no CGC.MF sob nº. 73.941.502/0001-90, representada por seu sócio-gerente o Sr. José Carlos Menegazzo, brasileiro, casado, do comércio, inscrito no CPF. sob nº. 297.050.109-00, residente e domiciliado na cidade de Guarujá do Sul, o IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA, pelo valor de R$ 940,00-(novecentos e quarenta reais). A presente compra e venda foi feita de conformidade com o Decreto Municipal nº 014/98 de 07 de maio de 1.998.- Oficial Maior.-

R.4-7.515, de 2 de Junho de 1999
TÍTULO: COMPRA E VENDA. Por escritura pública lavrada no Ofício de Notas da cidade de Guarujá do Sul, SC, no livro nº 040, fls. 076 a vrs., em data de 13 de maio de 1.999.
TRANSMITENTE: M.P. ALIMENTOS LIMITADA, CGC 73.941.502/0001-90 com sede em Rua Rio Grande do Sul, nº 264, na cidade de Guarujá do Sul SC, representada por seu sócio-gerente, o Sr. José Carlos Menegazzo, brasileiro, casado, do comércio, inscrito no CPF. nº 021.231.779-20, residente e domiciliado em Guarujá do Sul - SC.
ADQUIRENTE: ERNI TASCA, brasileiro, solteiro, maior, nascido aos 15.09.1972, administrador de

R - REGISTRO AV - AVERBAÇÃO
CONTINUA NA FICHA 2

FUSÃO
Matrícula
Data
TRANSFERÊNCIAS
Matrícula
Data
Matrícula
Data
Matrícula
Data
Matrícula
Data
Matrícula
Data
Matrícula
Data
Matrícula
Data
Matrícula
Data
Matrícula
Data
ENCERRAMENTO
Data
MICROFILMAGEM
Data
Rolo
TRANSPORTE
Ficha
Data

Digitado por: Alex da Silva Klitchc - Auxiliar
Impresso em: 16/05/2019-17:31:12



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Rua Santo Antônio, 166, sala n. 102, centro, CEP: 89930-000
Telefone: (49) 3643-0026 - E-mail: oficio@oficiozimmer.com.br
José Lario Zimmer - Titular
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
OFICIAL: José Lario Zimmer
REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 7515 | Ficha 2

MATRÍCULA N.º — Continuação da matrícula 7.515 - R.4

empresas, residente e domiciliado na cidade de São José do Cedro SC., CPF 681.809.699-91, RG 13/R 2.524.904-SC.
OBJETO: O imóvel desta Matrícula.
Apresentou Certidão Negativa da Receita Federal de Dionísio Cerqueira-SC.
VALOR: R$ 2.500,00(Dois mil e quinhentos reais) -
PROTOCOLO: Nº 19.972 de 02/06/1999.
CUSTAS: R$ 20,06. Of. Maior.

R.5-7.515, de 30 de Novembro de 1999.
TÍTULO: COMPRA E VENDA. Por escritura pública lavrada no Ofício de Notas da cidade de Guarujá do Sul, Santa Catarina, no livro nº 40, fls. 155 a vs., em data de 26 de novembro de 1.999.
TRANSMITENTE: ERNI TASCA, brasileiro, solteiro, maior, nascido aos 15.09.1972, administrador de empresas, residente e domiciliado na cidade de Guarujá do Sul SC., CPF 681.809.699-91, RG 13/R 2.524.904-SC.
ADQUIRENTE: E.C.G. ALIMENTOS LIMITADA, CGC 01.249.170/0001-77 com sede em Rua Amélio Menegazzo, nº 315, Bairro Industrial, na cidade de Guarujá do Sul SC, representada por seu sócio-gerente o Sr. Remi Brandt, brasileiro, casado, do comércio, CPF. de nº 251.364.709-25, residente e domiciliado na cidade de Guarujá do Sul SC.
OBJETO: O imóvel desta Matrícula.
VALOR: R$ 1.250,00(um mil duzentos e cinquenta reais).-
PROTOCOLO: Nº 20.439 de 30/11/1999.
CUSTAS: R$ 20,00. Of. Maior.

R.6-7.515, de 28 de Dezembro de 2006.
TÍTULO: Incorporação por Distrato.
TRANSMITENTE: E.C.G. ALIMENTOS LIMITADA, CGC 01.249.170/0001-77, com sede em Rua Amélio Menegazzo, nº 315, Bairro Industrial, na cidade de Guarujá do Sul SC.
ADQUIRENTE: **CEREALISTA SUPERIOR LTDA.** CGC 04.582.945/0001-10, com sede em R. Amélio Menegazzo, nº 315, Guarujá do Sul-SC.
FORMA DO TÍTULO: Na conformidade com o Distrato por Incorporação da E.C.G. ALIMENTOS LTDA, devidamente registrado na Junta Comercial de Santa Catarina, em data de 03/04/2006 sob nº 20060477423, e a Nona Alteração Contratual da Cerealista Superior Ltda, da mesma data, com registro sob nº 20060477431, e requerimento assinado pela Incorporadora em data de 01 de dezembro de 2.006, na cidade de Guarujá do Sul-SC.
OBJETO: O imóvel desta matrícula.
VALOR: R$ 70.000,00(setenta mil reais).
CONDIÇÕES: as constantes das alterações contratuais. Recolheu o valor de R$ 140,00 ao FRJ, guia

R - REGISTRO AV - AVERBAÇÃO Continua no verso

FUSÃO | TRANSFERÊNCIAS | ENCERRAMENTO | MICROFILMAGEM | TRANSPORTE

Digitado por: Alex da Silva Klitche - Auxiliar
Impresso em: 16/05/2019-17:31:12

Página 3/8



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Rua Santo Antônio, 166, sala n. 102, centro, CEP: 89930-000
Telefone: (49) 3643-0026 - E-mail: oficio@oficiozimmer.com.br
José Lario Zimmer - Titular
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
OFICIAL: José Lario Zimmer
REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 7.515
Ano 2006
Folha 2 vs.
Autenticação
FUSÃO
Matrícula
Data
TRANSFERÊNCIAS
Matrícula
Data
ENCERRAMENTO
Data
AVERBAÇÕES À MARGEM
Data
Selo
TRANSPORTE
Folha
Data

MATRÍCULA Nº

Continuação da matrícula 7.515 - R.6

quitada no BESC S/A, nesta data. Apresentou Certidão da Prefeitura Municipal de Guarujá do Sul-SC, declarando que a presente transação está isenta do ITBI, na forma do Código Tributário Municipal. Apresentou demais certidões da Receita Federal, INSS, Estadual e Municipal.
PROTOCOLO: Nº 28.450 de 27/12/2006.
Custas R$ 556,62. Of. Maior.-

R.7-7.515, de 26 de Março de 2007.
ÔNUS: Hipoteca,
DEVEDOR: **CEREALISTA SUPERIOR LTDA,** CGC 04.582.945/0001-10, com sede em R. Amélio Menegazzo, nº 315, Guarujá do Sul-SC, representada por seus sócios JORGE LORENZETTI, GABRIELA MENEGAZZO e MARILIA MENEGAZZO, RUDIMAR TITSCHKOWSKI e GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES LIMITADA, todos qualificados na escritura.
CREDOR: **BANCO DO BRASIL SA** - Ag. de São José do Cedro SC, CGC 00.000.000/0776-58, com sede em Brasília-DF.-
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Constituição de Hipoteca sobre Dívida Futura, lavrada no Tabelionato de Notas da cidade de Guarujá do Sul, SC, no Livro de nº 05, fls. 046 à 048, em data de 22/03/2007.
VALOR DA DÍVIDA: **R$ 325.000,00**(trezentos e vinte e cinco mil reais), equivalentes a US$ 154.887,28 - dólares dos Estados Unidos da América. Referido valor será utilizado nas operações de crédito até o limite supra estipulado, sendo apurado em moeda nacional no dia do pagamento mediante aplicação da taxa de câmbio de venda do dólar americano.
OBJETO E VALOR DA GARANTIA: Em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA, avaliado em R$ 650.000,00(seiscentos e cinquenta mil reais).
Prazo de Pagamento e Hipoteca: os encargos financeiros e o prazo de pagamento serão aqueles estabelecidos nos instrumentos de créditos de cada operação. CONDIÇÕES: as demais constantes da escritura, onde estão descritas a apresentação das certidões.
PROTOCOLO: Nº 28.734 de 26/03/2007.
Custas: R$ 713,00. Of. Maior.-

R.8-7.515, de 29 de Dezembro de 2008.
ÔNUS: Hipoteca.
DEVEDOR: **CEREALISTA SUPERIOR LTDA,** CGC 04.582.945/0001-10, com sede em R. Amélio Menegazzo, nº 315, Sala 02, na cidade de Guarujá do Sul-SC, representada por seus sócios JORGE LORENZETTI, GABRIELA MENEGAZZO, MARILIA MENEGAZZO, RUDIMAR TITSCHKOWSKI e GUARUJÁ DO SUL PARTICIPAÇÕES LIMITADA, todos qualificados na escritura.
CREDOR: **BANCO DO BRASIL SA** - CGC 00.000.000/0776-58, com sede em Brasília-DF, por sua Ag. de São José do Cedro SC, representado por Jair Valdameri, brasileiro, casado, bancário, CPF. 503.203.359-

CONTINUA NA FICHA 3

Digitado por: Alex da Silva Klitche - Auxiliar
Impresso em: 16/05/2019-17:31:12

Página 4/8

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Rua Santo Antônio, 166, sala n. 102, centro, CEP: 89930-000
Telefone: (49) 3643-0026 - E-mail: oficio@oficiozimmer.com.br
José Lario Zimmer - Titular
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto

7.515

7.515 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Poder Judiciário

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
OFICIAL: José Lario Zimmer
Of. Maior: Claudemir Luiz Rockenbach

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Ficha 3

7.515
Ano: 2008
Ficha 3

Continuação da Matrícula nº 7.515 - R.8

68.
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Contrato de Financiamento à Importação com Recursos em Moeda Estrangeira, lavrada no Tabelionato de Notas da cidade de Guaruja do Sul, SC, no Livro de nº 05, fls. 158 à 162, em data de 29/12/2008.
VALOR DA DÍVIDA: **R$ 455.898,21**(quatrocentos e cinquenta e cinco mil oitocentos e noventa e oito reais e vinte e um centavos), equivalentes a US$ 192.038,00(cento e noventa e dois mil e trinta e oito) - dólares dos Estados Unidos da América, obtido pela taxa cambial de venda praticada em data de 22/12/2008, valor este obtido pelo credor junto ao Emprestador Banco do Brasil S.A. - Miami - Flórida - EUA. Referido valor será utilizado no pagamento de 100% do preço FCA das mercadorias constantes das faturas descritas na escritura, devendo ser utilizado até a data limite de 30/12/2008. Juros: 5,00% a.a. acima da LIBOR para seis meses.
OBJETO E VALOR DA GARANTIA: Em HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU, em favor do Credor o BANCO DO BRASIL S.A, O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA, avaliado em R$ 998.000,00(novecentos e noventa e oito mil reais).
Prazo de Pagamento: o total da dívida em moeda estrangeira, será reembolsada pela Financiada ao Banco em uma única prestação, vencendo-se a 180 dias após a data de desembolso. O pagamento do principal ou de encargos,em moeda estrangeira, assim definido o DÓLAR DOS ESTADOS UNIDOS sobre a praça de MIAMI-FLÓRIDA-EUA, ou em moeda nacional, obtido pela aplicação da taxa cambial de venda praticada pelo BANCO para o Mercado de Câmbio. Praça: Agência desta cidade de São José do Cedro-SC.
CONDIÇÕES: as demais constantes da escritura mencionada, onde estão descritas a apresentação das certidões fiscais e negativas. Consta o recolhimento do FRJ no valor de R$ 370,00.
PROTOCOLO: Nº 31.318 de 29/12/2008.
Custas: R$ 740,00. Of. Maior.-

AV.9-7.515, de 29 de Junho de 2009.
Procedo a presente Averbação, nos termos do § 5º do artigo 64 da Lei Federal nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, e de conformidade com o Ofício de nº DRF/JOA nº 473/2009, assinado pelo Delegado Adjunto Sérgio Luiz Garbin, Matr. 15.403- AFRFB, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, foi incluído no termo de arrolamento de bens e direitos, datado de 29 de maio 2.009, lavrado pela Delegacia da Receita Federal de Joaçaba-SC, para produzir todos os fins e efeitos de direito, contra a pessoa do proprietário qualificado no registro anterior, ficando o IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA, com restrição de gravame para fins de alienação e transferência.
PROTOCOLO: Nº 32.087 de 24/06/2009.
Custas: Nihil. Of. Substituto.-

CONTINUA NO VERSO

Digitado por: Alex da Silva Klitzke - Auxiliar
Impresso em: 16/05/2019-17:31:12

Página 5/8

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Rua Santo Antônio, 166, sala n. 102, centro, CEP: 89930-000
Telefone: (49) 3643-0026 - E-mail: oficio@oficiozimmer.com.br
José Lario Zimmer - Titular
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto

7.515

Continuação da Matrícula nº 7.515 - **Ficha 3 vs.**

AV.10-7.515, de 14 de julho de 2009.
Conforme documento de Baixa de Registro expedido pelo BANCO DO BRASIL SA - Ag. de São José do Cedro SC., CGC 00.000.000/0776-58, assinado pelo Sr. Jair Valdameri e Dirceu Borghetti, nesta cidade de São José do Cedro-SC, aos 13/07/2009, **averba-se o CANCELAMENTO** da Hipoteca de Primeiro Grau, existente sobre o Imóvel da Presente Matrícula em favor do Banco do Brasil S/A, conforme R/07/7.515, **liberando-o deste ônus**, documento que fica arquivado neste Ofício.-
PROTOCOLO Nº 32.180 de 14/07/2009.
Custas R$ 61,45. Oficial Maior.-

AV.11-7.515, de 14 de julho de 2009.
Conforme documento de Baixa de Registro expedido pelo BANCO DO BRASIL SA - Ag. de São José do Cedro SC, CGC 00.000.000/0776-58, assinado pelo Sr. Jair Valdameri e Dirceu Borghetti, nesta cidade de São José do Cedro-SC, aos 13/07/2009, **averba-se o CANCELAMENTO** da Hipoteca de Segundo Grau, existente sobre o Imóvel da Presente Matrícula em favor do Banco do Brasil S/A, conforme R/08/7.515, **liberando-o deste ônus**, documento que fica arquivado neste Ofício.-
PROTOCOLO Nº 32.181 de 14/07/2009.
Custas R$ 61,45. Oficial Maior.-

AV.12-7.515, de 17 de Julho de 2009.
RETIFICA-SE a Averbação nº 09/7.515, desta Matrícula excluindo-se a redação "in-fine" que consta: "ficando o Imóvel da Presente Matrícula com restrição de gravame para fins de alienação e transferência", substituindo-a pela seguinte imposição: Fica o proprietário sujeito ao cumprimento do constante dos parágrafos 3º e 4º da mencionada lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1.997.
Of. Substituto.-

R.13-7.515, de 19 de Maio de 2010.
De acordo com o Ofício de nº 06509001527-9-000-002, da Vara Única desta Comarca de São José do Cedro-SC, assinado pela MMa. Juiza de Direito Dra. Daniela Fernandes Dias Morelli, em data de 06 de maio de 2.010, e com a Certidão do Distribuidor Judicial(redação da Lei 11.382/2006), relativo aos Autos de nº 065.09.001527-9, da Ação de Execução Fiscal onde é Exequente: Fazenda Nacional - UNIÃO, contra o Executado CEREALISTA SUPERIOR LTDA. Valor da causa: R$ 568.824,58, incidindo sobre o IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA, para constar a constrição da Execução Fiscal supra referida.
PROTOCOLO Nº 33.490 de 14/05/2010.
Custas: Nihil. Of. Substituto.-

AV.14-7.515, de 25 de Maio de 2010.
Averba-se na Presente Matrícula, a requerimento da proprietária, **uma CONSTRUÇÃO DE UM PRÉDIO EM CONCRETO PRÉ-MOLDADO**, com a área de **2.755,11m²** (dois mil, setecentos e cinquenta e cinco metros e onze decímetros quadrados), assim distribuída: sala de empacotamento, com área de 844,48m²; salas de limpeza, produção e armazenamento, com área de 1.326,60m²; escritórios, vestiários e refeitórios, com área de 182,50m²; escritórios no 1º pavimento, com área de 113,10m² e no 2º pavimento, com área de 113,10m²; e a área de descarga e recarga com 175,33m². A construção apresenta as seguintes características: paredes de alvenaria, esquadrias externas de alumínio e internas de PVC, e com cobertura de telhas de alumínio, a qual foi avaliada em R$ 297.763,82 (duzentos e noventa e sete mil,

CONTINUA NA FICHA 4

Digitado por: Alex da Silva Klitche - Auxiliar
Impresso em: 16/05/2019-17:31:12



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Rua Santo Antônio, 166, sala n. 102, centro, CEP: 89930-000
Telefone: (49) 3643-0026 - E-mail: oficio@oficiozimmer.com.br
José Lario Zimmer - Titular
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto

7.515
Ano: 2010
Ficha 4

7.515

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Poder Judiciário

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
OFICIAL: José Lario Zimmer
Of. Maior: Claudemir Luiz Rockenbach

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Ficha 4

Continuação da Matrícula nº 7.515 - AV.14

setecentos e sessenta e três reais e oitenta e dois centavos). Apresentou Habite-se com as características da construção, expedida pela Prefeitura Municipal de Guarujá do Sul - SC, datada de 22/04/2010, bem como a A.R.T. quitada do CREA e Planta Baixa assinada pelo Engenheiro e aprovada pela Prefeitura Municipal. Apresentou CND - Certidão Negativa de Débito do INSS sob nº. 011342010-20022070, emitida em data de 04/05/2010. Recolheu a taxa ao FRJ/SC, sob nosso nº. 0000.50020.0557.4301, no valor de R$ 416,00 (quatrocentos e dezesseis reais), guia quitada na CEF, em data de 21/05/2010.-
PROTOCOLO: Nº 33.542 de 25/05/2010.-
Custas: R$ 276,80. Of. Substituto.-

AV.15-7.515, de 06 de Setembro de 2011.
De acordo com o Ofício de nº 065110000909-000-005; da Vara Única desta Comarca de São José do Cedro-SC, assinado pela MMa. Juíza de Direito Dra. Daniela Fernandes Dias Morelli, em data de 05 de agosto de 2.011, relativo aos Autos de nº 065.11.0000909-0, da Ação: Medida Cautelar Fiscal onde é Requerente: Fazenda Nacional - UNIÃO, contra a Requerida CEREALISTA SUPERIOR LTDA. onde se comunica a decisão que decretou a INDISPONIBILIDADE DOS BENS, registrados em nome da requerida, incidindo sobre o IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA.
PROTOCOLO: Nº 35.371 de 10/08/2011.
Custas: Nihil. Of. Substituto.-

ESPAÇO EM BRANCO

Digitado por: Alex da Silva Klitche - Auxiliar
Impresso em: 16/05/2019-17:31:12

Página 7/8

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Rua Santo Antônio, 166, sala n. 102, centro, CEP: 89930-000
Telefone: (49) 3643-0026 - E-mail: oficio@oficiozimmer.com.br
José Lario Zimmer - Titular
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto

Continuação da certidão de inteiro teor da matrícula n. 7.515.

O referido é verdade e dou fé.
São José do Cedro - SC, 16 de maio de 2019.

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
FMA07483-1RJA
Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

( ) José Lário Zimmer - Titular
(x) Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto
( ) Marli Borghetti Rockenbach - Escrevente

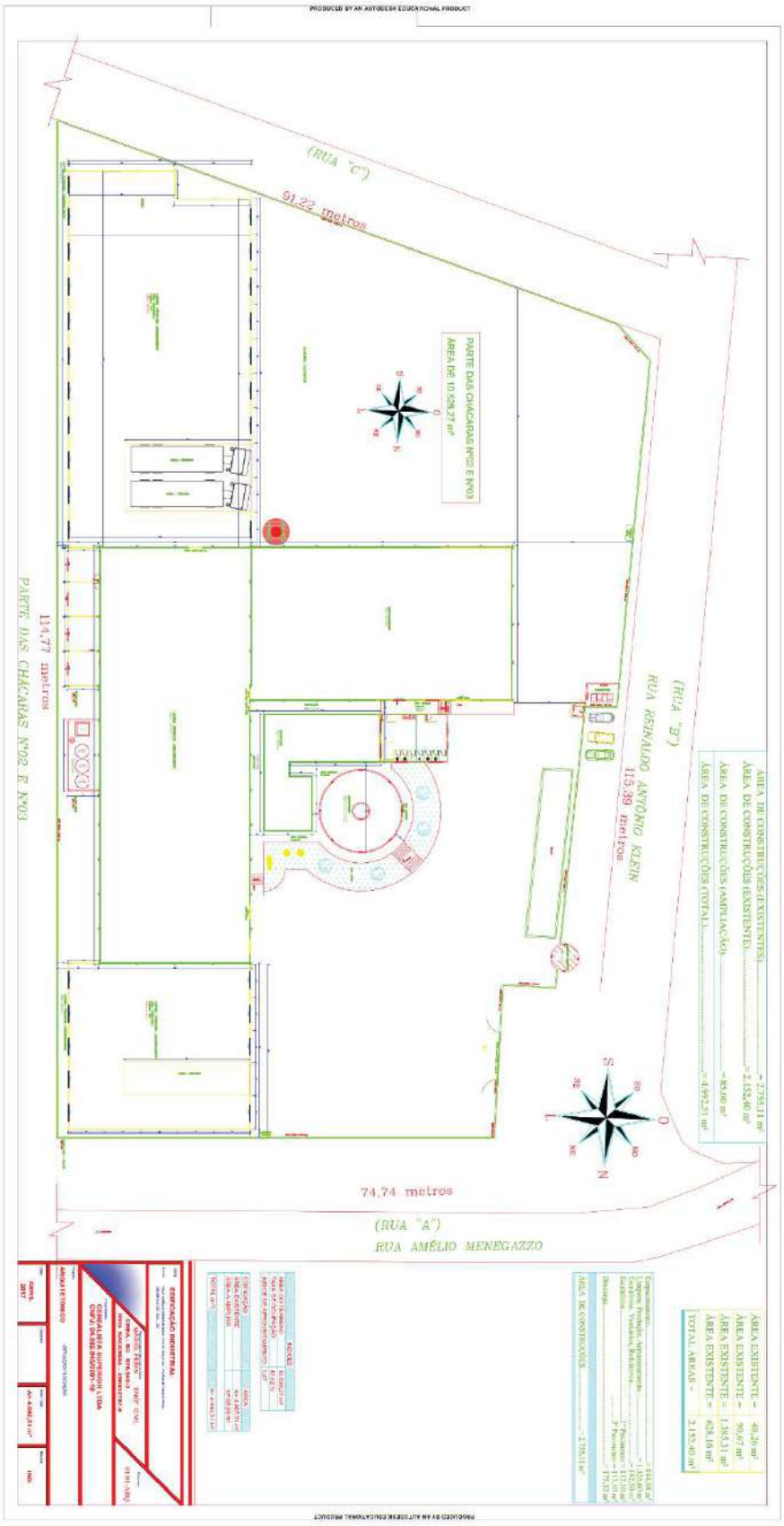
Emolumentos:
01 Certidão de Inteiro Teor..... R$ 10,80
03 Folha(s) Excedente(s)..... R$ 12,15
Selos: R$ 1,95
Total: R$ 25,58

****CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS****

ESPAÇO EM BRANCO

Digitado por: Alex da Silva Klitche - Auxiliar
Impresso em: 16/05/2019-17:31:12

Página 8/8



/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

LAUTEC
Laudos de Engenharia e Patrimônio

RELATÓRIO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Galpão

Rua Reinaldo Antônio Klein, Quadra F, Lote 02

Bairro Industrial

Guarujá do Sul/SC

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Lautec Equipe Técnica Engenharia S/C Ltda., registrada no CREA/RS sob número 105.128-D, especializada em Engenharia Econômica, Legal e de Avaliações, através de seus Responsáveis Técnicos, em conformidade com as leis federais, resoluções e demais ditames do Conselho Federal de Engenharia, que regram o exercício profissional, com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas que especificam as diretrizes que devem ser atendidas e respeitadas nos diversos trabalhos técnicos de engenharia, em especial a NBR 14.653 – Norma Brasileira Para Avaliação De Bens e, por fim, com o Código de Ética Profissional apresenta o Relatório Técnico De Avaliação que segue:

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

DA AUTORIA DESTE TRABALHO TÉCNICO

Este trabalho é de responsabilidade técnica e autoria dos profissionais que ao final subscrevem, sendo vedada a sua cópia parcial ou integral. Sua reprodução parcial ou total só poderá ser feita com a devida citação e autorização dos autores, em conformidade com a legislação pertinente e com as diretrizes abaixo:

- Item 6.3 da Parte 1 – Procedimentos Gerais da NBR 14.653 – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

- Artigos 17 a 23 do capítulo II da Lei Federal 5.194 de 24/12/1966 que regulamenta a profissão dos engenheiros em suas diversas especialidades, geólogos, geógrafos e meteorologistas;

- Resoluções nºs 218 e 345 do CONFEA que fixam as atribuições profissionais dos engenheiros;

- Artigo 18 da Lei Federal 12.378 de 31/12/2010 que regulamenta o exercício das profissões de arquitetura e urbanismo;

- Artigo 17 da Lei Federal 5.988 de 14/12/73 que regula os direitos autorais e dá outras providências;

- Lei Federal 9.610 de 19/02/98 que altera, atualiza e consolida a legislação sobre direitos autorais e dá outras providências.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO E RESUMO DA AVALIAÇÃO ____ 5

2. MEMORIAL DESCRITIVO E CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIAO CIRCUNVIZINHA ____ 7

2.1 DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA ____ 8

2.2 TERRENO ____ 8

2.3 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS ____ 9

2.4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ____ 10

3. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO ____ 12

3.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ____ 13

3.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO ____ 14

3.3 METODOLOGIA APLICADA ____ 15

3.4 RESUMO DA AVALIAÇÃO ____ 15

4. INFORMAÇÕES BÁSICAS E INTRODUTÓRIAS DA NBR 14.653 ____ 16

4.1 HABILITAÇÃO LEGAL ____ 17

4.2 REFERÊNCIAS NORMATIVAS ____ 18

5. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA DO LAUDO - METODOLOGIA AVALIATÓRIA UTILIZADA CONFORME NBR 14.653-2 ____ 20

5.1 MÉTODO EVOLUTIVO ____ 21

5.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA ____ 27

6. ANEXOS ____ 29

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br

Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

1. IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO E RESUMO DA AVALIAÇÃO

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Identificação do Laudo
- Resumo da Avaliação

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO	
SOLICITANTE	CEREALISTA TREVO SUL
OBJETO	IMÓVEL INDUSTRIAL
ENDEREÇO	R. REINALDO ANTÔNIO KLEIN, QUADRA F, LOTE 02, BAIRRO INDUSTRIAL - GUARUJÁ DO SUL/SC
MATRÍCULA	9.824 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ DO CEDRO/SC
INSCRIÇÃO MUNICIPAL	NÃO FORNECIDA
Nº DE ORDEM	416320-2

RESUMO DA AVALIAÇÃO	
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO E DE LIQUIDEZ
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	GERENCIAL
VALOR DE MERCADO	**R$ 1.112.000,00** **(UM MILHÃO, CENTO E DOZE MIL REAIS)**
VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA	**R$ 876.000,00** **(OITOCENTOS E SETENTA E SEIS MIL REAIS)**
DATA BASE DA AVALIAÇÃO	DEZEMBRO DE 2020
METODOLOGIA EMPREGADA	MÉTODO EVOLUTIVO
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO*

**Na presente avaliação foram pesquisados, junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares ao do avaliando. Entretanto, constatou-se uma completa escassez de ofertas e transações de imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao do avaliando.*

Assim, em virtude da impossibilidade da obtenção de uma amostra consistente de elementos ofertados ou transacionados no mercado imobiliário local, de forma a permitir a determinação do valor de mercado do imóvel com base na inferência estatística das características intrínsecas e extrínsecas de áreas paradigmas, coletaram-se, então, opiniões abalizadas (imobiliárias, corretores, Registro de Imóveis, etc.) acerca dos valores unitários médios passíveis de serem praticados na região.

Ressalta-se que este tipo de procedimento, embora tecnicamente correto e aconselhável de ser adotado nestas circunstâncias, determina o enquadramento da avaliação como Parecer Técnico.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

2. MEMORIAL DESCRITIVO E CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIAO CIRCUNVIZINHA

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Memorial Descritivo
- Características Gerais da Região Circunvizinha

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

2.1 DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

Em atendimento ao item 7.2. da Parte 1 da NBR 14.653, foi solicitada a documentação legal do imóvel ao contratante que forneceu cópia da matrícula de nº 9.824, datada de 14/01/2020, expedida pelo Registro de Imóveis da Comarca de São José do Cedro/SC. Este documento encontra-se em anexo ao laudo.

2.2 TERRENO

TERRENO					
Forma	**Cota**	**Topografia**	**Situação**	**Superfície**	**Pavimentação**
☑ Regular	☐ Abaixo nível log.	☑ Plana	☐ Esquina	☑ Seca	☐ Sem pavimentação
☐ Irregular	☑ Nível logradouro	☐ Acidentada	☑ Meio de quadra	☐ Alagável	☑ Parcialmente pavimentado
	☐ Acima nível log.	☐ Semi-plana	☐ Mais de uma frente		☐ Totalmente pavimentado
DIMENSÕES DO TERRENO		**Área (m²)**	**Testada (m)**	**Lado direito (m)**	**Lado esquerdo (m)**
		2.000,00	40,00	50,00	50,00
OBS.	As dimensões acima estão de acordo com a documentação fornecida.				



Delimitação do terreno conforme documentação

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

2.3 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Galpão

DESCRIÇÃO GERAL DA EDIFICAÇÃO	
Tipo / Uso	Galpão / Industrial
Área Construída (m²)	750,00 m² (área estimada durante a vistoria)
Nº Pavimentos	1 pavimento
Estado Conservação	Regular
Idade aparente	20 anos
Padrão construtivo	Normal
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Estrutura	Estrutura de concreto pré-moldado
Paredes	Alvenaria de tijolos cerâmicos
Revestimentos Externos	Tijolos à vista
Esquadrias	Ferro e vidro
Cobertura	Telhas de fibrocimento
Pavimentações externas	---
Instalações e serviços Auxiliares	Intalações elétricas e hidrossanitárias convencionais

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

2.4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO				
Usos Predominantes	**Infraestrutura Urbana**		**Serviços Públicos e Comunitários (5 km entorno)**	
☐ Comercial	☑ Água	☑ Pavimentação	☐ Transporte coletivo	☑ Órgãos públicos
☑ Industrial	☑ Esgoto sanitário	☐ Esgoto Pluvial	☑ Escolas	☑ Templos
☑ Residencial Unifam	☑ Energia elétrica	☐ Gás canalizado	☑ Comércio	☑ Serviços de saúde
☐ Residencial Multifam	☑ Telefone	☑ Iluminação pública	☑ Rede bancária	☑ Segurança Pública
☐ Rural	☑ Coleta de lixo	☐ Tv à cabo	☑ Lazer	☑ Postos abastecim

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo Região	Condições de Acessibilidade		
		Acessibilidade Geral	**Gabarito Viário**	**Intensidade Tráfego**
☐ Baixo	☐ Baixo	☐ Ruim	☐ Via rápida	☑ pouca
☑ Médio	☑ Normal	☑ Normal	☐ Via arterial	☐ média
☐ Elevado	☐ Alto	☐ Boa	☑ Via coletora	☐ grande

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155



Vista da região através do Google Earth (detalhe dos estabelecimentos na região)

Coordenadas: 26°23'8.13"S 53°31'3.44"O



Mapa – localização do imóvel (detalhe dos estabelecimentos na região)

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

3. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes
- Diagnóstico de Mercado
- Metodologia Avaliatória
- Valores de Mercado e de Liquidez

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

3.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

É importante observar o que segue:

Não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, seja no que diz respeito ao domínio, a incidência de quaisquer ônus e gravames, ou quaisquer problemas de natureza legal. Portanto, os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.

As medidas constantes na documentação foram adotadas como reais e, embora aparentemente correspondam às medidas “in loco”, não foram efetuadas medições de conferência, por fugirem ao escopo do trabalho.

Todas as informações obtidas junto à contratante, às imobiliárias e agentes imobiliários consultados na pesquisa de mercado e quaisquer outras utilizadas neste laudo, foram recebidas como verdadeiras e utilizadas como tal.

A vistoria técnica do imóvel é feita com o intuito de verificação das características arquitetônicas, construtivas, de funcionalidade e estado de conservação e manutenção. Vícios e problemas construtivos, estruturais e de instalações, caso existentes, são citados e ponderados na determinação do valor de mercado, todavia, não é escopo do presente trabalho a análise minuciosa dos mesmos para a determinação das causas, sintomas, consequências e reparos necessários.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

3.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para elaboração de parecer mercadológico consistente acerca do desempenho do imóvel avaliando no mercado imobiliário específico, é indispensável que se analisem todos os aspectos intrínsecos e extrínsecos influenciadores deste comportamento.

Sua localização, na Rua Reinaldo Antônio Klein, com fácil acesso à Rodovia BR-163, zona mista com predominância industrial, caracteriza-se pela ocupação predominante de imóveis de padrão construtivo entre normal e normal-baixo e população de poder aquisitivo entre médio e baixo. A referida localização permite boa acessibilidade, possibilitando acesso até a porta do imóvel através de malha constituída por vias coletoras dotadas de gabarito viário regular e com pavimentação em paralelepípedos regulares.

A região onde o imóvel se encontra inserido apresenta infraestrutura urbana parcial, verifica-se que o mesmo se encontra abastecido de redes de: energia elétrica, abastecimento de água, além de iluminação pública, coleta de lixo e pavimentação dos logradouros. Verifica-se ainda que a região apresenta oferta normal de serviços públicos e privados em um raio de até 3 km do entorno do imóvel avaliando, onde pode ser encontrado: escolas, comércio, rede bancária, órgãos públicos, serviços de saúde, segurança pública, etc.

O imóvel apresenta características intrínsecas como: padrão construtivo, estado de conservação, acabamentos, etc., desejáveis, as características arquitetônicas do mesmo apresentam adequadas ao atual uso do imóvel e, portanto, constituem atributos de normal valorização.

Com base no exposto acima, aliado ao cenário de recessão econômica do mercado imobiliário instaurada pelas atuais crises políticas e sanitárias, o diagnóstico de mercado para imóvel avaliando é recessivo, considerando a absorção do mesmo pelo mercado imobiliário de médio a longo prazo se ofertado pelos valores apresentados neste laudo de avaliação.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

3.3 METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado no presente trabalho avaliatório o **Método Evolutivo** para determinação do valor de mercado do imóvel.

Uma explanação minuciosa acerca das definições, da aplicação e da forma de utilização da metodologia aplicada, é apresentada nos itens subsequentes do laudo.

Em anexo estão apresentadas as pesquisas mercadológicas e a memória de cálculo do tratamento de dados.

3.4 RESUMO DA AVALIAÇÃO

Conforme o desenvolvimento do procedimento avaliatório, os valores de mercado e de liquidez do imóvel avaliando, na data de dezembro de 2020, resultaram em:

ITEM	VALOR (R$)
a) Terreno	***440.000,00***
b) Edificações, Instalações e Benfeitorias	***672.000,00***
c) Valor de Mercado [(a + b) x fc]*	***1.112.000,00***
d) Valor de Liquidez (12 meses)	***876.000,00***

***Foi empregado o Fator de Comercialização FC = 1,00.**

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

4. INFORMAÇÕES BÁSICAS E INTRODUTÓRIAS DA NBR 14.653

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Habilitação Legal
- Referências Normativas

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

4.1 HABILITAÇÃO LEGAL

A Lei Federal 5.194 que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, em seu artigo 7°, "Atribuições Profissionais E Coordenação De Suas Atividades", alínea "c", estabelece como atribuição destes profissionais as seguintes atividades:

Estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica.

A Resolução n° 345, de 27 de julho de 1990, dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, estabelecendo que:

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

Art. 3°: Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no art. 2° quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas no CREA.

Art. 5°: As infrações à presente resolução importarão, ainda, na responsabilidade penal e administrativa pelo exercício ilegal da profissão, nos termos dos artigos 6° e 7° da Lei nº 5.194/66.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

4.2 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – é o Fórum Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB) e dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/NOS), são elaboradas por Comissões de Estudo, formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

O presente laudo foi elaborado seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela NBR 14653 – Norma Brasileira Para Avaliação de Bens, constituída pelas seguintes partes:

- NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais
- NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos
- NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais
- NBR 14.653-4 - Empreendimentos
- NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

Neste laudo, também são acatadas as disposições das leis, decretos, restrições e normas relacionadas a seguir, quando não conflitarem com as disposições contidas na NBR 14653:

- Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida;
- Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano;
- Lei Federal nº 8.245/91, que dispõe sobre locações de imóveis urbanos;
- Decreto-Lei nº 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha;

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

- ABNT NBR 12721:1999 – Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio – Procedimento.
- Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP -2005.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA DO LAUDO - METODOLOGIA AVALIATÓRIA UTILIZADA CONFORME NBR 14.653-2

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Método Evolutivo
- Determinação do Valor de Liquidez Forçada

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5.1 MÉTODO EVOLUTIVO

Conforme NBR 14.653, Parte 2, método evolutivo é aquele que:

> A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

VI = (VT+ CB) x FC

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização = 1,00 – Utilizou-se um fator de comercialização de 1,00 considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

A aplicação do método evolutivo exige que:

> a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
>
> b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
>
> c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.
>
> 8.2.4.1. Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o sub-aproveitamento ou o superaproveitamento do terreno e explicitar os cálculos correspondentes.
>
> 8.2.4.2. Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado método eletivo para a avaliação de imóveis cujas

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

> características sui generis impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.
>
> 8.2.4.3. O método evolutivo pode também ser empregado quando se deseja obter o valor do terreno ou o custo de reedição da benfeitoria a partir do conhecimento do seu valor total, considerada a equação de 8.2.4.
>
> Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características sui generis impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

5.1.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

5.1.1.1 Metodologia Aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

5.1.1.2 Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

> No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxilio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram pesquisados, junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares ao avaliando. Entretanto, constatou-se uma completa escassez de ofertas e transações de terrenos com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Abaixo se encontram alguns eventos amostrais que balizaram a formação do valor de mercado do imóvel:

1					
	Endereço:		**Bairro:**	Centro	
	Marginal Rod. BR-163		**Cidade/Estado:**	Guarujá do Sul/SC	
			Testada (m):	-	
	Vocação:	Comercial	**Área Terreno (m²):**	392,60	
	Topografia:	Plana	**Benfeitorias:**	Sim (sem valor)	
	Tipo de via:	Rodovia	**Valor (R$):**	195.000,00	
Data: dez/20	**Situação:**	Meio de quadra	**Valor Unit.(R$/m²):**	496,69	
Terreno	**Fonte:**	Imóveis Canton	**Telefone:**	(49)3643-0594	
	Link:	rimoveiscanton.com.br/imovel/1597452/area-comercial-venda-guaru			
OBS:	**Zoneamento:**	---			

2					
	Endereço:		**Bairro:**	Jd. Itália	
	Rua Amélio Menegazzo		**Cidade/Estado:**	Guarujá do Sul/SC	
			Testada (m):	-	
	Vocação:	Residencial	**Área Terreno (m²):**	440,00	
	Topografia:	Semi-plana	**Benfeitorias:**	Não	
	Tipo de via:	Secundária	**Valor (R$):**	140.000,00	
Data: dez/20	**Situação:**	Meio de quadra	**Valor Unit.(R$/m²):**	318,18	
Terreno	**Fonte:**	Imobiliária Tibolla	**Telefone:**	(49)3642-0312	
	Link:	https://pt-br.facebook.com/marytibolla33			
OBS:	**Zoneamento:**	---			

3					
	Endereço:		**Bairro:**	Vila Sulina	
	Rua Antônio Bavaresco		**Cidade/Estado:**	Guarujá do Sul/SC	
			Testada (m):	-	
	Vocação:	Residencial	**Área Terreno (m²):**	540,00	
	Topografia:	Semi-plana	**Benfeitorias:**	Não	
	Tipo de via:	Secundária	**Valor (R$):**	110.000,00	
Data: dez/20	**Situação:**	Meio de quadra	**Valor Unit.(R$/m²):**	203,70	
Terreno	**Fonte:**	Imobiliária Tibolla	**Telefone:**	(49)3642-0312	
	Link:	https://pt-br.facebook.com/marytibolla33			
OBS:	**Zoneamento:**	---			

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5.1.1.3 Determinação do Valor de Mercado do Terreno

Em virtude da impossibilidade da obtenção de uma amostra consistente de elementos ofertados ou transacionados no mercado imobiliário local, de forma a permitir a determinação do valor de mercado do imóvel com base na inferência estatística das características intrínsecas e extrínsecas de áreas paradigmas, coletaram-se, então, opiniões abalizadas (com imobiliárias, corretores, Registro de Imóveis, etc) acerca dos valores unitários médios passíveis de serem praticados na região.

Ressalta-se que este tipo de procedimento, embora tecnicamente correto e aconselhável de ser adotado nestas circunstâncias, determina o enquadramento da avaliação como Parecer Técnico.

5.1.2 AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

5.1.2.1 Metodologia Aplicada

Conforme indicado pela NBR 14.653, utilizou-se o Método da Quantificação do Custo, assim definido pelo item 8.3.1 da referida norma:

> 8.3.1 Método da quantificação do custo: Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

5.1.2.2 Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

Para a estimação do custo de construção, pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \frac{(CUB + OE + OI + (OFe - OFd)\ (1+A)(1+F)(1+L)}{S}$$

Onde:

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe é o orçamento de fundações especiais;

OFd é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

O BDI – Benefícios e Despesas Indiretas, segundo a fórmula acima apresentada – item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 é dada pela expressão:

[(1 + A) x (1 + F) x (1 + L)] -1

A taxa de administração adotada foi de 10%;

O custo de financeiro adotado foi de 1,0% am.;

A taxa de lucro adotada foi de 5%;

O BDI foi calculo individualmente para cada edificação descrita no presente laudo. As taxas aplicadas estão explicitadas na planilha de reedição em anexo.

5.1.2.3 Depreciação Física

Segundo item 8.3.1.3 da NBR 14.653, o cálculo da depreciação física

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário a recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Na presente avaliação, a depreciação das edificações, benfeitorias e instalações civis foram determinadas pela aplicação do Método de Ross-Heidecke, onde o coeficiente de depreciação é um fator “K” extraído de uma tabela de dupla entrada, em que na coluna entra-se com a relação entre idade aparente e vida útil e na linha com o estado de conservação.

5.1.2.4 Custo de reedição de Edificações, Benfeitorias e Instalações

Segundo o item 8.3.1.4 da NBR 14.653, o custo de reedição é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

Os custos de reedição de edificações, benfeitorias e instalações estão apresentados em planilha anexa ao laudo.

5.1.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO COM O MÉTODO EVOLUTIVO

Quando da aplicação desta metodologia, a memória de cálculo em anexo ao laudo apresenta todo o procedimento avaliatório com uso do método comparativo direto de dados de mercado para avaliação dos terrenos, isto é, a pesquisa de mercado, definições das variáveis e o tratamento de dados, assim como a determinação do custo unitário de construção, a depreciação e custo de reedição das edificações, instalações e benfeitorias, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653-2.

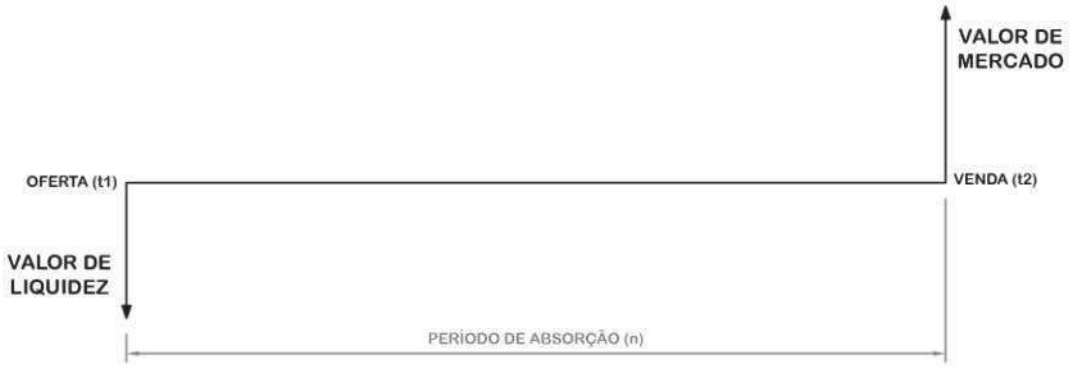
/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA

Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

Valor liquidez = Valor de Mercado / (1 + i)n

Onde:

i = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

n = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e (t1) e da efetivação da venda.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado imobiliário local em doze (12) meses. Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de 1,00% ao mês e uma taxa de risco de 1,00%, resultando uma taxa total de 2,01% com capitalização mensal.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Documentação fotográfica

Anexo 2: Memória de cálculo do procedimento avaliatório

Anexo 3: Especificação da avaliação

Anexo 4: Documentação fornecida

Porto Alegre, dezembro de 2020.

Eduardo Aquino Gonçalves

Eng. Civil - CREA 104.161-D

Rodrigo Lora Brandolt

Eng. Civil – CREA 122.746-D

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

ANEXO 1: DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do logradouro

Foto inferior: vista do logradouro

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

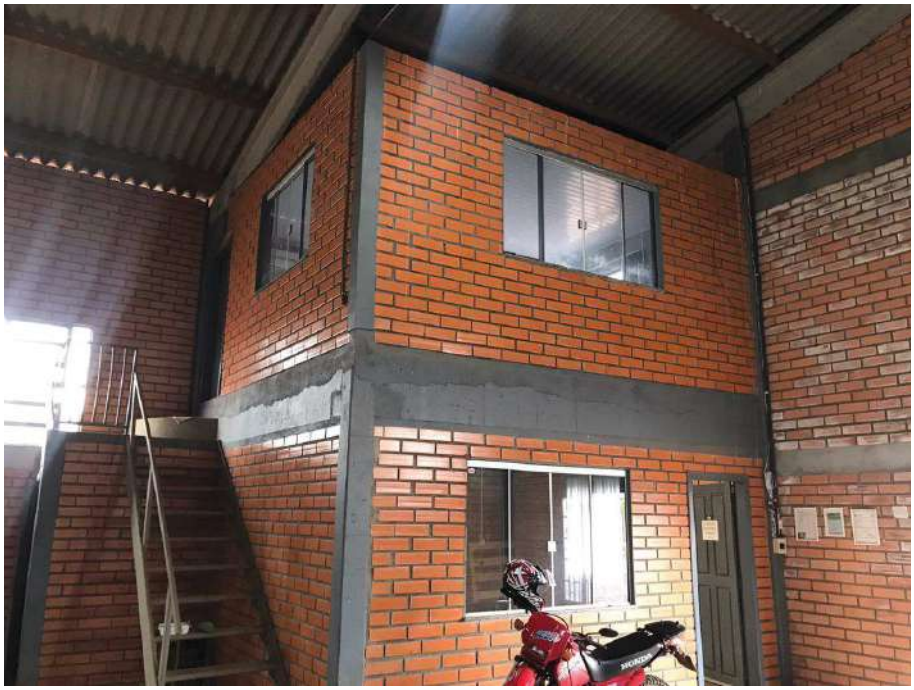




Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155





Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

ANEXO 2: MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

MEMÓRIA DE CÁLCULO – CUSTO DE REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

ÍTEM	EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS	ÁREA (m²)	Taxa de Adm. A	Lucro da Const. L	Custo Financeiro Mensal Fm	Prazo de Obra (meses) P	Custo Financeiro Obra Fp	BDI =[(1+A)x(1+L)x (1+Fp)]-1	IDADE APARENTE (anos)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	CUSTO REPRODUÇÃO (R$)	DEPREC. (%)	CUSTO REEDIÇÃO (R$)
1	Galpão	750,00	10%	5%	1%	6	6,15%	22,61%	20	Regular	959.229,26	29,90%	672.419,71
										TOTAL GERAL	959.229,26	29,90%	672.419,71

Custo Unitário Básico Utilizado: CUB GI = **1.043,16**

/lautecengenhariaconsultoria
lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

ANEXO 3: ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

> A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentacão. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

a) Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Conforme referido anteriormente, face à escassez de dados que inviabilizou o tratamento estatístico de dados, o presente trabalho avaliatório, no caso da utilização de modelos de regressão linear enquadrou-se como Parecer Técnico de Avaliação.

b) Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Tabela 7 página 20 da NBR 14.653-2

item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Pontuação alcançada: 5 pontos

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Tabela 8 página 21 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 , com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
NOTA Observar subseção 9.1.			

Segundo as tabelas acima o método da quantificação de custo de benfeitorias alcançou o Grau de Fundamentação I.

c) Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Tabela 10 página 29 da NBR 14.653-2

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
NOTA Observar subseção 9.1 a 9.5				

Pontuação alcançada: 3 pontos.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Tabela 11 página 30 da NBR 14.653-2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundaentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
NOTA Observar subseção 9.1 a 9.5			

Segundo as tabelas acima o método evolutivo foi enquadrado como Parecer Técnico de avaliação em sua fundamentação.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

ANEXO 4: DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Rua Santo Antônio, 166, sala 102, centro, CEP: 89930-000
Telefone: (49) 3643-0026 - E-mail: oficio@oficiozimmer.com.br
José Lario Zimmer - Titular
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que, nos termos do art. 19 da Lei n. 6.015/73, esta é a certidão de inteiro teor da matrícula número 9.824, do Livro 2 - Registro Geral deste Ofício, conforme imagem abaixo:

9.824 | 9.824

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Poder Judiciário

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
OFICIAL: José Lario Zimmer
Of. Maior: Claudemir Luiz Rockenbach

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL
Ficha 1

MATRÍCULA Nº 9.824. Data: 11 de Novembro de 2004.-

IMÓVEL: PARTE DO LOTE URBANO NÚMERO 02 (dois), da quadra "F", do Loteamento Silvestre Fogiatto, **com a área de 2.000,0m²** (dois mil metros quadrados), sem benfeitorias, situado na Rua Reinaldo Antonio Klein, na cidade de Guarujá do Sul, Estado de Santa Catarina, com as seguintes confrontações: ao NORDESTE, com parte do mesmo lote urbano nº 02, medindo 40,00 metros; ao SUDESTE, com parte do mesmo lote urbano nº 02, medindo 50,00 metros; ao SUDOESTE, com a Rua Reinaldo Antonio Klein, medindo 40,00 metros; e ao NOROESTE, com parte do mesmo lote urbano nº 02, medindo 50,00 metros. A divisa Noroeste, está paralela a Rua nº 05 à distância de 40,00 metros.-
PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE GUARUJÁ DO SUL - SANTA CATARINA - PREFEITURA, CGC 83.027.045/0001-87, com sede em Rua Ceará, esquina com R. Governador Jorge Lacerda, em Guarujá do Sul SC.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº **9.293,** Livro 2, fls. 01, do RI de São José do Cedro SC.
PROTOCOLO: 25.721, de 11/11/2004.
Of. Maior.-

AV.1-9.824, de 11 de Novembro de 2004.
A presente Matrícula foi aberta de conformidade com o Decreto nº 012/2004, da Prefeitura Municipal de Guarujá do Sul, assinado por Narcizo Vilso Zaffonato, Prefeito municipal, aos 08.03.2004, além de Memorial Descritivo, Mapa e A.R.T., assinados pelo Engenheiro Civil Cláudio Barros e Jorge Luiz Thomas. PROTOCOLO: Nº 25.721 de 11/11/2004.
Of. Maior.-

R.2-9.824, de 14 de Junho de 2010.
TÍTULO: Doação.
DOADOR: MUNICÍPIO DE GUARUJÁ DO SUL - SANTA CATARINA - PREFEITURA, CNPJ 83.027.045/0001-87, com sede em Rua Ceará, esquina com a Rua Governador Jorge Lacerda, nº. 619, Centro, no Município de Guarujá do Sul - SC, representado por Celso Natalino Taube, brasileiro, casado, atendente comercial, CPF de nº 685.025.329-87, residente e domiciliado na cidade de Guarujá do Sul SC.
DONATÁRIO: **CEREALISTA TREVO SUL LTDA,** CNPJ 11.852.692/0001-12, com sede em Av. João Pessoa, 1259, Sala 4, Andar 1, Centro, na cidade de Guarujá do Sul SC, representada por VALDIR BARCELLA, CPF 422.774.189-00, RG 13/R 993.893-SC, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na cidade de Guarujá do Sul-SC e MARCUS VINICIUS CONTE, CPF 058.309.289-65, RG 4.269.558-SESP-SC, brasileiro, solteiro, comerciante, residente e domiciliado na Rua Governador Jorge Lacerda, 287, na cidade de Guarujá do Sul-SC.
FORMA DO TÍTULO: Por escritura pública de Doação com Encargos, lavrada no Ofício de Notas da cidade de Guarujá do Sul, Santa Catarina, no livro nº 007, fls. 038 à 042, em data de 24 de maio de 2.010.
OBJETO: O imóvel desta matrícula.
VALOR: 89.746,32(oitenta e nove mil setecentos e quarenta e seis reais e trinta e dois centavos) para efeitos fiscais.

Digitado por: Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto
Impresso em: 14/01/2020-15:38:03

Página 1/4

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Rua Santo Antônio, 166, sala 102, centro, CEP: 89930-000
Telefone: (49) 3643-0026 - E-mail: oficio@oficiozimmer.com.br
José Lario Zimmer - Titular
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto

9.824

Continuação da Matrícula nº 9.824 - R.2 **Ficha 1 vs.**

Doação feita de conformidade com a Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores, pela Lei Municipal nº 1.886/2007 e nas condições estabelecidas no Processo licitatório nº 18/2010 e Edital de concorrência 01/2010. Demais condições: as da escritura.
PROTOCOLO: Nº 33.641 de 14/06/2010.
Custas R$ 720,00. Of. Substituto.-

R.3-9.824, de 14 de Junho de 2010.
ÔNUS: ENCARGOS com Cláusula de Reversão.
DONATÁRIO: CEREALISTA TREVO SUL LTDA, CNPJ 11.852.692/0001-12, com sede em Av. João Pessoa, 1259, Sala 4, Andar 1, Centro, na cidade de Guarujá do Sul SC.
CREDOR: MUNICÍPIO DE GUARUJÁ DO SUL - SANTA CATARINA - CNPJ 83.027.045/0001-87, com sede em Rua Ceará, esquina com a Rua Governador Jorge Lacerda, nº. 619, Centro, no Município de Guarujá do Sul - SC.
FORMA DO TÍTULO: Por escritura pública de Doação com Encargos e Cláusula de Reversão, lavrada no Ofício de Notas do Guarujá do Sul, Estado de Santa Catarina, no livro nº 007, fls. 038 à 042, em data de 24 de maio de 2.010.-
Valor do imóvel para fins fiscais: R$ 89.746,32(oitenta e nove mil setecentos e quarenta e seis reais e trinta e dois centavos).
CONDIÇÕES: Doação feita de conformidade com a Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores, pela Lei Municipal nº 1.886/2007 e nas condições estabelecidas no Processo licitatório nº 18/2010 e Edital de concorrência 01/2010, sob pena de Reversão do Imóvel da Presente Matrícula, ao Município doador. Utilização: exclusivamente para a atividade industrial definida no processo licitatório. Demais condições: as constantes da escritura mencionada e Lei de Doação e Licitação.
PROTOCOLO: Nº 33.641 de 14/06/2010.
Custas: R$ 480,00. Of. Substituto.-

R.4-9.824, de 03 de Agosto de 2015.
ÔNUS: HIPOTECA.-
EMITENTE: CEREALISTA TREVO SUL LTDA, CNPJ 11.852.692/0001-12, com sede na rua Reinaldo Antonio Klein, n. 337, na cidade de Guarujá do Sul, Estado de Santa Catarina, neste ato representada por Jorge Lorenzetti e José Carlos Menegazzo, devidamente qualificados na cédula abaixo citada, onde consta que José Carlos Menegazzo é procurador de Marilia Menegazzo, nos termos da procuração pública lavrada na Escrivania de Paz da cidade de Guarujá do Sul/SC, no livro n. 21, às fls. 4/6, em 17/7/2015.
CREDORA: **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS SÃO MIGUEL DO OESTE, SICOOB SÃO MIGUEL - SC,** CNPJ 81.607.046/0001-75, com sede na rua Marcilio Dias, n. 1.380, na cidade de São Miguel do Oeste, Estado de Santa Catarina. FORMA DO TÍTULO: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO n. 190636-7, de 16/7/2015, emitida na cidade de São Miguel do Oeste, Estado de Santa Catarina. FINALIDADE: Capital de Giro. VALOR DO(A) CRÉDITO/DÍVIDA: **R$ 750.000,00** (setecentos e cinquenta mil reais). FORMA DE PAGAMENTO: vencimento aos 18/7/2016. TAXA DE JUROS: 5,00% ao mês. OBJETO DA GARANTIA: em HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU o IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA, de propriedade da emitente, avaliado em R$ 300.000,00 (trezentos mil reais. Demais condições: as constantes

CONTINUA NA FICHA 2

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Rua Santo Antônio, 166, sala 102, centro, CEP: 89930-000
Telefone: (49) 3643-0026 - E-mail: oficio@oficiozimmer.com.br
José Lario Zimmer - Titular
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto

9.824
Ano: 2015
Ficha 2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Poder Judiciário
Matrícula n. 9.824

ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Oficial: José Lario Zimmer
Escrevente Substituto: Claudemir Luiz Rockenbach

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL
Ficha 2

Continuação da matrícula n. 9.824 - R.4

da cédula, integrada por 8 (oito) páginas.-
As partes interessadas apresentaram os seguintes documentos: a) declaração à dispensa da apresentação da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), fornecida e assinada pela credora; b) terceira alteração contratual da emitente, com registro na JUCESC (Junta Comercial do Estado de Santa Catarina) sob o n. 20157034526, em 30/6/2015; c) certidão simplificada da JUCESC, NIRE 42 2 0448383-7, emitida aos 29/7/2015; d) procuração pública supracitada; d) certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, com validade até 13/1/2016; e) boleto do recolhimento do FRJ (Fundo de Reaparelhamento da Justiça), nosso n. 0000.50020.1148.5234, no valor de R$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais), quitado em 23/7/2015; e f) Segundo Termo Aditivo ao Termo de Doação n. 1, de 17/7/2015, que traz em sua cláusula primeira a possibilidade da emitente dar em garantia de financiamento o imóvel da presente matrícula.-
PROTOCOLO: Nº 41.453 de 30/07/2015. Selo de fiscalização: DYX65427-BUVY.
Emolumentos - Registro: R$ 1.100,00 (integral) e Selo de Fiscalização: R$ 1,55.
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto.-

AV.5-9.824, de 04 de Abril de 2018.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Em conformidade com o Termo de Liberação de Hipoteca, assinado pelos representantes da Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados São Miguel do Oeste - SICOOB São Miguel, Jaimir José Balbinot - Diretor de Negócios e Pedro Vlademir Schutz - em 02/04/2018, procede-se a presente averbação, nos termos do artigo 167, II, 2, da Lei n. 6.015/1973, para cancelar o registro da hipoteca de Primeiro Grau, existente sobre o imóvel da presente matrícula em favor da credora, conforme consta do R. 04/9.824, **liberando-o deste ônus e gravame,** documento que fica arquivado neste Ofício.-
PROTOCOLO: Nº 45.249 de 03/04/2018. Selo de fiscalização: FAR34087-EHSM.
Emolumentos - Averbação: R$ 104,45 e Selo de Fiscalização: R$ 1,90.
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto.-

R.6-9.824, de 27 de Abril de 2018.
ÔNUS: HIPOTECA.-
EMITENTE: **CEREALISTA TREVO SUL LTDA,** CNPJ 11.852.692/0001-12, com sede na rua Reinaldo Antonio Klein, n. 337, na cidade de Guarujá do Sul, Estado de Santa Catarina, neste ato representada por Jorge Lorenzetti, qualificado na cédula, e José Carlos Menegazzo representando Marília Menegazzo, nos termos da procuração pública lavrada na Escrivania de Paz da cidade de Guarujá do Sul/SC, no livro n. 21, às fls. 4/6, em 17/7/2015.-
CREDORA: **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS SÃO**

CONTINUA NO VERSO

Digitado por: Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto
Impresso em: 14/01/2020-15:38:03

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO
Rua Santo Antônio, 166, sala 102, centro, CEP: 89930-000
Telefone: (49) 3643-0026 - E-mail: oficio@oficiozimmer.com.br
José Lario Zimmer - Titular
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto

9.824

Continuação da matrícula n. 9.824 - R.6 **Ficha 2-verso**

MIGUEL DO OESTE, SICOOB SÃO MIGUEL - SC, CNPJ 81.607.046/0001-75, com sede na Rua Almirante Barroso, 888, centro, na cidade de São Miguel do Oeste, Estado de Santa Catarina. FORMA DO TÍTULO: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO n. 2459570, de 25/4/2018, emitida na cidade de Guarujá do Sul, Estado de Santa Catarina. FINALIDADE: Capital de Giro. VALOR DO CRÉDITO/DÍVIDA: **R$ 800.000,00** (oitocentos mil reais). FORMA DE PAGAMENTO: a periodicidade de pagamento do principal é mensal, em 48 (quarenta e oito) parcelas, sendo a primeira delas vencível em 22/10/2018 e a última em 22/9/2022. TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS: 0,60% ao mês. TAXA DE JUROS DE MORA: 1,00% ao mês. OBJETO DA GARANTIA: **em HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO-GRAU**, o IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA, de propriedade da emitente, avaliado em R$ 494.000,00 (quatrocentos e noventa e quatro mil reais). Demais condições: as constantes da cédula, integrada por 12 (doze) páginas.-

DOCUMENTOS APRESENTADOS: a) declaração à dispensa da apresentação da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), fornecida e assinada pela credora em data de 25/4/2018; b) terceira alteração contratual da emitente, com registro na JUCESC (Junta Comercial do Estado de Santa Catarina) sob o n. 20157034526, em 30/6/2015; c) certidão simplificada da JUCESC, NIRE 42 2 0448383-7, emitida aos 26/4/2018; d) procuração pública supracitada com verificação de validade em 26/4/2018; e) certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União - código de controle da certidão: 0BBD.F5F1.C84C.633D, com validade até 21/10/2018; f) boleto do recolhimento do FRJ (Fundo de Reaparelhamento da Justiça), nosso n. 2834667000889321, no valor de R$ 680,00 (seiscentos e oitenta reais), quitado em 26/4/2018; e g) Segundo Termo Aditivo ao Termo de Doação n. 1, de 17/7/2015, que traz em sua cláusula primeira a possibilidade da emitente dar em garantia de financiamento o imóvel da presente matrícula.-

PROTOCOLO: Nº 45.365 de 26/04/2018. Selo de fiscalização: FBK42563-P3V3.
Emolumentos - Registro: R$ 1.360,00 e Selo de Fiscalização: R$ 1,90.-
Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto.-

Continuação da certidão de inteiro teor da matrícula n. 9.824.

O referido é verdade e dou fé.
São José do Cedro - SC, 14 de janeiro de 2020.

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
FRM32690-7C8M
Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

( ) José Lario Zimmer - Titular
(x) Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto
( ) Marli Borghetti Rockenbach - Escrevente

Emolumentos:
01 Certidão de Inteiro Teor..... R$ 11,14
01 Folha(s) Excedente(s)..... R$ 4,17
ISS: R$ 0,46
Selos: R$ 2,01
Total: R$ 17,78

****CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS****

Digitado por: Claudemir Luiz Rockenbach - Escrevente Substituto
Impresso em: 14/01/2020-15:38:03

Página 4/4

RELATÓRIO DE VISTORIA

Solicitante: Guarujá do Sul Participações

Data: Dezembro de 2020

Finalidade: Gerencial

Objetivo: Relatório de vistoria

Nº de Ordem: 408120-3

Relatamos, para os devidos fins, que durante a vistoria realizada em dezembro de 2020 nos imóveis com sede à Rua Amélio Menegazzo, nº 315 e Rua Reinaldo Antônio Klein, Quadra F, Lote 02 no município de Guarujá do Sul/SC não foram identificados ativos passíveis de serem avaliados referente à empresa Guarujá do Sul Participações. Ressalta-se que tal informação fora fornecida pela contratante e tomada como verdadeira.

Sem mais.

Porto Alegre, dezembro de 2020.

Eduardo Aquino Gonçalves

Eng. Civil - CREA 104.161-D

Rodrigo Lora Brandolt

Eng. Civil – CREA 122.746-D

LAUTEC
Laudos de Engenharia e Patrimônio

LAUDO DE AVALIAÇÃO

MARIELLA TRANSPORTES LTDA

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Sumário

1. PRELIMINARES 3

2. SUMÁRIO EXECUTIVO 4

3. NORMAS TÉCNICAS 5

4. DESCRIÇÃO DE TRABALHO 6

4.1. OBJETIVO E FINALIDADE 6
4.2. REFERENCIAS NORMATIVAS 6
4.3. GRAU DE AGREGAÇÃO E TIPO DE VALOR 7
4.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 7

5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO 8

5.1. METODOLOGIA APLICADA 8
5.2. DETERMINAÇÃO DA VIDA UTIL TOTAL 8
5.2.1. VERIFICAÇÃO DA IDADE APARENTE 9
5.2.2. DETERMINAÇÃO DA VIDA UTIL REMANESCENTE 10
5.3. PESQUISA MERCADOLOGICA 10
5.4. DETERMINAÇÃO DA DEPRECIAÇÃO 11
5.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR RESIDUAL 13
5.6. DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO 13

6. PARECER CONCLUSIVO 14

7. ANEXOS 15

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

1. Preliminares

Solicitante: Mariella Transportes Ltda.

Objeto: Empilhadeira Hyster GP070VX 2016

Endereço: R Amélio Menegazzo, 75 - Industrial - Guarujá do Sul, SC

CEP: - CEP: 89940-000

CNPJ: 06.049.237/0001-43

Data: dezembro de 2020

Objetivo: avaliação de mercado para composição de relatório avaliativo de processo de recuperação judicial.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

2. Sumário Executivo

Lautec Equipe Técnica, Engenharia S/S Ltda. registrada no CREA/RS sob número 105.128-D, especializada em Engenharia Econômica, Legal e de Avaliações, através de seus Responsáveis Técnicos, em conformidade com a Lei Federal n° 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

3. Normas Técnicas

Os procedimentos adotados no desenvolvimento deste trabalho avaliatório obedecem às diretrizes preconizadas pela norma NBR 14653, partes 1, 4 e 5 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens.

A *ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas* é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da *Resolução n° 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:*

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edifícios

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

4. Descrição do Trabalho

4.1. Objetivo e Finalidade

Conforme especificação do contratante, o presente trabalho tem por objetivo a avaliação de **Empilhadeira Hyster GP070VX 2016,** localizada na cidade de Guarujá do Sul, com a finalidade de Avaliação de Mercado para composição de relatório avaliativo ao processo de recuperação Judicial da Mariella Transportes Ltda.

4.2. Referencias Normativas

Segundo item 3.91 da NBR 14653-4, Norma Brasileira Para Avaliação de Bens – parte 4 – Empreendimentos, a seguir transcrito, valor patrimonial é assim definido:

> *"Somatório dos valores de mercado dos bens que compõem o ativo permanente do empreendimento. Na impossibilidade de se identificar o valor de mercado de algum bem componente do empreendimento, considera-se a sua melhor aproximação: custo de reedição, valor econômico ou valor de desmonte."*

Complementando a definição acima, é importante apresentar, também, as definições de valor de mercado, valor econômico, valor de desmonte e custo de reedição, conforme segue:

Valor de Mercado, segundo item 3.44 da NBR 14653, parte 1:

> *"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".*

Valor de Desmonte, segundo item 3.89 da NBR 14653, parte 4:

> *"Valor presente da renda líquida auferível pela venda dos bens que compõem o empreendimento, na condição de sua desativação".*

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Custo de reedição, segundo item 3.9.3 da NBR 14653-4, parte 1:

> *"Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra".*

4.3. Grau de Agregação e Tipo de Valor

Em atendimento ao item 7.3.1 da NBR 14.653-5-2006 e de acordo com a tabela 1, o quadro abaixo demonstra como é associação da finalidade da presente avaliação com o seu grau de agregação e tipo de valor.

FINALIDADE	GRAU DE AGREGAÇÃO	TIPO DE VALOR
Garantia e Penhora	Fora do Processo Industrial Não Instalado	Valor de Mercado para Compra Valor de Mercado para Venda

4.4. Grau de Fundamentação

Em atendimento ao item 9 da NBR 14.653-5-2006 e de acordo com a tabela 2, o quadro abaixo demonstra que o presente trabalho avaliatório se enquadrou no grau de fundamentação II.

Descrição	Grau Fundamentação	Observação
Vistoria	II	Caraterização Sintética do Bem, e Seus Componentes com Fotografias
Funcionamento	I	Não Foi Possível Observar o Funcionamento
Fonte de Informação de Dados de Mercado	I	Um dado de Mercado de Bem Similar Avaliando - Citada a Fonte da Informação
Depreciação	II	Calculada por Metodologia Consagrada

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5. Procedimento Avaliatório

5.1. Metodologia Aplicada

Foram aplicados na presente avaliação os métodos assim definidos no item 8 da NBR 14653-5-2006:

> ***"Método comparativo direto de dados de mercado:*** *para máquinas isoladas, apura o valor através de bens similares usados. As características diferentes devem ser tratadas por critérios fundamentados pelo engenheiro de avaliações, contempladas as diferentes funções, desempenhos operacionais (volume de produção, qualidade do produto produzido, custo unitário das peças produzidas), estruturas construtivas (carcaça, acionamentos e comandos) e itens opcionais, entre outros".*
>
> ***"Método de Custos (comparativo direto e quantificação):*** *apuram o valor de prédios e benfeitorias, através do custo de reedição. Para máquinas, na impossibilidade de uso do método comparativo direto de dados de mercado, utiliza-se a cotação de preços de bens novos junto a fabricantes destes similares, com aplicação da depreciação. "*

5.2. Determinação da Vida Útil Total

Segundo a NBR 14653-1,

> *"...a vida útil compreende o prazo de utilização funcional de um bem; neste trabalho trataremos como vida útil total."*

De acordo com *Neto, A. S. F.,*

> *"a durabilidade dos bens é limitada, e sua melhor utilização e eficácia ocorrem enquanto o bem é novo. Com o passar do tempo, a sua utilização vai gradualmente perdendo características físicas. As perdas das características podem ser por desgaste ou por decadência física de seus componentes, até o ponto da utilização se tornar inviável do ponto de vista econômico (em vista das altas despesas de manutenção) gerando assim uma inadequação funcional. Esse período é denominado vida útil e normalmente é quantificado em anos."*

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

No presente laudo a determinação Vida Útil Total foi definida por meio de ferramentas da Engenharia de Avaliações, através de publicações e metodologias consagradas, norteadas pelas normas vigentes. Dentre os trabalhos consultados destacam-se:

- Estudo de Vidas Úteis para Máquinas e Equipamentos - *publicada no livro Engenharia de Avaliações da Editora Pini, Capítulo 18, por Gatto, O.A.;*

- Princípios de Engenharia de Avaliações - *publicado pela Editora Pini, por Moreira, A.L.;*

- Vida Útil para o Cálculo de Depreciação Técnica - *publicado no livro Engenharia de Avaliações da Editora Pini, extraída do livro Perry Chemical Handbook;*

- Engenharia de Avaliações - *Ibape/SP, publicado pela Editora Pini 2007;*

- Curso Básico de Eng. Legal e Avaliações – *publicado pela Editora Pini 2008, por Abunahman, S.*

As referências consultadas têm a finalidade de verificar se a Política de Vida Útil da empresa para gestão do ativo imobilizado está alinhada a parâmetros aceitáveis no que diz respeito à Vida Útil Total, considerando referências consagradas na Engenharia de Avaliações.

Cabe salientar que este trabalho tem uma finalidade diversa da engenharia puramente. Neste, a determinação da Vida Útil deve estar alinhada à política da empresa para gestão do ativo imobilizado.

Segundo as referências os intervalos indicados pelo fabricante são seguintes:

Máquinas e Equipamentos .....15 anos

5.2.1. Verificação da Idade Aparente

Os bens componentes do ativo imobilizado objetos da avaliação foram analisados com base no inventário físico realizado. Buscamos informações referentes à rotina de utilização das máquinas e equipamentos, tanto de manutenção, como também o regime de utilização, bem como ainda se verificou o estado de conservação com vistas à determinação da idade aparente.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5.2.2. Determinação da Vida Útil Remanescente

A Vida Útil Remanescente **(VUR)** é determinada em função da Vida Útil Total **(T)** e da idade aparente **(t)** e as Taxas foram determinadas conforme os exemplos a seguir:

$$VUR = T-t$$

Vida Útil = de acordo com a tipologia (anos), por exemplo: 20 anos

Idade Aparente (t) = obtida na vistoria (anos), por exemplo: 10 anos

$$VUR\ (anos) = 20 - 10$$

$$VUR\ (anos) = 10\ anos$$

A idade aparente foi obtida através da vistoria, levando em conta os tipos, características, modelos, estado de conservação e informações prestadas pelo contratante.

A vida útil remanescente dos referidos bens é apresentada em planilha anexa a este trabalho avaliatório.

5.3. Pesquisa Mercadológica

Para determinação dos valores de mercado foi efetuada pesquisa de mercado junto a fornecedores da mesma espécie dos itens avaliados.

Este procedimento tornou possível avaliar todos os itens, considerando a situação mercadológica atual

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5.4. Determinação da Depreciação

A determinação das depreciações, fundamentou-se nas metodologias para avaliação de **máquinas e equipamentos.** Introduzidas e preconizadas pelo *Engº Hélio Roberto Ribeiro de Caires (contidas no livro "Novos Tratamentos Matemáticos de Engenharia de Avaliações"- 2ª edição-1978, Editora Pini).*

Este método enfoca a depreciação da máquina, equipamento ou instalação, como uma função da manutenção dispensada, do regime de trabalho, da idade e da vida útil. Assim, a função desgaste ∅ (μ,τ), que assume importância fundamental na determinação da depreciação, é dada pela seguinte fórmula:

$$\varnothing(\mu,\tau) = 0{,}8530811710 \times e^{(0{,}067348748\,\tau - 0{,}041679277\,\mu - 0{,}001022860\,\mu\tau)}$$

Onde:

Coeficiente de Trabalho (τ):

TIPO DE TRABALHO	VALOR
NULO	0
LEVE	5
NORMAL	10
PESADO	15
EXTREMO	20

Coeficiente de Manutenção (μ):

TIPO DE MANUTENÇÃO	VALOR
INEXISTENTE	0
SOFRÍVEL	5
NORMAL	10
RIGOROSA	15
PERFEITA	20

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

A Função Desgaste indica o comportamento da depreciação como consequência do tipo de manutenção e de trabalho que são submetidos os equipamentos ao longo de sua vida. Como exemplificação, uma manutenção eficaz associada a uma carga de trabalho leve resulta em tênue desgaste ao longo do tempo, enquanto que, em condição oposta, ou seja, uma manutenção nula associada a uma carga pesada, resulta em significativo desgaste ao longo do tempo.

A Função Desgaste associada a variável idade aparente e vida útil, permite a determinação da depreciação conforme a fórmula abaixo:

$$D(t, \mu, \tau, T) = \frac{1{,}347961431}{1 + 0{,}347961431\, e^{3{,}579760093\, \varnothing(\mu,\tau)\, t/T}}$$

Onde:

T = Vida Útil (Na sua determinação foi utilizado a Tabela Prática do Engº Vitor C. Fillinger - Classificação Genérica dos Bens e Períodos de Depreciação- Vida Útil).

t = idade aparente (a sua determinação foi obtida através da vistoria, levando em conta os tipos, características, modelos, estado de conservação e informações prestadas pelo proprietário).

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

5.5. Determinação dos Valores de Taxa Residual

Segundo a NBR 14653-1...

> *"... o valor residual é a quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil."*

O valor residual de um ativo, ou seja, seu valor ao final da vida útil deve ser definido de acordo com a política da empresa, respeitando os parâmetros técnicos, de engenharia, que fundamentam este trabalho. Segundo os parâmetros estabelecidos, definem-se, para os diferentes grupos de ativos, os seguintes valores residuais passíveis de aplicação:

Máquinas e Equipamentos .....0 – 20%

Considerando as referências aplicou-se a seguinte taxa residual

Máquinas e Equipamentos 10%

5.6. Determinação dos Valores de Mercado

A determinação do valor de mercado foi efetuada com base no **Método Comparativo Direto**, dado o fato de existir amplo mercado de novos e usados desses bens, permitindo extrair-se uma amostra consistente do mesmo.

Na pesquisa efetuada junto aos fornecedores e revendedores destes tipos de máquinas e equipamentos novos e usados, foram obtidas todas as variáveis responsáveis pela lei de formação do valor dos bens.

A determinação dos valores patrimoniais, foram efetuados com base no Método do Custo, ou seja, conhecidos o valor de referência do bem e a sua depreciação, o valor de mercado l é obtido através da fórmula a seguir:

$$V = [((1 - r) \times D + r) \times VN]$$

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Onde:

V = Valor atual de mercado

D = Depreciação

r = Valor residual (10% do Valor de Novo ou Usado)

VN = Valor de novo

A planilha de descrição e avaliação em anexo ao laudo demonstra o desenvolvimento do procedimento avaliatório.

Conforme desenvolvimento do Procedimento Avaliatório, o Valor de Mercado para Compra e/ou Venda é apresentado abaixo:

Valor de Mercado
R$ 588.796,21
(Quinhentos e Oitenta e Oito Mil, Setecentos e Noventa e Seis Reais, e Vinte Um Centavos)

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

6. Parecer Conclusivo

As premissas adotadas foram validadas junto aos departamentos técnico-especializados, portanto, um trabalho desenvolvido de forma interativa.

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições dos fatores que se mostraram importantes na formação do modelo calculado por metodologia científica, todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR-14.653/2011 e, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão da validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados peródicamente.

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

7. Anexos

Foi anexado ao presente laudo:

Anexo 1: Amostra Fotográfica

Anexo 2: Ficha de Cotação

São Paulo, dezembro de 2020

Eduardo Aquino Gonçalves
Eng. Civil - CREA 104.161-D

Rodrigo Lora Brandolt
Eng. Civil – CREA 122.746-D

Ideraldo Vieira de Souza
Eng. Mec. - CREA 77.766-D

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

Anexo 1: Amostra Fotográfica

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155




MARIELLA TRANSPORTES
AUTECO
2430


Yale
Yale
Yale

Anexo 2: Memória de Calculo

/lautecengenhariaconsultoria lautecengenharia.com.br
Av. Roque Petroni Jr., 999 • 13º andar • São Paulo/SP • CEP 04707-910 • Fone: 11 4007.2155

LAUTEC
Laudos de Engenharia e Patrimônio

MEMÓRIA DE CALCULO AVALIATIVO - AVALIAÇÃO DE MERCADO

LAUTEC

Numero	TIPO DO EQUIPAMENTO	QTDE	VLR. NOVO	VLR.USADO	VIDA UTIL REMANESCENTE	IDADE APARENTE	VIDA UTIL TOTAL	VALOR RESIDUAL (%)	DEPRECIAÇÃO ACUMULADA (%)	VALOR AVALIADO
01	CAMINHÃO MERCEDES BENZ ATEGO 2430 ANO/MOD 2018 PLACA QJL-3468 RENAVAM 1167832903 MCA MERCEDES BENZ MOD ATEGO 2430	1	R$ -	R$ 223.045,00	13	2	15	10%	12,214%	R$ 223.045,00
02	CAMINHÃO MERCEDES BENZ ATEGO 2430 ANO/MOD 2019 PLACA OKD-5139 RENAVAM 11669426210 MCA MERCEDES BENZ MOD ATEGO 2430	1	R$ -	R$ 256.453,00	14	1	15	10%	5,827%	R$ 256.453,00
03	EMPILHADEIRA MCA YALE MOD GP070VX ANO 2016	1	R$ 148.000,00	R$ -	11	4	15	10%	26,150%	R$ 109.298,21
									Total	**R$ 588.796,21**