



14/06/2021

Número: **5003595-71.2021.8.13.0672**

Classe: **[CÍVEL] RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Sete Lagoas**

Última distribuição : **24/03/2021**

Valor da causa: **R\$ 36.966.556,72**

Assuntos: **Administração judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
FUNDACAO EDUCACIONAL MONSENHOR MESSIAS (AUTOR)	
	CARLOS EDUARDO ARAUJO DE CARVALHO (ADVOGADO) BERNARDO BICALHO DE ALVARENGA MENDES (ADVOGADO)

Outros participantes	
SANTANDER BRASIL (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ADRIANA SANTOS BARROS (ADVOGADO) SIMONE APARECIDA GASTALDELLO (ADVOGADO)
SILVANIA DE ALMEIDA HOMERO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	VIVIANE VILELA GOULART (ADVOGADO) FABIO GOULART SOARES (ADVOGADO)
ITAU UNIBANCO S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCELO CANDIOTTO FREIRE (ADVOGADO)
MARCUS VINICIUS SILVEIRA ARRUDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCUS VINICIUS SILVEIRA ARRUDA (ADVOGADO)
ROSELI DE OLIVEIRA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROSELI DE OLIVEIRA SILVA (ADVOGADO)
SINDICATO DOS PROFESSORES DO ESTADO DE MINAS GERAIS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GERALDO HERMOGENES DE FARIA NETO (ADVOGADO) CANDIDO ANTONIO DE SOUZA FILHO (ADVOGADO)
Ministério Público - MPMG (FISCAL DA LEI)	
TACIANI ACERBI CAMPAGNARO COLNAGO CABRAL (ADMINISTRADOR JUDICIAL)	
	TACIANI ACERBI CAMPAGNARO COLNAGO CABRAL (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
400138299 4	11/06/2021 15:42	<a href="#">1. FEMM juntada PRJ 11jun2021</a>	Petição

EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DE  
BETIM – MG.

**Recuperação Judicial**

Autos do processo nº: 5003595-71.2021.8.13.0672

Recuperanda: Fundação Educacional Monsenhor Messias

**FUNDAÇÃO EDUCACIONAL MONSENHOR MESSIAS**, pessoa jurídica de direito privado, mantenedora do **CENTRO UNIVERSITÁRIO DE SETE LAGOAS (“UNIFEMM”)**, já qualificado nos autos, vem, mui respeitosamente à presença de V.Exa., por meio de seus advogados infra assinados, requerer a juntada do seu Plano de Recuperação Judicial, nos termos do disposto no art. 53 da Lei 11.101/05<sup>1</sup>.

Pede deferimento.

Belo Horizonte/MG, 11 de junho de 2021.



Bernardo Bicalho de Alvarenga Mendes  
OAB/MG 80.990



Daniela Gomes de Assis  
OAB/MG: 88.576

<sup>1</sup> 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 convalidação em falência, e deverá conter:

I – discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados, conforme o art. 50 desta Lei, e seu resumo;

II – demonstração de sua viabilidade econômica; e

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

Parágrafo único. O juiz ordenará a publicação de edital contendo aviso aos credores sobre o recebimento do plano de recuperação e fixando o prazo para a manifestação de eventuais objeções, observado o art. 55 desta Lei.







14/06/2021

Número: **5003595-71.2021.8.13.0672**

Classe: **[CÍVEL] RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Sete Lagoas**

Última distribuição : **24/03/2021**

Valor da causa: **R\$ 36.966.556,72**

Assuntos: **Administração judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
FUNDACAO EDUCACIONAL MONSENHOR MESSIAS (AUTOR)	
	CARLOS EDUARDO ARAUJO DE CARVALHO (ADVOGADO) BERNARDO BICALHO DE ALVARENGA MENDES (ADVOGADO)

Outros participantes	
SANTANDER BRASIL (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ADRIANA SANTOS BARROS (ADVOGADO) SIMONE APARECIDA GASTALDELLO (ADVOGADO)
SILVANIA DE ALMEIDA HOMERO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	VIVIANE VILELA GOULART (ADVOGADO) FABIO GOULART SOARES (ADVOGADO)
ITAU UNIBANCO S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCELO CANDIOTTO FREIRE (ADVOGADO)
MARCUS VINICIUS SILVEIRA ARRUDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCUS VINICIUS SILVEIRA ARRUDA (ADVOGADO)
ROSELI DE OLIVEIRA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROSELI DE OLIVEIRA SILVA (ADVOGADO)
SINDICATO DOS PROFESSORES DO ESTADO DE MINAS GERAIS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GERALDO HERMOGENES DE FARIA NETO (ADVOGADO) CANDIDO ANTONIO DE SOUZA FILHO (ADVOGADO)
Ministério Público - MPMG (FISCAL DA LEI)	
TACIANI ACERBI CAMPAGNARO COLNAGO CABRAL (ADMINISTRADOR JUDICIAL)	
	TACIANI ACERBI CAMPAGNARO COLNAGO CABRAL (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
4001383000	11/06/2021 15:42	<a href="#">2. Plano de recuperação judicial_compressed</a>	Documento de Identificação

# Plano de Recuperação Judicial-Fundação Educacional Monsenhor Messias-FEMM

Processo Judicial nº5003595-71.2021.8.13.0672

1ª Vara Cível de Sete Lagoas/MG

Administradora Judicial: Acerbi Campagnaro Colnago Cabral



Avenida Marechal Castelo Branco, nº2675, bairro Santo Antônio, Sete Lagoas-Minas Gerais



## SUMÁRIO

1.0 DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	3
2.0-BREVE HISTÓRICO DA FUNDAÇÃO EDUCACIONAL MONSENHOR MESSIAS-FEMM .....	3
3.0-DO RELATÓRIO CONTÁBIL DOS ANOS DE 2004 A 2020 .....	5
3.1- DAS RECEITAS E DESPESAS 2004 A 2020 .....	6
3.2 DO SUPERÁVIT / DÉFICIT 2004 A 2020 .....	6
3.3- DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO 2004 A 2020 .....	7
4.0-DO PERFIL DA DÍVIDA DA FEMM.....	8
5.0- DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL .....	8
5.1- DO PAGAMENTO DA CLASSE I - CRÉDITOS TRABALHISTA.....	10
5.2-DO PAGAMENTO DA CLASSE II-CRÉDITOS COM GARANTIA REAL .....	11
5.3-DO PAGAMENTO DA CLASSE III-CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS.....	11
5.4-DA APRESENTAÇÃO DA CONTA BANCÁRIA .....	12
6.0- DA CONTAGEM DE PRAZOS.....	12
7.0-DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA PELO TERRENO .....	12
7.1-DA ABERTURA DAS PROPOSTAS FECHADAS .....	13
7.2-DO CRITÉRIO DE DESEMPATE.....	13
7.2-DO PRAZO DA VENDA DO TERRENO .....	13
7.3- DA RESERVA DE VALORES DA VENDA DO TERRENO.....	14
8.0- DO EVENTUAL DESCUMPRIMENTO DO PLANO .....	14
9.0- DA NOVAÇÃO DA DÍVIDA .....	14
10.0-DAS OPERAÇÕES ATUAIS E RESPECTIVOS RESULTADOS .....	15
11.0-DISPOSIÇÕES FINAIS.....	18





FEMM

FUNDAÇÃO EDUCACIONAL MONSENHOR MESSIAS

***Plano de Recuperação Judicial para apresentação  
nos autos do Processo nº: 5003595-  
71.2021.8.13.0672, em trâmite na 1ª Vara Cível -  
Comarca de Sete Lagoas/Minas Gerais, consoante  
a Lei Federal nº 11.101/2005 em atendimento ao  
seu artigo 53 e seguintes.***



## **1.0 DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

O presente documento foi elaborado com o propósito de abranger e estabelecer os termos do Plano de Recuperação Judicial da Fundação Educacional Monsenhor Messias-FEMM, pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, portadora do CNPJ:25.002.155/0001-98, sediada à Avenida Marechal Castelo Branco, nº2.765, bairro Santo Antônio, Sete Lagoas/Minas Gerais-CEP:35.701.242, em recuperação judicial sob a égide da Lei 11.101/2005.

O ajuizamento do pedido de Recuperação Judicial ocorreu em 24 de março de 2021, com fulcro nos artigos 47 e seguintes da Lei 11.101/05, tendo seu processo sido distribuído na 1ª Vara Cível, na Comarca de Sete Lagoas/Minas Gerais, sob nº5003595-71.2021.8.13.0672.

O plano de recuperação, ora apresentado, propõe a concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações sujeitas aos efeitos da presente recuperação judicial, bem como demonstra a viabilidade econômico-financeira da Fundação e a compatibilidade entre as propostas de pagamentos apresentadas aos credores e a geração dos recursos financeiros necessários, conforme previsão legal.

## **2.0-BREVE HISTÓRICO DA FUNDAÇÃO EDUCACIONAL MONSENHOR MESSIAS-FEMM**

A Fundação Educacional Monsenhor Messias é pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, portadora do CNPJ:25.002.155/0001-98, mantenedora do Centro Universitário de Sete Lagoas- UNIFEMM. Este iniciou seus trabalhos em 1970, com 100 alunos distribuídos em 02 cursos, sendo Direito e Pedagogia.

Na época as aulas eram realizadas em prédio alugado no centro da cidade de Sete Lagoas. Ainda nos anos 1970, um cidadão setelagoano de nome Cirilo Leão doou um terreno para que iniciassem as obras de construção do que hoje é o campus do Unifemm. A premissa por trás da doação era dotar Sete Lagoas de uma instituição de ensino superior que pudesse atender à cidade e região, de modo que os estudantes não precisassem se deslocar até Belo Horizonte para obter uma educação superior de qualidade.

Com o passar dos anos a entidade de ensino cresceu, novos cursos foram sendo oferecidos, novos pavilhões para serem ministradas aulas foram erguidos, visando atender a uma demanda então crescente.





Ressalte-se que a FEMM é entidade sem fins lucrativos, sendo que cerca de 20% dos alunos do Unifemm são carentes e recebem bolsas integrais de estudo. Além disso, cerca de 15% dos alunos têm algum tipo de bolsa de estudos parcial, a fim de atender entidades sindicais ligadas à atividade educacional. Portanto, cerca de 35% dos alunos têm algum tipo de desconto significativo.

A partir do ano de 2015, devido a crise financeira que assolou o país como um todo e também em razão da concorrência que começava a se instalar na cidade e em cidades próximas, o número de novas matrículas anuais entrou em uma trajetória descendente. Com a diminuição das matrículas, principalmente de alunos pagantes, a receita sofreu queda brusca. Ações de controle de despesas e custos não foram tomadas a contento, consequentemente, a instituição começou a se endividar de forma sistemática para honrar compromissos.

Evidencie-se que não havia, nesses anos, preocupação com cortes de despesas e custos, mesmo com a queda sistemática no número de matrículas. Isso pode ser verificado nos volumes dos Plano de Desenvolvimento Institucional (PDI's), elaborados para ações bienais, nos quais as palavras "custos" e "despesas" simplesmente não existiam. O resultado financeiro adverso era sempre creditado à queda do número de matrículas e excesso de bolsas de estudos concedido. Há se de mencionar também que os salários de gestores e professores eram muito superiores àqueles praticados no mercado, conforme ressalvas sucessivas em prestações de contas ao Ministério Público Estadual.

Em dezembro de 2019, o Conselho Curador da Femm destituiu a equipe dos então gestores. A nova gestão empossada está focada nos cortes dos custos - constituído basicamente de salários de professores e prestadores de serviços – e também nas despesas operacionais e administrativas. Houve várias demissões, o quadro funcional como um todo foi reduzido e o quadro de professores como um todo reformulado.

A Recuperação Judicial visa reorganizar economicamente a empresa, permitindo a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

O Doutrinador de Direito Empresarial Fábio Ulhoa, versa em sua obra de Direito Comercial que:



*A recuperação judicial é um processo peculiar, em que o objetivo buscado — a reorganização da empresa explora- da pela sociedade empresária devedora, em benefício desta, de seus credores e empregados e da economia (local, regional ou nacional) — pressupõe a prática de atos judiciais não somente pelo juiz, Ministério Público e partes, como também de alguns órgãos específicos previstos em lei.( Coelho, Fábio Ulhoa Manual de direito comercial : direito de empresa / Fábio Ulhoa Coelho. – 23. ed. – São Paulo : Saraiva, 2011. 1. Direito comercial I. Título,pg414).*

Saliente-se que foi ajuizada uma ação reparatória na 1ª Vara Civil da Comarca de Sete Lagoas em face dos ex gestores do UNIFEMM, tendo em vista a lastimável situação econômico-financeira deixada por eles.

Para superação da crise, a FEMM, vem passando por um processo de reestruturação, reduzindo custos, precificando as mensalidades dos cursos ofertados, reduzindo quadro de colaboradores, firmando convênios e alianças comerciais com inúmeras empresas nacionais e internacionais.

Por meio dessas mudanças estruturais e com a homologação do presente Plano de Recuperação Judicial, a FEMM poderá reorganizar sua operação e o fluxo de pagamento, garantindo a manutenção e ampliação de suas atividades, geração de empregos e estímulo à atividade econômica, principalmente na região de Sete Lagoas e adjacências.

### **3.0-DO RELATÓRIO CONTÁBIL DOS ANOS DE 2004 A 2020**

O GRÁFICO 1 mostra a evolução do número de alunos matriculados em dezembro de cada ano. Nota-se a queda significativa de alunos matriculados a partir de 2015.

GRÁFICO 1 – Número de alunos matriculados no Unifemm desde 2004



Fonte: Setor contábil - FEMM

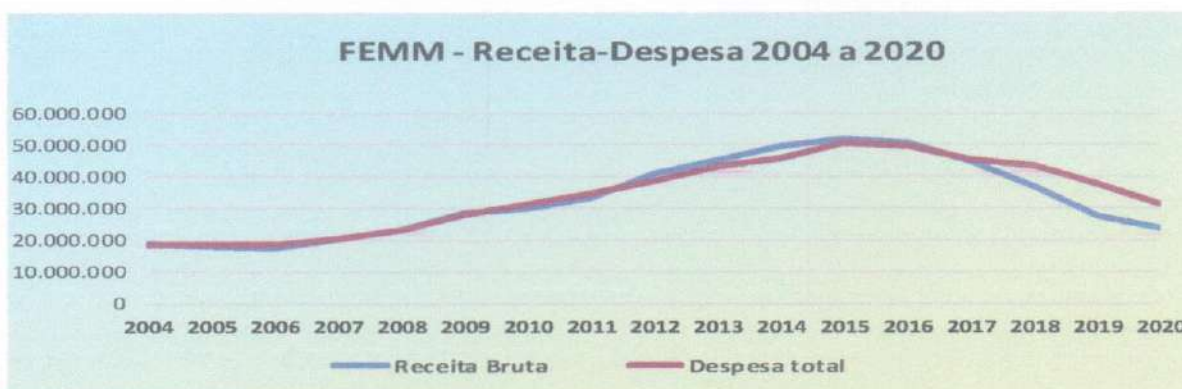


Além da queda sistemática no número de matrículas, a evasão e inadimplência também cresceram. Entretanto, não há registros de trabalhos específicos, feitos pela gestão anterior, para readequar as operações ao novo cenário, tampouco estudos e/ou análises visando conter ou diminuir a evasão ou como realizar um controle rígido de inadimplência ou evasão.

### 3.1- DAS RECEITAS E DESPESAS 2004 A 2020

A seguir, O GRÁFICO 2 demonstra de forma clara a disparidade entre receitas e despesas/custos a partir do ano de 2015. Afere-se que praticamente nada foi feito.

GRÁFICO 2 – Evolução das receitas e despesas da Femm a partir de 2004.



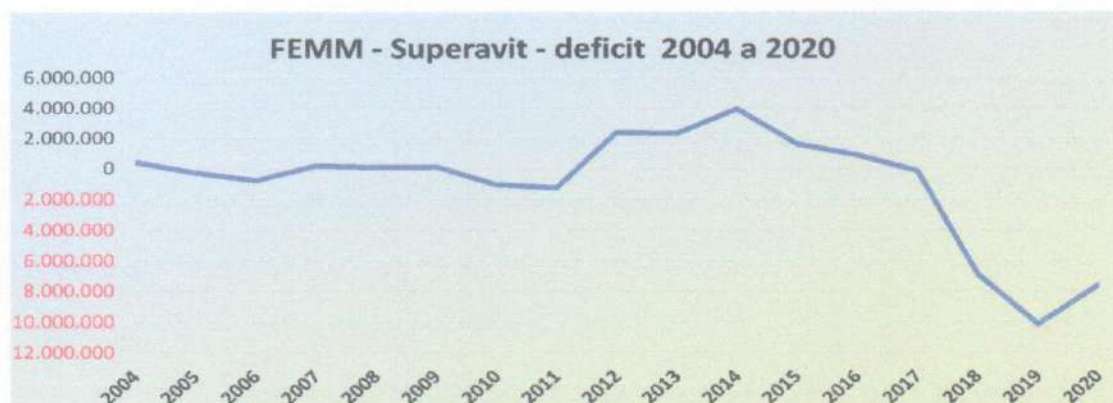
Fonte: Setor contábil - FEMM

Constata-se facilmente o que é dito sistematicamente neste documento. A não adequação de custos e despesas em função de uma receita em queda.

### 3.2 DO SUPERÁVIT / DÉFICIT 2004 A 2020

O GRÁFICO 3 mostra a evolução do superávit entre os anos de 2004 a 2020.

GRÁFICO 3 – Superavit/Deficit anual desde 2004



Fonte: Setor contábil - FEMM

Os resultados apurados nos referidos períodos sinalizam a consequência da redução de receita bruta sem a equivalente redução custos e despesas.

Percebe-se que foram mantidos os custos e as despesas, tais como remunerações, tanto de gestores, colaboradores em geral e também professores acima do mercado. Excesso de setores e seções, retrabalho de forma sistemática, resultando consequentemente em déficits constantes. Diversos empréstimos foram contratados para suprir a parte operacional da atividade, demandando alto comprometimento de caixa, e sem a necessária recuperação de receitas.

Patente o impacto negativo, eis que o capital de giro não sustentava a atividade e a dependência de novos empréstimos era constante.

### 3.3- DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO 2004 A 2020

Como consequência dos atos dos gestores anteriores, pela não adequação dos custos e despesas em relação à nova realidade de receitas, o Patrimônio Líquido da Femm diminuiu de forma alarmante. O GRÁFICO 4 mostra a evolução do PL da FEMM a partir de 2004.

GRAFICO 4 – Evolução do PL FEMM desde 2004



Fonte: Setor contábil – FEMM

Ante resultados deficitários consecutivos, o PL foi praticamente zerado, pois, mesmo diante da perda de receita bruta, a FEMM manteve despesas e custos, sem cortes. O déficit ampliou-se implicando na expressiva redução do capital próprio da entidade. Como esperado, em uma cidade de menor porte como Sete Lagoas, a imagem da Femm foi muito prejudicada perante a sociedade.

O QUADRO 1 apresenta as Demonstrações de Resultados dos Exercícios-DRE dos anos de 2004 a 2020.



QUADRO 1- DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DE EXERCÍCIO DA FEMM DESDE 2004

DRE - FEMM	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Receita Bruta	19.104.633	18.241.969	17.561.582	20.685.907	23.267.181	28.451.727	30.245.695	33.564.504	41.230.238	45.625.876	49.796.106	52.192.277	50.758.254	45.118.527	36.734.860	27.651.445	23.729.331
(-) Gratuidade	3.995.420	3.854.025	3.737.561	4.404.742	5.106.290	6.897.368	7.179.821	7.354.945	-7.712.237	-9.892.340	-10.894.677	-10.413.693	-9.938.789	-8.869.853	-7.774.866	-5.435.888	-4.670.335
(-) Descontos/Devoluções																	
Receita Líquida	15.109.213	14.387.944	13.824.021	16.281.165	18.160.891	21.554.359	23.065.874	26.209.559	33.518.003	35.733.635	38.961.429	40.430.794	40.819.465	36.248.694	27.673.825	19.374.877	14.663.462
(-) Custos Serv Prestados	10.061.346	9.048.094	8.235.000	12.213.444	13.190.520	15.651.438	16.266.188	18.548.871	-19.989.434	-22.325.516	-23.722.359	-26.305.205	-27.389.267	-23.869.910	-22.815.101	-13.754.814	-9.742.581
(-) Despesas gerais e administrativas	8.867.681	5.299.922	5.158.733	3.741.740	4.393.588	4.188.123	4.662.105	4.251.867	-4.992.865	-4.184.061	-7.364.752	-8.456.337	-6.608.922	-7.804.175	-7.545.438	-12.230.779	-7.184.774
(+) Outras Rec. (Desp) Operacionais	34.788	547.032	376.447	255.367	347.474					474.943	993.439	389.175	415.680	461.884	108.693	233.430	252.488
(=) Ebitda	215.175	507.104	926.159	73.614	229.399	1.714.798	2.137.601	3.409.241	8.595.703	7.689.002	9.207.757	6.097.428	5.242.956	4.936.593	-2.578.021	-6.376.496	-2.011.405
(++) Resultado financeiro	224.893	261.277	137.057	118.091	136.379	506.657	1.991.846	2.722.103	-1.712.777	-1.987.217	-1.135.465	-2.660.996	-2.822.525	-2.669.532	-1.992.153	-1.607.102	-1.801.200
(-) Desp. que não geram desembolso						1.087.062	1.193.345	1.940.345	-4.505.216	-3.384.387	-3.868.340	-3.229.595	-2.323.639	-2.425.159	-2.316.549	-2.189.750	-3.801.514
(=) Superávit/deficit líquido	440.068	245.827	789.102	131.705	93.019	121.079	1.047.590	1.262.797	2.377.710	2.317.397	3.971.942	1.604.626	896.812	-152.097	-6.886.723	-10.173.356	-7.614.119

Período	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alunos	3.456	3.384	3.183	3.399	3.582	4.074	4.109	4.211	4.574	4.821	4.927	4.127	4.050	2.784	2.211	1.947	1.705

Patrimônio Líquido 2004-2020	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Patrimônio Líquido	16.282.880	16.037.054	15.247.952	15.439.657	16.860.749	16.984.909	15.937.319	14.683.030	17.080.740	19.378.137	22.934.932	24.018.900	24.915.712	24.763.615	18.005.339	7.831.983	199.106

Fonte: Setor contábil – FEMM

Destaque-se que as informações contidas no QUADRO 1, estão disponíveis nos balanços publicados pela Femm, em seu *website* e também registrados no Cartório de Pessoa Jurídica na Comarca de Sete Lagoas, conforme é exigido pelo Estatuto da FEMM.

4.0-DO PERFIL DA DÍVIDA DA FEMM

Atualmente, o valor da dívida da FEMM é de R\$ 37.698, 909.35 (trinta e sete milhões seiscentos e noventa e oito mil novecentos e nove reais e trinta e cinco centavos), os créditos estão classificados da seguinte forma:

Natureza da Dívida	Valor
Credores Trabalhistas-Classe I	R\$24.956.218,35
Credores Garantia Real- Classe II	R\$10.705.564,38
Credores Quirografários	R\$2.036.826,65
<b>Total</b>	<b>R\$37.698,909.35</b>

5.0- DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Considerando que a FEMM, está mobilizando todos os esforços possíveis, para arcar com todos os seus débitos, tendo em vista que a nossa ordem econômica é fundada na valorização do trabalho humano, na livre iniciativa e na boa fé objetiva;

Considerando o atual cenário da economia mundial, onde é explícito a crise econômica financeira;

Considerando, que em todo tempo a FEMM, busca atender os seus objetivos sociais, devido seu viés filantrópico;

Considerando o pleno emprego dos atuais colaboradores da FEMM.

Está sendo apresentado Plano de Recuperação Judicial, este que indica de forma pormenorizada e fundamentada o meio pelo qual a FEMM, irá superar as dificuldades que enfrenta, arcando com as dividas trabalhistas, bancarias e com fornecedores.

Nessa diapasão, para que seja possível honrar com as dividas em geral da Fundação Educacional Monsenhor Messias e pagar seus credores submetidos à recuperação judicial, será necessário alienar ativo, composto por terreno que abriga a estrutura do Centro Universitário de Sete Lagoas-UNIFEMM, sendo ele registrado no cartório de imóveis da Comarca de Sete Lagoas/Minas Gerais, sob a matrícula nº 29.192 -gleba B ,totalizando 37.277 de m2, cuja a certidão consta no Anexo I, deste documento.

Por alienação entende-se:

tornar alheios determinados bens ou direitos, a título legítimo; transferir a outrem o domínio.

A alienação do referido terreno, será extrajudicial e se fará necessária, devido ao alto valor do passivo concursal da FEMM, que atualmente não possui fluxo de caixa para arcar com a referida dívida, conforme se pode extrair dos gráficos apresentado nos itens 3.0 a 3.3, onde fica cabalmente demonstrado o déficit.

Sendo assim será praticamente inviável efetuar o pagamento dos credores da recuperação judicial, sem a alienação do referido terreno.

Para viabilizar a venda do terreno da FEMM e buscar assegurar que a Recuperanda obtenha a melhor proposta para alienação do mesmo, será aplicado o método de alienação previsto no Artigo 142, inciso I, da Lei de Recuperação Judicial, vejamos:

Art. 142. A alienação de bens dar-se-á por uma das seguintes modalidades: [\(Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020\)](#) [\(Vigência\)](#)



I - leilão eletrônico, presencial ou híbrido; (Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020). (Vigência).

O procedimento competitivo será conduzido pela Recuperanda, com a fiscalização do juízo recuperatário, Ministério Público do Estado de Minas Gerais, por meio da Promotoria das Fundações e Administração Judicial da FEMM, no contexto da recuperação judicial, restando vencedor, nos termos do § 2º do Artigo 142 da Lei de Recuperação e Falência, o interessado que ofertar o melhor preço, dentro da avaliação oficial do terreno, esta que consta no Anexo II deste documento, o procedimento da alienação consta nos item 7.0.

#### **5.1- DO PAGAMENTO DA CLASSE I - CRÉDITOS TRABALHISTA**

Os créditos trabalhistas possuem natureza alimentar, por essa razão está colacionado como a primeira classe a ter o seu débito adimplido, sendo assim **com a aprovação do presente Plano de Recuperação Judicial, os créditos trabalhistas que forem líquidos, certos e incontroversos, sem ações judiciais, ou em ações judiciais cujo os cálculos já estejam homologados de forma definitiva, uma vez expurgados de todas as multas aplicadas, sem inclusão de juros ou correção monetária, a contar da concessão da recuperação judicial, com o prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias para pagamento em atendimento ao disposto no Artigo 54, da Lei de Recuperação e Falência.**

Para que o pagamento ocorra de forma a garantir a satisfação do crédito trabalhista, visando sua natureza alimentar, bem como trazendo segurança jurídica para os credores da Recuperanda, o pagamento do montante será correspondente a **20% (vinte por cento) do valor dos créditos**, conforme consta na lista de credores da Recuperanda, que esta nos autos do processo judicial, ou após o julgamento de Habilitações/Divergências e Impugnações de Crédito que houverem, as quais farão parte do Quadro Geral de Credores.

Os créditos trabalhistas, serão quitados em datas escalonadas, iniciando-se conforme o ano/mês/dia do nascimento do credor mais velho para o mais novo, sendo o valor pago, em qualquer hipótese, em parcela única, com prazo de carência de 60 (sessenta) meses, contatos da concessão da recuperação judicial transitada em julgado, nos termos do art. 54 da Lei 11.101/05.

Os credores trabalhistas retardatários serão pagos, nas mesmas condições dos credores trabalhistas não retardatários, observando-se as mesmas premissas de carência, deságio e prazo para pagamento.



## 5.2-DO PAGAMENTO DA CLASSE II-CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

Para que o pagamento ocorra de forma a garantir a satisfação do crédito com garantia real, o pagamento do montante será correspondente a **20% (vinte por cento) do valor dos créditos**, conforme consta na lista de credores da Recuperanda, que está nos autos do processo judicial, ou após o julgamento de Habilitações/Divergências e Impugnações de Crédito que houverem, as quais farão parte do Quadro Geral de Credores.

Os créditos de garantia real serão quitados em uma única parcela, com prazo de carência de 24 (vinte e quatro) meses, contatos da concessão da recuperação judicial transitada em julgado, nos termos do art. 54 da Lei 11.101/05, e concretizada a alienação do terreno, sem questionamentos de quaisquer naturezas. Os credores garantia real retardatários serão pagos, nas mesmas condições dos credores garantia real não retardatários, observando-se as mesmas premissas de carência, deságio e prazo para pagamento. Efetuado o pagamento nas condições acima descritas, os credores com garantia real darão à Recuperanda a mais ampla, geral e irrevogável e irretratável quitação, para nada mais reclamarem, a que título que for.

## 5.3-DO PAGAMENTO DA CLASSE III-CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

Após quitados os débitos com credores trabalhistas e credores com garantia real, nas condições apresentadas nos tópicos anteriores, os credores quirografários, começarão a ser pagos.

Para que o pagamento ocorra de forma a garantir a satisfação do crédito com os credores quirografários, o pagamento do montante será correspondente a **20% (vinte por cento) do valor dos créditos**, conforme consta na lista de credores da Recuperanda, que está nos autos do processo judicial, ou após o julgamento de Habilitações/Divergências e Impugnações de Crédito que houverem, as quais farão parte do Quadro Geral de Credores.

Os créditos de quirografários serão quitados em uma única parcela, com prazo de carência de 36 (trinta e seis) meses, contatos da concessão da recuperação judicial transitada em julgado, nos termos do art. 54 da Lei 11.101/05, e concretizada a alienação do terreno, sem questionamentos de quaisquer naturezas.

Os credores quirografários retardatários serão pagos, nas mesmas condições dos credores quirografários não retardatários, observando-se as mesmas premissas de carência, deságio e prazo para pagamento.





Efetuada o pagamento nas condições acima descritas, os credores quirografários concursais darão à Recuperanda a mais ampla, geral e irrevogável e irretratável quitação, para nada mais reclamarem, a que título que for.

#### **5.4-DA APRESENTAÇÃO DA CONTA BANCÁRIA**

Para realização dos pagamentos previstos nos itens 5.1 a 5.3, os credores deverão informar à Recuperanda suas respectivas contas bancárias para esse fim, mediante a comunicação por escrito, via aviso de recebimento. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias com no mínimo 30(trinta) dias de antecedência da data de pagamento previsto, ou as tiverem informado com dados incompletos ou incorretos não serão considerados como evento de descumprimento do Plano. Neste caso, a critério da Recuperanda os pagamentos devidos aos credores que não tiverem informado suas contas bancárias poderão ser realizados no Juízo da Recuperação.

Não haverá a incidência de juros, multas ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados nas datas previstas em razão de os credores não terem informado tempestivamente suas contas bancárias.

#### **6.0- DA CONTAGEM DE PRAZOS**

Todos os prazos contidos neste Plano de Recuperação Judicial, serão contados em dias úteis, seja para contagem de homologação ou para satisfazer as obrigações creditícias.

#### **7.0-DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA PELO TERRENO**

Eventuais proponentes interessados, em participar da alienação extrajudicial do terreno citado no item 5.0, deverão, no prazo de 05(cinco) dias úteis, contados da publicação do edital em jornais de grande circulação e/ou no site da FEMM, que deverá ocorrer até o segundo dia útil subsequente a aprovação desse plano, submeter à FEMM, em envelope lacrado que contenha sua oferta para aquisição do terreno.

O endereço do local de recebimento das propostas, bem como o horário, dias de recebimentos, constarão no Edital definitivo. Nos termos do §2º do Artigo 142 da Lei de Recuperação e Falência, a alienação do terreno dar-se-á, pelo maior valor oferecido, desde que atenda a avaliação oficial do mesmo, que fixou o valor de R\$10.000.000,00 (Dez milhões de reais), que deverá ser pago à vista. Somente serão admitidas propostas para a aquisição do



terreno como um todo, sem qualquer fracionamento, desmembramento ou outra forma de segregação/individualização imobiliária.

A proposta fechada deverá ser acompanhada de todos os documentos necessários para comprovar a capacidade econômica, financeira e patrimonial, para honrar com o valor ofertado e para atender às demais condições previstas neste Plano de Recuperação Judicial, quais sejam;

- a) Comprovante de existência e regularidade, devidamente emitidos pelos órgãos responsáveis pelo registro de constituição do proponente, em caso de pessoa jurídica;
- b) Declaração de referência bancária de pelo menos duas instituições financeiras de primeira linha;
- c) Prova de que possui recursos financeiros suficientes para fazer frente ao pagamento do valor ofertado, pelo terreno;
- d) Seguro garantia firmado em prol da FEMM, no valor da proposta apresentada;
- e) Demais documentos a serem eventualmente previstos no edital a que se refere esse item, sob pena de terem suas propostas sumariamente desconsideradas.

#### **7.1-DA ABERTURA DAS PROPOSTAS FECHADAS**

As propostas fechadas serão abertas pela FEMM, em dia, hora e local, a serem designados quando da publicação do edital e informadas ao juízo recuperatório e Ministério Público Estadual (Promotoria das Fundações), sendo que a alienação do terreno dar-se-á pelo maior oferecido, desde que atenda a avaliação oficial do mesmo, que fixou o valor de R\$10.000.000,00(Dez milhões de reais), a forma de pagamento será à vista, conforme informado no item 7.0, bem como conste os documentos exigidos nas alíneas do tópico 7.0.

#### **7.2-DO CRITÉRIO DE DESEMPATE**

Caso seja apresentada propostas com valores idênticos, o critério de desempate será o sorteio.

#### **7.2-DO PRAZO DA VENDA DO TERRENO**

A Recuperanda terá o prazo de 06 (seis) meses, para realizar a alienação do terreno. Acentua-se, que se houver a frustração da alienação do referido terreno, por duas vezes consecutivas, dentro do prazo estabelecido de 06 (seis) meses, o mesmo será objeto de dação em pagamento aos credores concursais, reconhecidos judicialmente como tais, como forma de quitação da dívida, nos termos do art. 356 e ss do Código Civil.



Em caso de dação em pagamento, será procedida a transferência do terreno para um condomínio a ser constituídos pelos credores, proporcionalmente a participação e rateio do valor do respectivo crédito de cada credor em face do valor da alienação.

### **7.3- DA RESERVA DE VALORES DA VENDA DO TERRENO**

Caso o referido terreno seja objeto de dação em pagamento aos credores, conforme o item 7.2, caberá a reserva de 10% (dez por cento), do valor total do imóvel, para os credores com habilitações retardatárias.

### **8.0- DO EVENTUAL DESCUMPRIMENTO DO PLANO**

A Recuperanda, está somando esforços para alcançar um resultado positivo em face da Recuperação Judicial, entretanto caso ocorra o descumprimento do plano aprovado, em caso de mora, deverá ser requerida a convocação de uma assembleia de credores com finalidade de deliberar junto aos credores concursais sobre a medida mais adequada para sanar o eventual descumprimento do plano, sendo que tal pedido poderá ser formulado ao Juízo da Recuperação por qualquer parte interessada, na forma da Lei de Recuperação Judicial e Falências, devendo ser oportunizada à Recuperanda o direito de sanar qualquer pendência eventualmente incorrida, independente de culpa, sem que isso implique em automática decretação de falência, liquidação, extinção ou outra forma de dissolução da Recuperanda.

Insta salientar, que em caso de mora caso a Recuperanda descumpra culposamente alguma disposição deste Plano de Recuperação Judicial, está terá o prazo de 30(trinta)dias úteis para sanar o referido descumprimento.

### **9.0- DA NOVAÇÃO DA DÍVIDA**

Cumpre ressaltar, que todos os débitos créditos previstos no quadro geral de credores, são novados por este Plano de Recuperação Judicial, e serão pagos na forme por ele estabelecida, bem como na forma do Artigo 59 de Lei 11.101/05. Mediante a referida novação, todas as obrigações, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com as condições deste Plano de Recuperação Judicial, deixarão de ser aplicáveis, inclusive em desfavor dos coobrigados.

Nessa mesma diapasão, todos os créditos que sejam decorrentes de obrigações oriundas de relações jurídicas firmadas anteriormente a data do pedido, ainda que não vencidos ou que sejam objeto de disputa judicial ou procedimento arbitral em andamento, também são novadas por este Plano de Recuperação Judicial, estando integralmente sujeitos aos efeitos deste, nos



termos do artigo 49 da Lei de Recuperação Judicial e Falência, de forma que, se aplicável, o saldo credor a ser liquidado estará sujeito aos valores, prazos, termos e condições previstos no presente Plano de Recuperação Judicial, inclusive em relação aos coobrigados.

#### **10.0-DAS OPERAÇÕES ATUAIS E RESPECTIVOS RESULTADOS**

Como dito em tópicos anteriores, uma nova gestão em nível de reitoria e pró-reitorias foi empossada em dezembro de 2019. Um plano de reestruturação institucional foi apresentado (um resumo pode ser visto no Anexo IV deste documento), tanto para apreciação dos Conselheiros quanto do Ministério Público (que determinou seis meses antes que a então gestão o fizesse, mas sem qualquer tipo de resposta).

O plano de reestruturação era bem simples em sua essência: em uma primeira série de ações, uma adequação de custos e despesas (basicamente demissões, readequações de salários e renegociação de contratos com prestadores de serviços) à nova realidade em termos de alunos e receita e em uma segunda ação, readequação de cursos, ementas, professores, coordenadores, processos internos, sistemas e readequação do pessoal de apoio em vista do que seria feito.

Importante notar alguns fatos importantes:

- A atual gestão assumiu a administração da FEMM com 03(três) folhas de pagamento em atraso. Foram colocadas em dia entre janeiro de maio de 2020.

- O número de alunos dos cursos de graduação aumentou de forma significativa, saindo de aproximadamente 1000 alunos em 31/12/2019 para um patamar de 1460 em julho de 2020, mesmo com a pandemia. No entanto, esse fato não quis dizer que houve uma melhora significativa nos resultados da Femm, uma vez que foram necessárias adequações nos valores das mensalidades, possibilitadas pela nova realidade das receitas x custos/despesas, justamente para equipara-las à realidade de mercado. Muitos descontos foram concedidos. O Ticket-Médio foi reduzido e isso refletiu nos resultados.

- O perfil de alunos matriculados a partir do ano de 2020 teve em sua maioria alunos retornando ao curso e muitas transferências. Isso pode levar a acreditar que houve uma melhora na percepção dos alunos quanto à força da marca Unifemm e no próprio futuro da instituição.

- Durante a pandemia, um grande ajuste no formato das aulas foi feito, transformando-as de presencias para aulas on-line. O ajuste foi feito em nível de alunos, professores e toda a tecnologia envolvida em uma semana. A instituição teve as aulas interrompidas em 16/03/2020 e retornaram no dia 23/03/2020 totalmente on-line. Foi a primeira instituição da região a fazer isso.



- Ainda durante a pandemia, especificamente no segundo semestre de 2020, a carga horária dos professores foi ajustada de forma a conter um percentual on-line (chamadas aulas síncronas) e um percentual no formato EAD (ensino à distância), ajuste esse que permitiu uma redução de custos, revertida em sua totalidade em mais descontos nas mensalidades, visando sempre a competitividade em nível de mercado. Cabe notar que apenas em Sete Lagoas há 37 (trinta e sete) outras faculdades ou pólos de ensino à distância.

Observando-se o plano de reestruturação, nota-se que este previa um aporte de R\$9.000.000,00 (nove milhões de Reais) de fundos investidores. Tal aporte serviria para despesas com demissões iniciais e reestruturação financeira como um todo. O que houve foi que as condições apresentadas por estes fundos foram alteradas entre as conversas iniciais e a posse da nova gestão no sentido de garantias reais, que não poderiam ser dados e adicionalmente, uma taxa de juros na ordem de 2,8%am, cujas prestações (PMT's) quando do fim do período de carência inviabilizariam a operação como um todo. Portanto, o aporte de tais fundos foi descartada, e a instituição desde então caminha com seus próprios recursos, ou seja, honrando seus compromissos com o faturamento do mês a mês da operação.

Para o deferimento desta Recuperação Judicial, um dos documentos apresentados foi o Plano de Viabilidade (sua totalidade pode ser vista no Anexo III), que mostra uma projeção conservadora para os próximos anos da Femm. Tal Plano de Viabilidade, resumido no QUADRO 01 a seguir, mostra o planejamento da atual gestão para os próximos anos. O conservadorismo do plano é fruto do princípio da prudência, adotado de forma veemente pelos atuais gestores. Acredita-se que não é possível, nas atuais circunstâncias em que o país se encontra, fazer projeções de melhorias mirabolantes, investimentos massivos para geração de empregos, etc. Estamos em um país cujo risco inerente não é baixo. Sabe-se que o mercado, concentra-se na concorrência e suas fontes inesgotáveis de financiamento. Portanto, prudência nas projeções é fator preponderante.

E mesmo com as projeções conservadoras, é possível notar que a Femm é totalmente viável, em níveis financeiros, contábeis e econômicos, desde que se retire do seu futuro as dívidas assumidas para correção de rumos errados oriundos de um passado no mínimo temerário.



QUADRO 01– Número de alunos e Superavit esperado entre 2021 a 2026:

Período	Nº alunos	Resultado Superavitário
2021*	1.032	326.251,00
2022	1.182	358.168,00
2023	1.311	396.282,00
2024	1.565	1.470.463,00
2025	1.598	1.788.919,00
2026	1.647	1.853.707,00

\* Base no numero de matriculas até 10/02/2021

Fonte: Setor Contábil Femm

Nota-se que mesmo com a Recuperação Judicial, o resultado superavitário que pode ser revertido em investimento real será possível, baseado nos dados apresentados, apenas a partir de 2022. Todo o superavit oriundo das operações futuras será totalmente revertido em investimentos na própria instituição com o objetivo de adequações diversas em função de novos cursos, novas tecnologias, treinamento de colaboradores, reciclagem de coordenadores e professores. No momento são urgentes investimentos mais vultosos nas seguintes rubricas:

- Reforma das salas de aulas, tópico sempre mal avaliado pelos alunos nas avaliações institucionais por muitos anos. Em fase de projetos.
- Reforma e reaparelhamento de diversos laboratórios, tais como Engenharias, Saúde e no momento, o curso de Veterinária. Em fase de levantamentos de necessidades.
- *Upgrade* ou substituição do parque de computadores dos laboratórios de informática, necessários a todos os cursos. Tais computadores estão entrando em estado de obsolescência, visto que não são atualizados há mais de 5 anos. Tais melhorias serão pilares para praticamente todos os cursos de Graduação e Pós, além de serem primordiais aos novos cursos de Análise e Desenvolvimento de Sistemas e Ciência de Dados, ambos em fase de elaboração.
- *Upgrade* ou substituição dos servidores que equipam o setor de TI ( tecnologia da Informação), visto que a última vez em que houve uma compra efetiva de um servidor foi em 2016.
- Construção do Hospital Veterinário, com atendimento social conforme as diretrizes da Femm, primeiro da região de Sete Lagoas, para apoio ao curso de Veterinária e futuros cursos de ciências da terra, tais como Zootecnia e Engenharia Agrônômica, assim como alguns da área de Ciências Biológicas. Este investimento já tem o projeto arquitetônico pronto e está em fase de aprovação em órgãos competentes.





A gestão está sendo realizada com responsabilidade de gastos e prioridade nos investimentos quando superavitário os resultados, devida contenção de custos e cortes onde for necessário se apurado resultado deficitário. Coerência com amplo acompanhamento de indicadores de liquidez, endividamento e retorno para tomada de decisão tempestiva. Foco na recuperação de receita bruta e margem de lucro, concomitantemente no controle de inadimplência, gestão do *aging list* para manter equilíbrio de capital de giro, de capacidade de pagamento, enfim construir diretrizes de sustentabilidade financeira com efetivos resultados econômicos, para que seja cumprido o objeto social da FEMM.

### **11.0-DISPOSIÇÕES FINAIS**

O presente Plano de Recuperação Judicial da FEMM coloca os credores concursais como agentes e protagonistas do processo de recuperação, cabendo-lhes, na retomada da AGC, uma votação que faça com que os débitos sejam quitados de forma célere.

Estão anexos a este Plano de Recuperação Judicial:

- Anexo I-Certidão do Terreno;
- Anexo II-Avaliação do terreno;
- Anexo III-Plano de Viabilidade Econômica;
- Anexo IV-Plano de reestruturação do Unifemm, apresentado pela nova gestão.

Sete Lagoas, 11 de junho de 2021.



**Adélio Araújo de Faria**  
**Presidente da Diretoria Executiva**



14/06/2021

Número: **5003595-71.2021.8.13.0672**

Classe: **[CÍVEL] RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Sete Lagoas**

Última distribuição : **24/03/2021**

Valor da causa: **R\$ 36.966.556,72**

Assuntos: **Administração judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
FUNDACAO EDUCACIONAL MONSENHOR MESSIAS (AUTOR)	
	CARLOS EDUARDO ARAUJO DE CARVALHO (ADVOGADO) BERNARDO BICALHO DE ALVARENGA MENDES (ADVOGADO)

Outros participantes	
SANTANDER BRASIL (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ADRIANA SANTOS BARROS (ADVOGADO) SIMONE APARECIDA GASTALDELLO (ADVOGADO)
SILVANIA DE ALMEIDA HOMERO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	VIVIANE VILELA GOULART (ADVOGADO) FABIO GOULART SOARES (ADVOGADO)
ITAU UNIBANCO S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCELO CANDIOTTO FREIRE (ADVOGADO)
MARCUS VINICIUS SILVEIRA ARRUDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCUS VINICIUS SILVEIRA ARRUDA (ADVOGADO)
ROSELI DE OLIVEIRA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROSELI DE OLIVEIRA SILVA (ADVOGADO)
SINDICATO DOS PROFESSORES DO ESTADO DE MINAS GERAIS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GERALDO HERMOGENES DE FARIA NETO (ADVOGADO) CANDIDO ANTONIO DE SOUZA FILHO (ADVOGADO)
Ministério Público - MPMG (FISCAL DA LEI)	
TACIANI ACERBI CAMPAGNARO COLNAGO CABRAL (ADMINISTRADOR JUDICIAL)	
	TACIANI ACERBI CAMPAGNARO COLNAGO CABRAL (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
400138300 1	11/06/2021 15:42	<a href="#">3. Certidão Gleba B II - atualizada</a>	Documento de Identificação



# **CARTÓRIO MARIA JOSÉ ANDRADE FERREIRA DE SOUZA**

**1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SETE LAGOAS/MG**

**PAULO MARCIO ANDRADE FERREIRA DE SOUZA**

**O F I C I A L**

Rua Dr. Pedro Luiz, nº 210, sala 101, Centro Sete Lagoas/MG  
Telefone: (31) 3773-2169 E-mail: contato@1risl.com.br

**CARTÓRIO MARIA JOSÉ ANDRADE  
FERREIRA DE SOUZA**

1º Ofício Registro de Imóveis

Paulo Marcio Andrade Ferreira de Souza Oficial  
do 1º Cartório Imobiliário da Comarca de Sete  
Lagoas, na forma da lei etc.

**OFICIAL PAULO MÁRCIO ANDRADE  
FERREIRA DE SOUZA**

Sete Lagoas - Minas Gerais

Certifica que foi feito no livro 2/RG, à matrícula 29192 o registro do seguinte imóvel: GLEBA "B-II" medindo 37.277,69m²: Inicia-se a descrição do perímetro da Gleba B-II no ponto de número 01, situado ao lado do portão de entrada da Fundação Educacional Monsenhor Messias - UNIFEMM localizado à Avenida Marechal Castelo Branco; deste, segue com distância de 42,66m até o ponto 64, situado no limite com Fundação Educacional Monsenhor Messias, Gleba A; deste, segue confrontando com Gleba A, com distância de 52,16m até o ponto 66, situado no limite das glebas A e B-I; deste, segue confrontando com Gleba B-I, com distância de 101,48, até o ponto 67, situado no limite com Gleba B-I; deste, segue confrontando com Gleba B-I, com distância de 63,47m até o ponto 68, deste, segue confrontando com Gleba B-I com distância de 57,09m até o ponto 69; deste, segue confrontando com Gleba B-I com distância de 56,35m até o ponto 70; deste, segue confrontando com Gleba B-I, com distância de 103,30m até o ponto 71; deste, segue confrontando com Gleba B-I, com distância de 22,03m até o ponto 72; deste, segue confrontando com Gleba B-I, com distância de 7,15m até o ponto 73; deste, segue confrontando com Gleba B-I, com distância de 21,32m até o ponto 74; deste, segue confrontando com Gleba B-I, com distância de 2,14m até o ponto 75; deste, segue confrontando com Gleba B-I com distância de 3,31m até o ponto 76, situado no segundo portão da Rua Pedra Grande da Fundação Educacional Monsenhor Messias deste, segue confrontando com Rua Pedra Grande, com distância de 63,47m até o ponto 39, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Rua Pedra Grande; deste, segue com distância de 13,93m até o ponto 40, situado no final da Rua Pedra Grande, onde esta encontra a Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue com distância de 16,13m até o ponto 41, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 21,43m até o ponto 42, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 24,45m até o ponto 43, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 21,65m até o ponto 44, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 15,13m até o ponto 45, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 7,73m até o ponto 46, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 16,13m até o ponto 47, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 13,87m até o ponto 48, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 8,96m até o ponto 49, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 6,99m até o ponto 50, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 6,95m até o ponto 51, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 14,23m até o ponto 52, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 6,18m até o



# CARTÓRIO MARIA JOSÉ ANDRADE FERREIRA DE SOUZA

1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SETE LAGOAS/MG

PAULO MARCIO ANDRADE FERREIRA DE SOUZA

O F I C I A L

Rua Dr. Pedro Luiz, nº 210, sala 101, Centro Sete Lagoas/MG  
Telefone: (31) 3773-2169 E-mail: contato@1risl.com.br

Paulo Marcio Andrade Ferreira de Souza Oficial  
do 1º Cartório Imobiliário da Comarca de Sete  
Lagoas, na forma da lei etc.

OFICIAL PAULO MARCIO ANDRADE  
FERREIRA DE SOUZA

Sete Lagoas - Minas Gerais

ponto 53, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 13,11m até o ponto 54, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 17,66m até o ponto 55, situado no encontro da Avenida Prefeito Alberto Moura com Avenida Marechal Castelo Branco; deste segue confrontando pela Avenida Marechal Castelo Branco, com distância de 5,28m até o ponto 56, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Marechal Castelo Branco; deste, segue confrontando com Avenida Marechal Castelo Branco, com distância de 16,31m até o ponto 57, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Marechal Castelo Branco; deste, segue confrontando com Avenida Marechal Castelo Branco, com distância de 12,85m até o ponto 58, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Marechal Castelo Branco; deste, segue confrontando com Avenida Marechal Castelo Branco, com distância de 9,16m até o ponto 59, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Marechal Castelo Branco; deste, segue confrontando com Avenida Marechal Castelo Branco, com distância de 12,67m até o ponto 60, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Marechal Castelo Branco; deste, segue confrontando com Avenida Marechal Castelo Branco, com distância de 22,67m até o ponto 61, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Marechal Castelo Branco; deste, segue confrontando com Avenida Marechal Castelo Branco, com distância de 12,67m até o ponto 62, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Marechal Castelo Branco; deste, segue confrontando com Avenida Marechal Castelo Branco, com distância de 22,14m até o ponto 63, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Marechal Castelo Branco; deste, segue confrontando com Avenida Marechal Castelo Branco, com distância de 79,95m até o ponto 01, ponto inicial da descrição deste perímetro. **PROPRIETÁRIO:** FUNDAÇÃO EDUCACIONAL MONSENHOR MESSIAS, CNPJ 25.002.155/0001-98, sediada na Avenida Marechal Castelo Branco, nº. 2.765, Bairro Santo Antônio, nesta cidade, neste ato, representado pelo seu Presidente, Sr. Adélio Araújo de faria. **ABERTURA DE MATRÍCULA** conforme Lei nº. 6015/73. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº. 36.050, livro 3-BC, do 1º CRI desta cidade. O referido é verdade e da fé. Sete Lagoas, 21 de Dezembro de 2011. O OFICIAL: Paulo Márcio Andrade Ferreira de Souza.

+++++

**REGISTRO Nº 01 - 29.192 - Em 27/02/2012.** Em hipoteca cedular de 1º grau e sem concorrência de terceiros, do imóvel descrito e caracterizado nesta matrícula. **CREDOR:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede na cidade de São Paulo/SP, na Avenida Presidente Kubitschek, nº 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, CNPJ/MF 90.400.888/0001-42, representada por H.S. BARROS e APARECIDA DE FATIMA FERREIRA. **EMITENTE:** FUNDAÇÃO EDUCACIONAL MONSENHOR MESSIAS, CNPJ nº 025.002.155/0001-98. **TÍTULO:** Hipoteca. Cédula de Crédito Bancário, Capital de Giros-KG, nº 0033473300000001340, datado de 27 de Janeiro do ano de 2012, em Sete Lagoas/MG. **AVALISTA:** ADELIO ARAUJO DE FARIA, CPF 106.097.096-15. **VALOR DO PRINCIPAL:** R\$ 8.500.000,00. **CLAUSULAS E CONDIÇÕES:** Data da Emissão: 27/02/2012. Prazo: 060 meses. Data do vencimento: 27/01/2017. Especificação da operação de crédito: Taxa flutuante: Juros equivalentes a taxa efetiva + 100% da taxa do CDI. Taxa efetiva: 9,38% ao ano, equivalente a 0,750% ao mês, calculados de forma exponencial "pro rata temporis" (capitalizados), com base em um ano de 360 dias corridos. As



**CARTÓRIO MARIA JOSÉ ANDRADE FERREIRA DE SOUZA**  
**1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SETE LAGOAS/MG**

**PAULO MARCIO ANDRADE FERREIRA DE SOUZA**  
**O F I C I A L**

Rua Dr. Pedro Luiz, nº 210, sala 101, Centro Sete Lagoas/MG  
Telefone: (31) 3773-2169 E-mail: contato@1risl.com.br

**CARTÓRIO MARIA JOSÉ ANDRADE**  
**FERREIRA DE SOUZA**

1º Ofício Registro de Imóveis

**OFICIAL PAULO MÁRCIO ANDRADE**  
**FERREIRA DE SOUZA**

Sete Lagoas - Minas Gerais

Paulo Marcio Andrade Ferreira de Souza Oficial  
do 1º Cartório Imobiliário da Comarca de Sete  
Lagoas, na forma da lei etc.

demais cláusulas e condições, são as constantes da Cédula apresentada a registro e que deste ficam fazendo parte integrante. Dou fé. Sete Lagoas, 27 de Fevereiro de 2012. OFICIAL Paulo Márcio Andrade Ferreira de Souza.

+++++

**REGISTRO Nº 02 - 29.192 - Em 10/02/2017.** Em hipoteca cedular de 2º grau e sem concorrência de terceiros, do imóvel descrito e caracterizado nesta matrícula. **CREDOR:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede na cidade de São Paulo/SP, na Avenida Presidente Kubitschek, nº 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, CNPJ/MF 90.400.888/0001-42, representada por MARIA CLAUDIA AVELAR MOREIRA e HEBERTH M. ABREU FILHO. **EMITENTE:** FUNDAÇÃO EDUCACIONAL MONSENHOR MESSIAS, CNPJ nº 025.002.155/0001-98, com endereço à Av. Castelo Branco 2765, CEP 35701242, na cidade de Sete Lagoas/MG. **TÍTULO:** Hipoteca. Cédula de Crédito Bancário, Capital de Giro-Pós CDI - Empréstimo Sobrepreço - nº 00334737300000003670, datado de 31 de Janeiro do ano de 2017, em Sete Lagoas/MG. **AVALISTAS E GARANTIDORES:** ADELIO ARAUJO DE FARIA, CPF 106.097.096-15. **CONJUGE ANUENTE:** MARIA DAS GRAÇAS MOREIRA, CPF 178.071.156-53. **VALOR DO CRÉDITO:** R\$ 5.500.000,00. **CLAUSULAS E CONDIÇÕES:** MODALIDADE: Capital de Giro Parcelado com fluxo de pagamentos SAC - Sistema de Amortização Constante. Prazo total da operação: 060 meses. **ENCARGOS REMUNERATÓRIOS:** Taxa Efetiva: 0,700 % ao mês. 8,73% ao ano. Quantidade de Parcelas: 054. Vencimento da 1ª parcela: 31/08/2017. Vencimento da última parcela: 31/01/2022. Valor principal da(s) parcela(s): R\$ 5.500.000,00. As demais cláusulas e condições, são as constantes da Cédula apresentada a registro e que deste ficam fazendo parte integrante. Dou fé. Sete Lagoas, 10 de Fevereiro de 2017. OFICIAL Paulo Márcio Andrade Ferreira de Souza.

+++++

**AVERBAÇÃO Nº 03 - 29.192 -** Conforme ofício nº 785, datado de 20.11.2014, da 5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Sete Lagoas-Curadoria de Defesa do Patrimônio Público, promotora Guiomar Soares de Oliveira Neta, consta: "considerando a existência do termo de ajustamento de conduta entre a FEMM e o MPMG, no âmbito do inquérito cível público nº 672.10.000.235-7, para que nenhum ônus real incida sobre imóveis da FEEM sem prévia autorização do Ministério Público". Consta ainda, "se verificada qualquer das situações previstas nos itens 01, 02 e 03, (do referido ofício), recomenda-se ao titular do cartório de Registro de Imóveis que seja sobrestada a prática do ato cartório, até posterior manifestação do Ministério Público, através da Curadoria de Fundações desta Comarca".

+++++

**AVERBAÇÃO Nº 04 - 29.192 - Protocolo nº 73.571 em 22/09/2020 - AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO -** À requerimento de Itaú Unibanco S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, representado neste ato pelo representante legal Marcelo Candiottto Freire, faz-se essa averbação para constar, conforme Certidão de Admissão do Recebimento da Execução - Pessoa (Física ou Jurídica), a existência da ação conforme detalhamento: Nº processo: 5004845-76.2020.8.13.0672; Data distribuição: 07/04/2020; Vara: 3ª Vara Cível da comarca de Sete Lagoas; Exequente: Itaú Unibanco S/A (CNPJ 60.701.190/0001-04), representado por Marcelo Candiottto Freire (OAB 104784NMG); Executados: Fundação Educacional Monsenhor Messias (CNPJ 25.002.155/0001-98), representada por Adélio Araújo de Faria (CPF 106.097.096-15), representado por Dirceu José Rocha (CPF 010.572.436-04); Valor atribuído à causa: R \$ 1.273.804,33. Código do ato: 4140-0, Quantidade: 1, Emolumentos: R\$ 70,35, Recivil: R\$ 4,02, TFJ: R\$



**CARTÓRIO MARIA JOSÉ ANDRADE FERREIRA DE SOUZA**  
**1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SETE LAGOAS/MG**

**PAULO MARCIO ANDRADE FERREIRA DE SOUZA**  
**O F I C I A L**

Rua Dr. Pedro Luiz, nº 210, sala 101, Centro Sete Lagoas/MG  
Telefone: (31) 3773-2169 E-mail: contato@1risl.com.br

Paulo Marcio Andrade Ferreira de Souza Oficial  
do 1º Cartório Imobiliário da Comarca de Sete  
Lagoas, na forma da lei etc.

22,10, Total: R\$ 96,47. Selo Digital: DLW00745 - Código de Segurança: 2128.5120.4785.5139. Dou fé.  
Sete Lagoas, 05 de outubro de 2020. O OFICIAL SUBSTITUTO, Paulo Márcio Dias Ferreira de Souza.

+++++

**AVERBAÇÃO Nº 05 - 29.192 - Protocolo nº 75469 em 23/03/2021 - AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO -**  
À requerimento de SICOOB CREDISETTE, CNPJ nº 22.753.982/0001-25, representado neste ato por  
Arthur de Paula Costa, Advogado - OAB/MG 134.996, faz-se essa averbação para constar, conforme  
Certidão de Admissão do Recebimento da Execução - Pessoa (Física ou Jurídica), a existência da  
ação conforme detalhamento: Nº. Processo: 5000698-70.2021.8.13.0672; Data distribuição: 26/01/2021;  
Vara: 1ª Vara Cível da Comarca de Sete Lagoas; Exequente(s): Cooperativa de Crédito de Sete  
Lagoas Ltda. - Sicoob Credisete (CNPJ: 22.753.982/0001-25), representado(a) por Arthur de Paula  
Costa (OAB 134996NMG); Executados: Adélio Araújo de Faria (CPF: 106.097.096-15); Fundação  
Educativa Monsenhor Messias (CNPJ: 25.002.155/0001-98); Dolores Campos de Aguiar Persilva  
(CPF: 156.990.306-97); Valor atribuído à causa: R\$ 2.366.762,90. Código do ato: 4140-0, Quantidade: 1,  
Emolumentos: R\$ 74,75, Recivil: R\$ 4,27, TFI: R\$ 23,48, Total: R\$ 102,50. Selo Digital: ECM70647 -  
Código de Segurança: 1147.4631.7312.7569. Dou fé. Sete Lagoas, 24 de março de 2021. O OFICIAL,  
Paulo Marcio Andrade Ferreira de Souza. O referido é verdade e dou fé. Sete Lagoas, 10 de junho de  
2021. O OFICIAL SUBSTITUTO, \_\_\_\_\_

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça

1º Ofício Registro de Imóveis de Sete Lagoas - MG

Selo de Fiscalização: **ECM86815**

Código de Segurança: **5419.7456.2146.9155**

Quantidade de Atos: **01**

Emitido em: **10/06/2021 15:19**

Ato(s) praticado(s) por: **Paulo Marcio Andrade Ferreira de Souza -**

Emol.: R\$20,68 TFI: R\$ 7,30 Total: 27,98 ISS: 0,98

Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>







Número: **5003595-71.2021.8.13.0672**

Classe: **[CÍVEL] RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Sete Lagoas**

Última distribuição : **24/03/2021**

Valor da causa: **R\$ 36.966.556,72**

Assuntos: **Administração judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
FUNDACAO EDUCACIONAL MONSENHOR MESSIAS (AUTOR)	
	CARLOS EDUARDO ARAUJO DE CARVALHO (ADVOGADO) BERNARDO BICALHO DE ALVARENGA MENDES (ADVOGADO)

Outros participantes	
SANTANDER BRASIL (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ADRIANA SANTOS BARROS (ADVOGADO) SIMONE APARECIDA GASTALDELLO (ADVOGADO)
SILVANIA DE ALMEIDA HOMERO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	VIVIANE VILELA GOULART (ADVOGADO) FABIO GOULART SOARES (ADVOGADO)
ITAU UNIBANCO S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCELO CANDIOTTO FREIRE (ADVOGADO)
MARCUS VINICIUS SILVEIRA ARRUDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCUS VINICIUS SILVEIRA ARRUDA (ADVOGADO)
ROSELI DE OLIVEIRA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROSELI DE OLIVEIRA SILVA (ADVOGADO)
SINDICATO DOS PROFESSORES DO ESTADO DE MINAS GERAIS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GERALDO HERMOGENES DE FARIA NETO (ADVOGADO) CANDIDO ANTONIO DE SOUZA FILHO (ADVOGADO)
Ministério Público - MPMG (FISCAL DA LEI)	
TACIANI ACERBI CAMPAGNARO COLNAGO CABRAL (ADMINISTRADOR JUDICIAL)	
	TACIANI ACERBI CAMPAGNARO COLNAGO CABRAL (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
4001383005	11/06/2021 15:42	<a href="#">4. Anexo II Avaliação do Terreno</a>	Documento de Identificação

# Del Rey Imóveis

Rua Dr. Avelar, nº 63 Centro. Sete Lagoas-MG. Fone: (031) 99829-9974

Sete Lagoas, 02 de Junho de 2021

Para Fundação Educacional Monsenhor Messias

**Laudo de Avaliação Imobiliária**

**Município: Sete Lagoas**

**Área avaliada: 37.277,69 m²**

**Número de matrícula: 29192**



**Caetano Rodrigues Barbosa**

CREA - 143.187/D

IBAPE - 1.138

CNAI - 32.324

CRECI - 31.770

## 1- Avaliação do terreno

Para determinação do valor final do imóvel foi adotado o **Método de análise de dados de mercado e condições da propriedade apresentada.**

Para a avaliação da propriedade, procedeu-se a pesquisa junto ao mercado imobiliário local, avaliou-se as condições de tipo, localização e acesso do terreno/apartamento e fez-se uso da experiência no ramo imobiliário.

Com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se situa a propriedade, na experiência atuando no mercado imobiliário e nas condições gerais

chegou-se ao valor de **R\$350,00 o m²**

**R\$13.047.191,50** para o valor de mercado do terreno apresentado.



**Caetano Rodrigues Barbosa**

Engenheiro Civil-CREA 143.187/D

Membro e Perito do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia-IBAPE 1.138

Corretor de Imóveis -CRECI 31.770

Membro e Perito do Conselho Nacional de Avaliadores Imobiliários-CNAI 32.324



**CARTÓRIO MARIA JOSÉ ANDRADE FERREIRA DE SOUZA**  
**1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SETE LAGOAS/MG**

**PAULO MARCIO ANDRADE FERREIRA DE SOUZA**  
**OFICIAL**

Rua Dr. Pedro Luiz, nº 210, sala 101, Centro Sete Lagoas/MG  
Telefone: (31) 3773-2169 E-mail: contato@1risl.com.br

*Netano Rodrigues Barbosa*  
CREA - 143.187/D  
IBAPE - 1.138  
CNAI - 32.324  
CRECI - 31.770

**CARTÓRIO MARIA JOSÉ ANDRADE  
FERREIRA DE SOUZA**

**Paulo Marcio Andrade Ferreira de Souza Oficial**  
**do 1º Cartório Imobiliário da Comarca de Sete**  
**Lagoas, na forma da lei etc.**

**1º Ofício Registro de Imóveis**

**OFICIAL PAULO MÁRCIO ANDRADE  
FERREIRA DE SOUZA**

**Sete Lagoas - Minas Gerais**

**Certifica que foi feito no livro 2/RC, à matrícula 29192**

o registro do seguinte imóvel: GLEBA "B-II" medindo 37.277,69m²: Inicia-se a descrição do perímetro da Gleba B-II no ponto de número 01, situado ao lado do portão de entrada da Fundação Educacional Monsenhor Messias - UNIFEMM localizado à Avenida Marechal Castelo Branco; deste, segue com distância de 42,66m até o ponto 64, situado no limite com Fundação Educacional Monsenhor Messias, Gleba A; deste, segue confrontando com Gleba A, com distância de 52,16m até o ponto 66, situado no limite das glebas A e B-I; deste, segue confrontando com Gleba B-I, com distância de 101,48, até o ponto 67, situado no limite com Gleba B-I; deste, segue confrontando com Gleba B-I, com distância de 63,47m até o ponto 68, deste, segue confrontando com Gleba B-I com distância de 57,09m até o ponto 69; deste, segue confrontando com Gleba B-I com distância de 56,35m até o ponto 70; deste, segue confrontando com Gleba B-I, com distância de 103,30m até o ponto 71; deste, segue confrontando com Gleba B-I, com distância de 22,03m até o ponto 72; deste, segue confrontando com Gleba B-I, com distância de 7,15m até o ponto 73; deste, segue confrontando com Gleba B-I, com distância de 21,32m até o ponto 74; deste, segue confrontando com Gleba B-I, com distância de 2,14m até o ponto 75; deste, segue confrontando com Gleba B-I com distância de 3,31m até o ponto 76, situado no segundo portão da Rua Pedra Grande da Fundação Educacional Monsenhor Messias deste, segue confrontando com Rua Pedra Grande, com distância de 63,47m até o ponto 39, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Rua Pedra Grande; deste, segue com distância de 13,93m até o ponto 40, situado no final da Rua Pedra Grande, onde esta encontra a Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue com distância de 16,13m até o ponto 41, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 21,43m até o ponto 42, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 24,45m até o ponto 43, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 21,65m até o ponto 44, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 15,13m até o ponto 45, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 7,73m até o ponto 46, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 16,13m até o ponto 47, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 13,87m até o ponto 48, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 8,96m até o ponto 49, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 6,99m até o ponto 50, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 6,95m até o ponto 51, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 14,23m até o ponto 52, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 6,18m até o

**CARTÓRIO MARIA JOSÉ ANDRADE FERREIRA DE SOUZA**  
**1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SETE LAGOAS/MG**

**PAULO MARCIO ANDRADE FERREIRA DE SOUZA**  
**OFICIAL**

Rua Dr. Pedro Luiz, nº 210, sala 101, Centro Sete Lagoas/MG  
Telefone: (31) 3773-2169 E-mail: contato@1risl.com.br

Paulo Marcio Andrade Ferreira de Souza Oficial  
do 1º Cartório Imobiliário da Comarca de Sete  
Lagoas, na forma da lei etc.

ponto 53, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 13,11m até o ponto 54, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Prefeito Alberto Moura; deste, segue confrontando com Avenida Prefeito Alberto Moura, com distância de 17,66m até o ponto 55, situado no encontro da Avenida Prefeito Alberto Moura com Avenida Marechal Castelo Branco; deste segue confrontando pela Avenida Marechal Castelo Branco, com distância de 5,28m até o ponto 56, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Marechal Castelo Branco; deste, segue confrontando com Avenida Marechal Castelo Branco, com distância de 16,31m até o ponto 57, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Marechal Castelo Branco; deste, segue confrontando com Avenida Marechal Castelo Branco, com distância de 12,85m até o ponto 58, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Marechal Castelo Branco; deste, segue confrontando com Avenida Marechal Castelo Branco, com distância de 9,16m até o ponto 59, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Marechal Castelo Branco; deste, segue confrontando com Avenida Marechal Castelo Branco, com distância de 12,67m até o ponto 60, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Marechal Castelo Branco; deste, segue confrontando com Avenida Marechal Castelo Branco, com distância de 22,67m até o ponto 61, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Marechal Castelo Branco; deste, segue confrontando com Avenida Marechal Castelo Branco, com distância de 12,67m até o ponto 62, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Marechal Castelo Branco; deste, segue confrontando com Avenida Marechal Castelo Branco, com distância de 22,14m até o ponto 63, situado na divisa da Fundação Educacional Monsenhor Messias com Avenida Marechal Castelo Branco; deste, segue confrontando com Avenida Marechal Castelo Branco, com distância de 79,95m até o ponto 01, ponto inicial da descrição deste perímetro. **PROPRIETÁRIO:** FUNDAÇÃO EDUCACIONAL MONSENHOR MESSIAS, CNPJ 25.002.155/0001-98, sediada na Avenida Marechal Castelo Branco, nº. 2.765, Bairro Santo Antônio, nesta cidade, neste ato, representado pelo seu Presidente, Sr. Adélio Araújo de Faria. **ABERTURA DE MATRÍCULA** conforme Lei nº. 6015/73. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº. 36.050, livro 3-BC, do 1º CRI desta cidade. Dou fé. Sete Lagoas, 21 de Dezembro de 2011. O OFICIAL: Paulo Márcio Andrade Ferreira de Souza.

+++++

**REGISTRO Nº 01 - 29.192 - Em 27/02/2012.** Em hipoteca cedular de 1º grau e sem concorrência de terceiros, do imóvel descrito e caracterizado nesta matrícula. **CREDOR:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede na cidade de São Paulo/SP, na Avenida Presidente Kubitschek, nº 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, CNPJ/MF 90.400.888/0001-42, representada por H.S. BARROS e APARECIDA DE FATIMA FERREIRA. **EMITENTE:** FUNDAÇÃO EDUCACIONAL MONSENHOR MESSIAS, CNPJ nº 025.002.155/0001-98. **TÍTULO:** Hipoteca. Cédula de Crédito Bancário, Capital de Giros-KG, nº 0033473300000001340, datado de 27 de Janeiro do ano de 2012, em Sete Lagoas/MG. **AVALISTA:** ADELIO ARAUJO DE FARIA, CPF 106.097.096-15. **VALOR DO PRINCIPAL:** R\$ 8.500.000,00. **CLAUSULAS E CONDIÇÕES:** Data da Emissão: 27/02/2012. Prazo: 060 meses. Data do vencimento: 27/01/2017. Especificação da operação de crédito: Taxa flutuante: Juros equivalentes a taxa efetiva + 100% da taxa do CDI. Taxa efetiva: 9,38% ao ano, equivalente a 0,750% ao mês, calculados de forma exponencial "pro rata temporis" (capitalizados), com base em um ano de 360 dias corridos. As





14/06/2021

Número: **5003595-71.2021.8.13.0672**

Classe: **[CÍVEL] RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Sete Lagoas**

Última distribuição : **24/03/2021**

Valor da causa: **R\$ 36.966.556,72**

Assuntos: **Administração judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
FUNDACAO EDUCACIONAL MONSENHOR MESSIAS (AUTOR)	
	CARLOS EDUARDO ARAUJO DE CARVALHO (ADVOGADO) BERNARDO BICALHO DE ALVARENGA MENDES (ADVOGADO)

Outros participantes	
SANTANDER BRASIL (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ADRIANA SANTOS BARROS (ADVOGADO) SIMONE APARECIDA GASTALDELLO (ADVOGADO)
SILVANIA DE ALMEIDA HOMERO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	VIVIANE VILELA GOULART (ADVOGADO) FABIO GOULART SOARES (ADVOGADO)
ITAU UNIBANCO S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCELO CANDIOTTO FREIRE (ADVOGADO)
MARCUS VINICIUS SILVEIRA ARRUDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCUS VINICIUS SILVEIRA ARRUDA (ADVOGADO)
ROSELI DE OLIVEIRA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROSELI DE OLIVEIRA SILVA (ADVOGADO)
SINDICATO DOS PROFESSORES DO ESTADO DE MINAS GERAIS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GERALDO HERMOGENES DE FARIA NETO (ADVOGADO) CANDIDO ANTONIO DE SOUZA FILHO (ADVOGADO)
Ministério Público - MPMG (FISCAL DA LEI)	
TACIANI ACERBI CAMPAGNARO COLNAGO CABRAL (ADMINISTRADOR JUDICIAL)	
	TACIANI ACERBI CAMPAGNARO COLNAGO CABRAL (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
4001383008	11/06/2021 15:42	<a href="#">5. Anexo III Plano de Viabilidade Economica</a>	Documento de Identificação

**FEMM – FUNDAÇÃO EDUCACIONAL MONSENHOR MESSIAS****CNPJ: 25.002.155.0001/98****Estudo de viabilidade da Fundação para os períodos de 2021 a 2025**

Considerando a possibilidade de efetivação deste estudo de viabilidade condicionada a quitação de dívidas e obrigações inerentes dos anos anteriores a 2020.

Considerando que o período é passível de alterações uma vez que, o segmento educacional pode efetivar matrículas até meados de março em consonância com o MEC, portanto há grande possibilidade de melhorias.

Considerando que a pandemia causada pela Covi-19, gerou impacto de grande monta na educação do país, que agravou e dificultou a recuperação de *market share* (fatia de mercado) da Fundação.

Considerando que, descontos expressivos estão sendo concedidos com a finalidade precípua de fazer frente à concorrência, para impactar a retomada dos alunos que mudaram para outras instituições motivadas por descontos e redução de preço das mensalidades. Reforçando também a agilidade operacional para controle operacional financeiro, ao gerar para os alunos um único desconto de grande valor, possibilitando melhor percepção pelo aluno no tocante ao atendimento de suas demandas financeiras.

Considerando fornecer dados para projeções e novos rumos que a Fundação caminha, quanto a sua condição econômica e financeira, elaborou-se relatórios com as seguintes premissas:

- 1) Demonstração do Resultado do Exercício - DRE de 2019 comparativo 2020, sendo sinalizado o impacto no resultado do ano exercício 2020 caso “não” tivesse dívidas e obrigações dos anos anteriores e a mesma realidade “sem” dívidas anteriores.
- 2) Demonstração do Resultado - Sem dívidas - para os próximos 5 exercícios, de 2021 a 2025, considerando extremo conservadorismo, porém vislumbrando “Dívidas e obrigações de anos anteriores quitadas”. Para o exercício 2021 elaboramos duas premissas: com alunos matriculados até 10/02/2021 (pessimista) e 2021 cenário conservador. Os demais exercícios 2022 a 2025 foi mantido posição conservadora.
- 3) Demonstração do Resultado - Com dívidas - para os próximos 5 anos, de 2021 a 2025, considerando dívidas e obrigações não quitadas, sinalizando alto comprometimento. Elaborado para efeito comparativo do impacto nos resultados.





Pontos relevantes para cada cenário apresentado:

### **1) Comparativo DRE 2019/2020 e impacto no resultado ano 2020 “Com” e “Sem” dívidas de anos anteriores**

O exercício de 2020 apresentou resultado deficitário de R\$ 7.614.119, correspondendo a redução de 25,16% em relação ao ano anterior.

Redução de 25% em comparação com o ano anterior representa um bom resultado, pois além de gastos de anos anteriores que impactaram diretamente os números da Fundação, a Pandemia Covid-19 culminou numa retração no segmento educacional sem precedentes.

O expressivo número de funcionários da entidade no início de 2020, que para adequação à nova realidade da Fundação foram dispensados, gerou alto custo com rescisões, indenizações trabalhistas e consequentemente gastos com assessoria jurídica para atender essa demanda que alcançou o montante de R\$ 5.047.445. As dispensas de colaboradores e docentes, exigiu um custo específico com advogados que chegou a R\$ 345.105. Esses dois custos somaram R\$5.392.550; impacto direto em valores nominais no resultado da Fundação na ordem de 70,82% na composição do déficit final.

O resultado das despesas e receitas financeiras em 2020, alçou uma despesa anual de R\$875.486, oriundos de empréstimos e despesas bancárias, que representou 11,50% no déficit final apurado.

O resultado apurado em 2020, conforme DREs comparativas apresentadas, ressalta que caso não houvesse dívidas e obrigações de anos anteriores, mesmo com as consequências da Pandemia Covid-19, a Fundação apresentaria Superávit.

Dados relevantes:

- Receita bruta de 2020 em relação a 2019 reduziu 14% (Pandemia e impacto de alteração de gestão em dez/2019, sendo que as aulas presenciais em 16.03.20 foram suspensas, restando pouco tempo para adequação de divulgação de nova reestruturação da FEMM e consequentemente o resgate da valorização do nome da instituição).



- Gratuidade de 2020 em relação a 2019, reduziu 13% (adequação de concessão de bolsas e cancelamento quando possível, para melhor ajustar a nova realidade da Fundação foi efetivado auditoria interna nas bolsas Prouni e assistenciais, representando corte de custo).

- Bolsas/descontos e Covid-19 - bolsas/descontos são chamadas de bolsas institucionais pois não são consideradas gratuidade conforme a Lei 12.101/09, porem são importantes para manter os alunos. Compostas de Bolsas dos sindicatos SINPRO-SAAEMG, das Prefeituras, convênios Cemig, bolsas calouros/dispensa de disciplina/iniciação científica/prêmio por desempenho. O desconto pontualidade e Covid-19, representou 66,29% do total desse grupo indicando esforços para evitar evasão, frente a concorrência e demanda da Pandemia. Descontos concedidos em função das aulas *on line*, causadas pela Pandemia em 2020 sinalizara aproximadamente 25% do total dos descontos/bolsas institucionais concedidas.

- A redução de docentes na folha de pagamento 2020 em relação a 2019 foi de 50,05%, contudo em função das dispensas de professores e colaboradores, o impacto de 25,12% no total anual indica que o gasto em 2019 foi de R\$22.089.200, sendo que em 2020 foi de R\$16.369.189, relevante salientar que as indenizações e rescisões constituem 30,83% deste total.

- Redução do custo de plano de saúde, um benefício que a entidade não suporta arcar, sendo o mesmo cancelado, contudo ficou uma dívida a ser renegociada de R\$ 418.932.

-Redução de 49,12% inerente as despesas gerais e administrativas, ressalta-se que a maioria dessas reduções são oriundas de contratos cancelados e ou renegociados.

- O resultado financeiro em função dos empréstimos e dívidas com os entes bancários de anos anteriores, apontam redução de 10%, mas ressalta-se que alguns empréstimos não foram quitados.

-As despesas que não geram desembolso: depreciação e baixas com créditos de liquidação duvidosa - PCLD, sinalizaram ante o déficit de 2020, a composição de aproximadamente 27% de todo esse grupo de despesa.

O resultado do exercício 2020, sem dívidas de anos anteriores não seria deficitário, conforme demonstrado nas DREs enviadas e comparadas com o exercício de 2019.





## 2) Demonstração do Resultado - Sem dívidas - para os próximos 5 exercícios de 2021 a 2025

**Cenários superavitários com prospecção conservadora – plausível se obrigações e dívidas de anos anteriores estiverem quitadas.**

Cenários para o ano 2021 elaborado com duas propostas, a primeira considerando 1.032 alunos (pessimista) – matriculados até 10/02/2021 e a segunda proposta na expectativa de 1.182 alunos (conservadora) porque matrículas podem ser efetivadas até meados de março.

- A receita orçada foi lastreada para 2021 nas matrículas efetivadas até 10/02/21 e prospectada conforme expectativa de meados de março. A partir de 2022 as receitas partiram de cenários muito conservadores, considerando um mínimo de entradas, e não incluindo em todos os cursos ofertados, entradas de novas turmas, para fortalecer uma projeção cuidadosa.

- A receita de dependência e adaptação na Fundação possui média histórica, sendo que trabalhou-se com uma média mínima, pois é uma tendência o aluno voltar para finalizar o curso e fazer disciplinas esporadicamente.

- A gratuidade foi calculada considerando a ADI 4480 do STF, contudo em respeito as premissas do estatuto da Fundação, estimou-se 10% do total de alunos com bolsas assistenciais - gratuidade integral, pois em conformidade com essa decisão do STF as entidades portadoras do CEBA's devem acionar judicialmente para ratificar sua condição de imunidade. Vale ressaltar que a Fundação tem direito a imunidade quando cumpre os requisitos do Art. 14 do CTN.

- Os descontos e demais bolsas de estudos foram fixados a partir de 2021 com premissas de unificação de pequenos descontos de variadas nomenclaturas, para que o aluno tenha percepção de realmente ter sido atendido nos anseios financeiros e também para diminuir processos internos e melhor gerenciamento financeiro. O intuito de fazer frente a concorrência nas questões de preços é mote desse desconto unificado, uma vez que a evasão é justificada por cunho financeiro por parte dos alunos. O meio encontrado de fecharmos o cerco para provocar a volta dos alunos que saíram nos últimos três exercícios, se fez necessário ante a aguerrida concorrência.



-Receitas projetadas para o exercício de 2022 a 2025 seguiu parâmetros passíveis de se alcançar, pois considerou que, nem todos os cursos teriam novas entradas de alunos e foram adequados a uma realidade austera.

-A base para cálculo das projeções de 2021 a 2025 no tocante aos gastos com pessoal, partiu dos custos de folha de pagamento de janeiro de 2021 porque a redução estava efetivada, com número enxuto de colaboradores tanto na área administrativa quanto acadêmica.

- As despesas administrativas para o período foram norteadas conforme gastos mínimos, em conformidade com o número de alunos prospectados e custos oriundos de contratos já firmados (internet, serviços terceiros específicos da área de educação e demais obrigações inerentes).

- A despesa com energia elétrica estimada com base no aumento de expectativa inflacionária e as demais despesas também foram adequadas ao número de alunos para cada exercício, abordando uma margem de segurança para indicar o valor mais próximo do real possível. (Variação de projeção inflacionária com margem de segurança, considerando a inflação variou de 5% até 30%).

- Todos os benefícios cortados em 2020 como eventos e plano de saúde foram necessários para sustentabilidade da Fundação, pois nos próximos dois exercícios ainda serão de sacrifícios no sentido de acurado controle de gastos e custos.

- A Pandemia Covid-19 no segmento educacional causou enormes dificuldades, para a Fundação no momento de reestruturação e retomada para a recuperação financeira econômica, as consequências foram de grande alcance. Contudo, a continuidade é possível dentro dos parâmetros de controle de gastos e adaptação a cada novo semestre na relação custo/retorno.

## 2.1 Quadro demonstrativo do número de alunos e resultado apurado – Cenário Sem Dívidas

Período	Nº alunos	Resultado Superavitário
2021*	1.032	326.251,
2021	1.182	358.168,
2022	1.311	396.282,
2023	1.565	1.470.463,
2024	1.598	1.788.919,
2025	1.647	1.853.707,

*\*calculo base matrículas efetivadas até 10.02.21*



### **3) Demonstração do Resultado - Com dívidas - para os próximos 5 exercícios de 2021 a 2025**

#### **Cenários deficitários com prospecção conservadora – obrigações e dívidas de anos anteriores não quitadas.**

- Cenários projetados para o exercício de 2021 a 2025 considerando a situação atual, ou seja, sem pagamento dos empréstimos bancários e sem a possibilidade de negociar extinção dos processos trabalhistas - aproximadamente 150 ações até a data de 31.12.20, foram elaborados e os resultados são contundentes.
- Conforme resultado sinalizado nas Demonstrações Contábeis da Fundação em 2020, o alto comprometimento do Patrimônio Social pelos resultados deficitários de anos anteriores, tornar-se urgente adequação de atualização a valor justo e também permissão para alienação de terreno ocioso, uma vez que a instituição já possui estrutura para abarcar muitos cursos.
- Relevante indicar que os resultados apurados dos exercícios 2021 a 2025 com dívidas atuais, indicam pesado comprometimento nas despesas financeiras, apresentando ainda déficit em todos os exercícios. Aponta uma necessidade de acurado cuidado na continuidade da operacionalidade da Fundação.
- A receita prospectada partiu do uso do mesmo número de alunos e valor de folha de pagamento do cenário (item 2), que considera as dívidas quitadas, para demonstrar a realidade que a Fundação caminha. Considerando a mesma base para receita e despesas fica visível o impacto de dívidas de anos anteriores nos resultados futuros.
- Os gastos projetados nos cenários apresentados, com relação a folha de pagamento foi apurado após dispensas efetuadas até janeiro 2021. Relevante notar que mesmo com redução austera de pessoal e despesas administrativas adequadas à nova realidade da instituição, em todos os exercícios o resultado é deficitário.
- As despesas financeiras oriundas de empréstimos de anos anteriores acumuladas com parcelas em atraso, se não quitadas o mais rápido possível, chegarão a um volume insustentável ante as perspectivas de realização das receitas.
- Situação se mostra agravada pelos impactos da Pandemia Covid-19, que gerou desemprego e retração na indústria e comércio, sendo que nestes momentos de crises financeiras, os alunos tendem a paralisar os cursos e a evasão se torna premente.



- Os cenários de 2021 a 2025 “Com” e “Sem” dívidas foram calculados com os mesmos números de alunos, gastos com pessoal e algumas despesas. As particularidades dos cálculos se distinguem no tocante aos custos de dívidas de anos anteriores que refletem diretamente em cada exercício, para garantir igualdade de premissas e sinalizar qual o resultado a Fundação pode chegar, caso não haja uma forma de estancar essas dívidas – despesas financeiras.

### 3.1 Quadro demonstrativo número de alunos e resultado apurado – Cenário Com Dívidas

Período	Nº alunos	Resultado Deficitário
2021	1.182	(3.017.790)
2022	1.311	(2.580.395)
2023	1.565	(1.615.258)
2024	1.598	(1.383.348)
2025	1.647	(947.103)

Conforme planilhas elaboradas, o demonstrativo das principais rubricas que compõem a demonstração do resultado dos exercícios de 2021 a 2025, estão representadas de forma sintética para melhor visualização da apuração dos déficits e ou superávits em consequência das estimativas realizadas.

#### DRE 2021 a 2025 “Sem” dívidas anos anteriores

Cenários Conservadores	Cenário 1 Pessimista	Cenário 2 Conservador	Cenário 2022	Cenário 2023	Cenário 2024	Cenário 2025
Cenários considerando obrigações e dívidas quitadas	1032 Alunos	projeção com expectativa final				
FEMM / UNIFEMM	matriculados até 10-2-21	matrícula Março				
PROSPECÇÃO 2021 a 2025		1182 alunos graduação	1311 alunos graduação	1565 alunos graduação	1598 alunos graduação	1647 alunos graduação
RUBRICAS	2021	2021	2022	2023	2024	2025
Rec. Bruta de mensalidades	18.362.132	20.216.516	23.429.169	27.061.641	29.122.300	30.236.310
(-) Gratuidade	-1.499.532	-3.110.761	-1.924.083	-2.272.528	-2.462.572	-2.554.612
(-) Bolsa/Desconto: Sindicatos-Transf.turma-convenio-Prefeitura-devol mensalid-desconto família	4.399.236	3.901.568	7.745.502	7.332.174	6.635.040	6.283.837
(=) Receita Líquida das Mensalidades	12.463.364	13.204.187	13.759.584	17.456.939	20.024.687	21.397.860
(-) Despesas c/Pessoal (incluindo encargos)	-9.042.100	-9.619.600	-9.847.240	-11.842.212	-13.295.914	-14.102.105
(-) Despesas Administrativas	-1.958.012	-2.089.418	-2.338.062	-2.816.864	-3.349.234	-3.870.366
(+/-) Outras Receitas/Despesas Operacionais	1.450.000	1.450.000	1.450.000	1.450.000	1.450.000	1.600.000
(=) EBITDA (Resultado antes das Despesas Financeiras, Depreciações, amortizações e	2.913.251	2.945.169	3.024.282	4.247.863	4.829.539	5.025.389
(=) Resultado Financeiro	-640.000	-640.000	-778.000	-957.400	-1.190.620	-1.291.682
(=) EBIT (Resultado antes das depreciações, amortizações e PDD)	2.273.251	2.305.169	2.246.282	3.290.463	3.638.919	3.733.707
(-) Provisões que não geram desembolso	-1.947.000	-1.947.000	-1.850.000	-1.820.000	-1.850.000	-1.880.000
(=) Resultado do exercício	326.251	358.169	396.282	1.470.463	1.788.919	1.853.707



**DRE – 2021 a 2025 “Com” dívidas anos anteriores**

FEMM / UNIFEMM

Cenários 2021 a 2025

Cenários considerando obrigações e dívidas NÃO quitadas		Cenários considerando obrigações e dívidas NÃO quitadas				
Cenários considerando obrigações e dívidas NÃO quitadas		2021	2022	2023	2024	2025
		1182 alunos graduação	1311 alunos graduação	1565 alunos graduação	1598 alunos graduação	1647 alunos graduação
RUBRICAS						
Rec. Bruta de mensalidades		20.216.516	23.429.169	27.061.641	29.122.300	30.236.310
(-) Gratuidade		-3.110.762	-1.924.083	-2.272.528	-2.462.572	-2.554.612
(-) Bolsa/Desconto:		-3.901.568	-7.745.502	-7.332.174	-6.635.040	-6.283.837
(=) Receita Líquida das Mensalidades		13.204.186	13.759.584	17.456.939	20.024.687	21.397.860
(-) Despesas c/Pessoal (incluindo encargos)		-9.619.600	-9.847.240	-11.842.212	-13.295.914	-14.102.105
(-) Despesas Administrativas		-2.313.980	-2.876.508	-3.421.587	-4.017.122	-4.626.714
(+/-) Outras Receitas/Despesas Operacionais		1.450.000	1.450.000	1.450.000	1.460.000	1.480.000
(=) EBITDA (Resultado antes das Despesas Financeiras, Depreciações, amortizações e PDD)		2.720.606	2.485.836	3.643.140	4.171.651	4.149.041
(=) Resultado Financeiro		-3.683.677	-3.216.231	-3.438.398	-3.705.000	-3.216.144
(=) EBIT (Resultado antes das depreciações, amortizações e PDD)		-963.071	-730.395	204.742	466.652	932.897
(-) Provisões que não geram desembolso		-2.054.719	-1.850.000	-1.820.000	-1.850.000	-1.880.000
(=) Resultado do exercício		-3.017.790	-2.580.395	-1.615.258	-1.383.348	-947.103

**Demonstrativo de resultados 2021 a 2025**

		1182 alunos graduação	1311 alunos graduação	1565 alunos graduação	1598 alunos graduação	1647 alunos graduação
		2021	2022	2023	2024	2025
Resultado do exercício	Sem dívidas	358.169	396.282	1.470.463	1.788.919	1.853.707
Resultado do exercício	Com dívidas	-3.017.790	-2.580.395	-1.615.258	-1.383.348	-947.103

Os cálculos efetivados são oriundos de planilhas elaboradas em Excel para subsidiar os resultados encontrados.

Todos os dados informados inerentes às receitas, custos e despesas foram adaptados para o crescimento previsto, permitindo visualizar a continuidade das atividades de forma responsável e coerente.



Ante as incertezas de duração da Pandemia, mas convictos de nossa sustentabilidade e continuidade, caso a Fundação possa ter seu passivo resolvido, nos colocamos a disposição para maiores esclarecimentos.







14/06/2021

Número: **5003595-71.2021.8.13.0672**

Classe: **[CÍVEL] RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Sete Lagoas**

Última distribuição : **24/03/2021**

Valor da causa: **R\$ 36.966.556,72**

Assuntos: **Administração judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

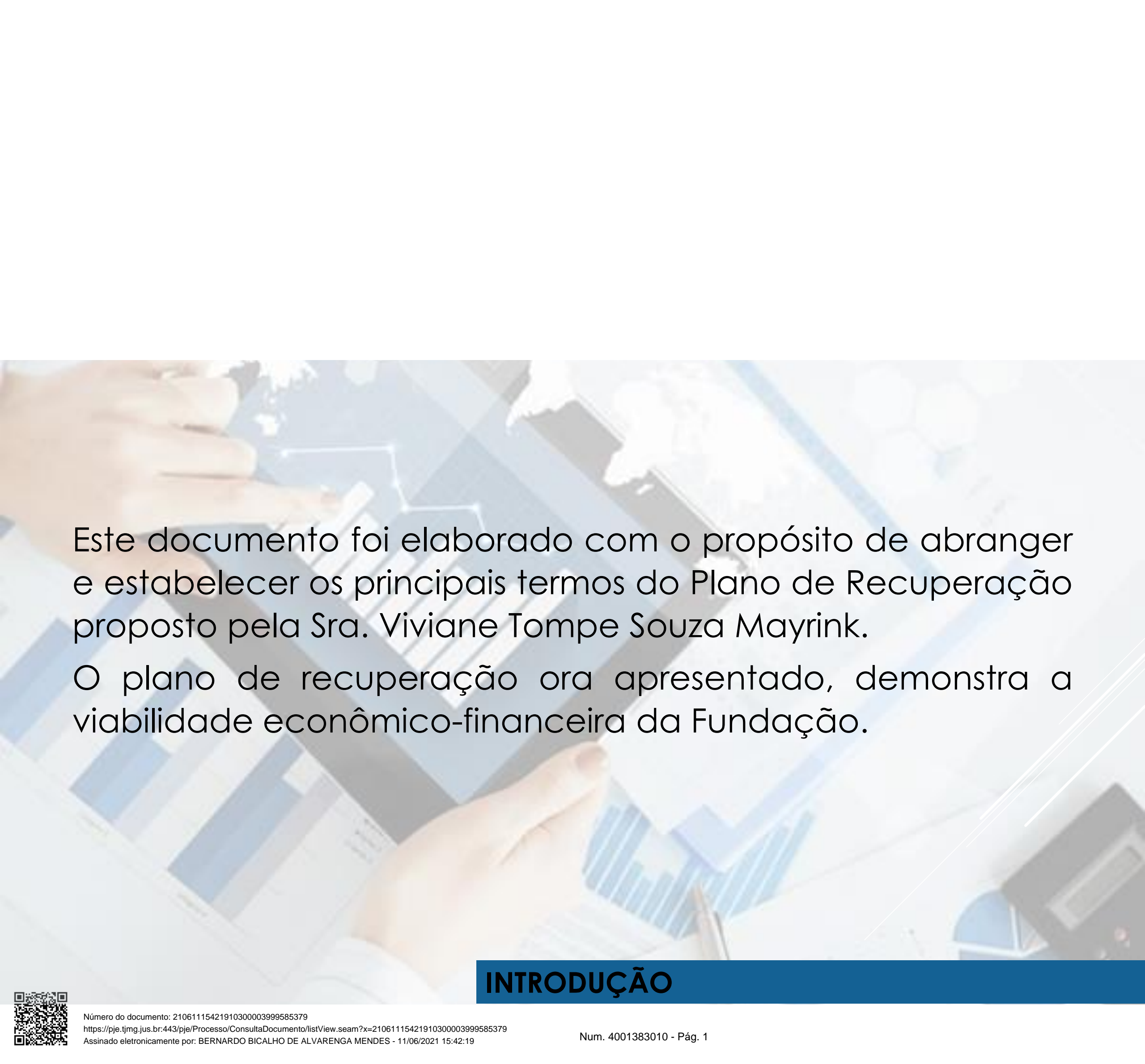
Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
FUNDACAO EDUCACIONAL MONSENHOR MESSIAS (AUTOR)	
	CARLOS EDUARDO ARAUJO DE CARVALHO (ADVOGADO) BERNARDO BICALHO DE ALVARENGA MENDES (ADVOGADO)

Outros participantes	
SANTANDER BRASIL (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ADRIANA SANTOS BARROS (ADVOGADO) SIMONE APARECIDA GASTALDELLO (ADVOGADO)
SILVANIA DE ALMEIDA HOMERO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	VIVIANE VILELA GOULART (ADVOGADO) FABIO GOULART SOARES (ADVOGADO)
ITAU UNIBANCO S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCELO CANDIOTTO FREIRE (ADVOGADO)
MARCUS VINICIUS SILVEIRA ARRUDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCUS VINICIUS SILVEIRA ARRUDA (ADVOGADO)
ROSELI DE OLIVEIRA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROSELI DE OLIVEIRA SILVA (ADVOGADO)
SINDICATO DOS PROFESSORES DO ESTADO DE MINAS GERAIS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GERALDO HERMOGENES DE FARIA NETO (ADVOGADO) CANDIDO ANTONIO DE SOUZA FILHO (ADVOGADO)
Ministério Público - MPMG (FISCAL DA LEI)	
TACIANI ACERBI CAMPAGNARO COLNAGO CABRAL (ADMINISTRADOR JUDICIAL)	
	TACIANI ACERBI CAMPAGNARO COLNAGO CABRAL (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
4001383010	11/06/2021 15:42	<a href="#">6. Anexo IV Plano de Reestruturação da FEMM</a>	Documento de Identificação



Este documento foi elaborado com o propósito de abranger e estabelecer os principais termos do Plano de Recuperação proposto pela Sra. Viviane Tompe Souza Mayrink.

O plano de recuperação ora apresentado, demonstra a viabilidade econômico-financeira da Fundação.

## INTRODUÇÃO





- ▶ Mobilização de docentes oriundos de diferentes cursos
- ▶ Ausência de proposta para recuperação e abertura do Ministério Público
- ▶ Sensibilização para construção de alternativas e busca de capital para investimento bem sucedida
- ▶ Legitimidade – apresentações

## HISTÓRICO DESTA PROPOSTA



## Formação Acadêmica

- ▶ Bacharel em Direito (UFMG, 2000)
- ▶ Mestre em Direito (UFMG, 2004)
- ▶ MBA em Gestão Empresarial (FGV-Rio, 2009)
- ▶ Certificação Internacional C31000 - *Certified ISO 31000 Risk Management Professional* (2015)
- ▶ Doutora em Administração Estratégia de Organizações (PUC-Minas, 2018)

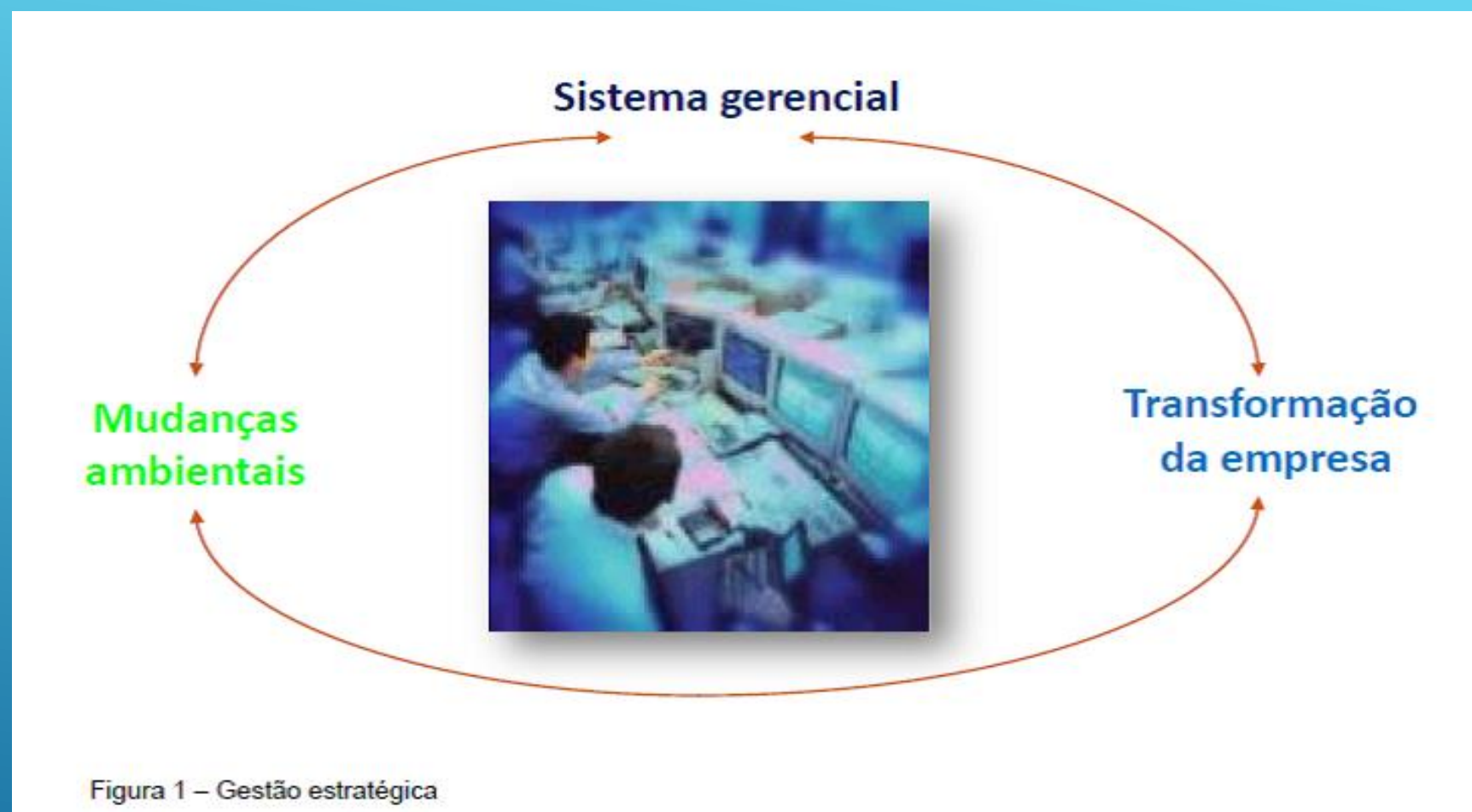
## Experiência profissional

- ▶ FEMM desde 2003 (professora; Coordenadora do Curso de Direito; Diretora da UEDI).
- ▶ Gestão de Organizações do Terceiro Setor: cerca de 20 anos, responsável pela gestão de organizações não governamentais, alcançando o posto máximo para gerir mais de 500 colaboradores e cerca de 40 milhões de reais anuais em recursos.

# UMA APRESENTAÇÃO NECESSÁRIA







# UMA QUESTÃO DE ESTRATÉGIA



- **corpo docente qualificado;**
- **boa demanda na região: a maioria da população ainda é jovem;**
- **poder aquisitivo de riqueza na microrregião, o que aumenta a possibilidade de acesso à formação de nível superior;**
- **espaço físico excelente;**
- **possibilidade de flexibilização curricular;**
- **existência de grande demanda social e boa receptividade da comunidade;**
- **biblioteca excepcional;**
- **boa rede de relações com outras instituições;**
- **existência de organização docente independente;**
- **fragilidade financeira de concorrente;**
- **existência de identificação emocional com a FEMM.**

## SWOT – POTENCIALIDADES E OPORTUNIDADES



- pouca disponibilidade financeira para investimento;
- mercantilização do ensino, com pressões de mercado para que sejam encerradas as atividades;
- necessidade de corroborar a cultura de economicidade da organização administrativa e profissionalização da gestão;
- risco de “fuga” dos candidatos a ingressantes para as demais faculdades, devido aos rumores de bancarrota.
- infra-estrutura precária dentro das salas de aula;
- déficit cultural grande do corpo discente;
- pouca visibilidade da inserção do aluno no mercado;
- pouca efetivação (concretização) dos resultados das avaliações;
- inadimplência;
- não diversificação das fontes de receita;

# SWOT – FRAGILIDADES E DESAFIOS





# VETORES



- ▶ Redução das atividades meio e dos acadêmicos não essenciais
- ▶ Revisão de contratos
- ▶ Renegociação dos contratos essenciais
- ▶ Renegociação com devedores
- ▶ Manutenção do credenciamento como Centro Universitário
- ▶ Plano alternativo para a configuração das relações de trabalho
- ▶ Administração por centro de custos (superávit X déficit)
- ▶ Utilização da estrutura física – ocupação e exploração
- ▶ Transparência nos processos decisórios e na gestão financeira
- ▶ Recuperação da inadimplência X imagem
- ▶ Esforço conjunto

## PRINCIPAIS AÇÕES



- ▶ Inclusão social e desenvolvimento regional
- ▶ Adequação do UNIFEMM ao atual contexto do mercado do ensino superior e aos números que ele possui
- ▶ Gestão VOLTADA A RESULTADOS
- ▶ Diversificação de recursos financeiros
- ▶ Foco no cliente interno
- ▶ Gestão acadêmica colegiada e participativa

## PRINCIPAIS AÇÕES





- ▶ Efetivar a construção/consolidação de uma estrutura horizontalizada e enxuta
- ▶ Firmar convênios
- ▶ Aprovar projetos de trabalho respaldados no estatuto da FEMM - captação
- ▶ CEBAS – nova realidade
- ▶ Transparência na Gestão Financeira e na Gestão de Pessoas – RCC, lista de fornecedores, código de ética, *compliance*

## PRINCIPAIS AÇÕES



Ação	Semana início	Semana Fim
Diagnóstico financeiro	Semana 1	Semana 2
Divulgação da mudança	Semana 1	Semana 1
Formar equipe de transição/equipe de trabalho	Semana 1	Semana 2
Regularização formal pós-AGE	Semana 1	Semana 2
Diagnóstico RH	Semana 1	Semana 2
Plano financeiro	Semana 3	Semana 3
Liberação recursos financeiros	Semana 3	Semana 3
Diagnóstico Acadêmico	Semana 3	Semana 4
Plano de ação acadêmico-administrativo	Semana 5	Semana 7

# PLANO DE AÇÃO EMERGENCIAL



# MATRIZ DE RISCO

<div>1</div> <div>Pouco crítico</div> <div>Pouco provável</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>Acontecimentos ligados às forças da natureza e outros acontecimentos imprevisíveis.</li></ul></div>	<div>2</div> <div>Pouco crítico</div> <div>Muito provável</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>Atrasos no cronograma apontado.</li><li>Dificuldades de agendamento das reuniões</li></ul></div>
<div>4</div> <div>Muito crítico</div> <div>Muito provável</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>Boataria de que a FEMM vai fechar</li><li>Dificuldade de captação de alunos para o vestibular que se aproxima</li><li>Resistência por parte de setores que se percebem desnecessários na perspectiva da nova gestão</li><li>Negativa de setores em fornecer informação</li></ul></div>	<div>3</div> <div>Muito crítico</div> <div>Pouco provável</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>Não adesão à nova gestão por parte de docentes e alunos</li><li>Negativa do MP</li><li>Demora na concretização de redução de custos</li></ul></div>





# AÇÕES DE MITIGÂNCIA

- a) Postura da nova gestão – otimista e animada
- b) Deverá ser implementada uma estratégia de choque, inclusive com a mobilização de mídia espontânea para a divulgação do “sob nova direção”.
- c) Mobilizar a equipe de TI para que backups com as informações necessárias sejam disponibilizadas.
- d) Os salários devem ser imediatamente regularizados
- e) A campanha de vestibular deve priorizar a divulgação de que a nova fase do UNIFEMM começou e que de fato muitas coisas serão diferentes, para o bem do aluno.
- f) Para os colaboradores e docentes é necessário agir com clareza, no sentido de mostrar claramente que cortes deverão ocorrer, mas que em tais casos deverão respeitar as condições do sindicato da categoria.
- g) Célere liberação dos recursos e regularização pós-AGE.
- h) Cortes devem ser efetuados com celeridade após estudos centro de custo



**Os cortes devem ser cirúrgicos, estratégicos, de forma a preservar o escopo da instituição que é a educação de qualidade para superar a concorrência. Necessário tomar a DRE atual e verificar a distribuição de gastos com pessoal por centro de custo e por atividade (área-meio e área-fim)**

**As ações de captação de alunos para aumento de faturamento devem ser alimentadas de forma a explorar mídia espontânea e o marketing de relacionamento.**

# **IMPORTANTE**



# ANÁLISE E PROJEÇÃO FINANCEIRA







## BALANÇO PATRIMONIAL 2017 X 2018



**FUNDAÇÃO EDUCACIONAL MONSENHOR MESSIAS**  
**BALANÇO PATRIMONIAL DE 2018 E 2017 -VRS. EM R\$1,00**

<b>ATIVO</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>V %</b>
ATIVO CIRCULANTE	R\$ 16.911.178,62	R\$ 19.936.219,95	↓ -15,17%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	R\$ 15.867.771,51	R\$ 16.609.148,18	↓ -4,46%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>R\$ 32.778.950,13</b>	<b>R\$ 36.545.368,13</b>	<b>↓ -10,31%</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
PASSIVO CIRCULANTE	R\$ 7.709.577,82	R\$ 7.765.770,21	→ -0,72%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	R\$ 7.064.033,49	R\$ 4.015.983,36	↑ 75,90%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	R\$ 18.005.338,82	R\$ 24.763.614,56	↓ -27,29%
<b>TOTAL DO PASSIVO E PL</b>	<b>R\$ 32.778.950,13</b>	<b>R\$ 36.545.368,13</b>	<b>↓ -10,31%</b>

**BALANÇO PATRIMONIAL 2017 X 2018**



O comparativo indica:

- Corrosão do patrimônio Líquido em 27,29%.
- Redução do ativo circulante em 15,17% (bens e direitos que podem ser realizados em curto prazo. )
- Redução do ativo não circulante em 4,46% (O ativo não circulante é o conjunto de bens e direitos que não podem ser convertidos em capital no curto prazo.)
- Majoração do passivo não circulante em 75,9% (as obrigações da entidade, inclusive financiamentos para aquisição de direitos do ativo não-circulante, quando se vencerem após o exercício seguinte.)

## BALANÇO PATRIMONIAL 2017 X 2018





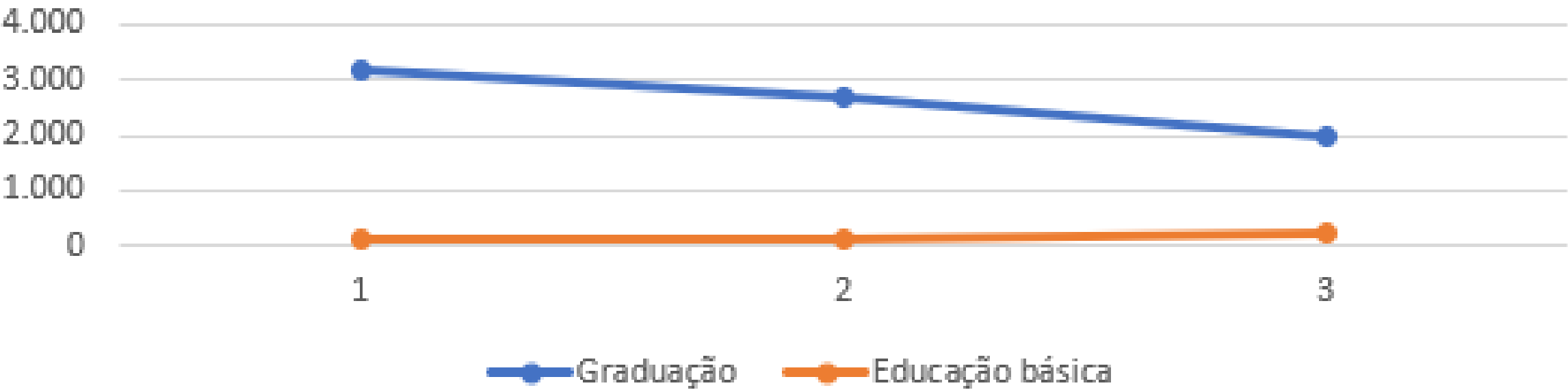


# ÍNDICES E INDICADORES



Número de Alunos	2016	2017	2018
Graduação	3.176	2.697	1.998
Educação básica	118	87	213

NÚMERO DE ALUNOS

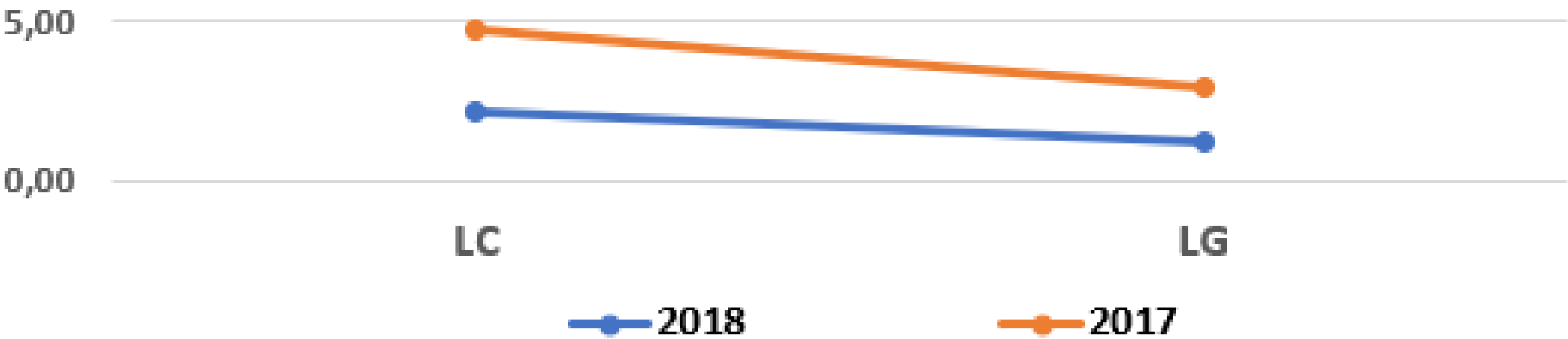


EVOLUÇÃO ALUNOS 2016 X 2017 X 2018



Liquidez	2017	2018
LC	2,57	2,19
LG	1,74	1,18

FEMM - Liquidez 2018-2017



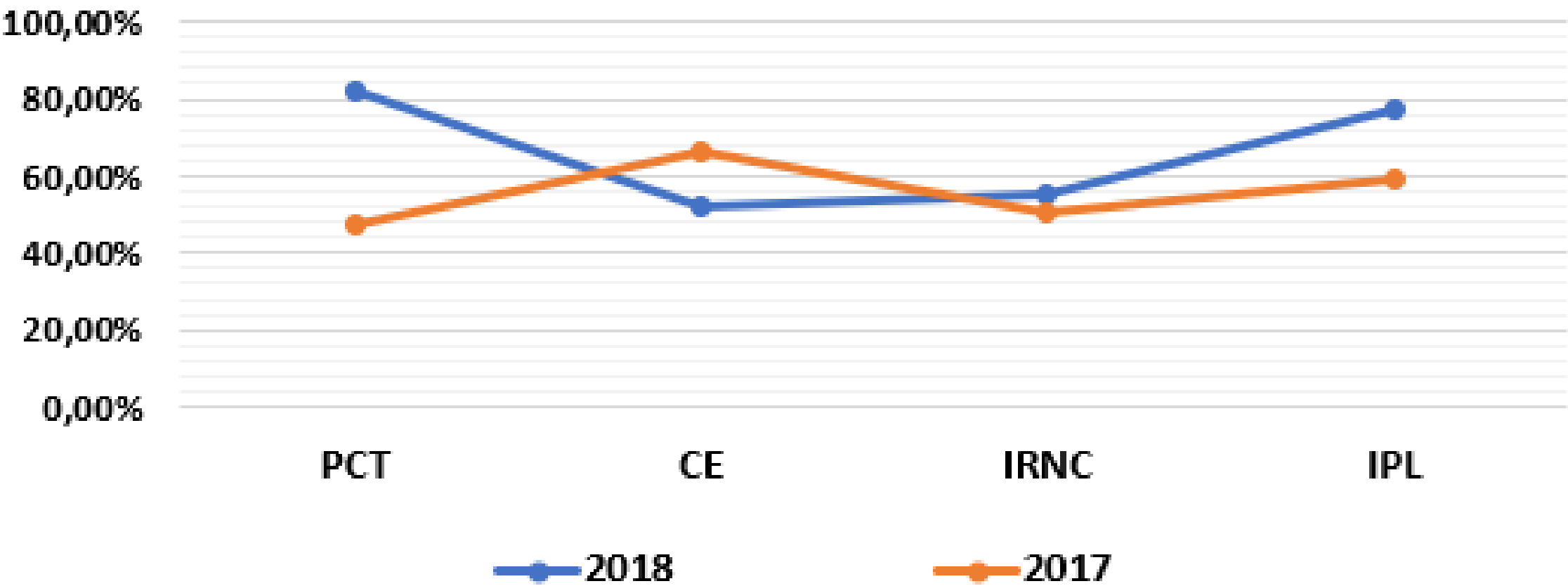
## LIQUIDEZ CORRENTE E GERAL





Endividamento	2017	2018
PCT	47,58%	82,05%

FEMM - Endividamento 2018-2017



LIQUIDEZ CORRENTE E GERAL



## Os indicadores sinalizam:

- Redução da capacidade de pagamento
- Endividamento
- Corrosão do patrimônio social
- Redução drástica de alunos.

## Índices de liquidez





## DESPESAS ADMINISTRATIVAS





DESPESA	2017	2018	%
Serv Terceiros P.Juridica	-R\$ 1.077.105,04	-R\$ 1.139.690,42	↑ 6%
Publicidade e Propaganda	-R\$ 212.139,57	-R\$ 329.534,93	↑ 55%
Desp. c/ Manutencao de Software	-R\$ 406.992,23	-R\$ 420.889,58	↑ 3%
Desp Segurança do Campus	-R\$ 375.954,01	-R\$ 379.111,51	↑ 1%

EXEMPLOS DE DESPESAS ADMINITRATIVAS



Nos exemplos podemos identificar:

- Majoração de valores gastos com serviços terceirizados, mesmo com queda drástica de receita. ( ex: assessoria jurídica, contábil, etc)
- Valores gastos com serviços de pessoa jurídica excessivamente altos no valor de R\$ 1.139.690,42.
- Majoração em 55% dos gastos com propaganda.
- Despesa elevada com segurança do Campus.

## EXEMPLOS DE DESPESAS ADMINISTRATIVAS





## D.R.E 2017 X 2018 SINTÉTICO





<b>D.R.E.</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>%</b>
(=) Receita Bruta de Mensalidades	44.879.540	36.370.733	↓ -19%
(-) Gratuidade	-7.690.482	-6.594.092	↓ -14%
(-) Bolsa/Desconto	-1.388.529	-2.352.391	↑ 69%
(=) Receita Líquida das Mensalidades	35.800.528	27.424.249	↓ -23%
(=) Total Despesas com Pessoal	-26.139.954	-25.687.079	↓ -2%
(-) Despesas Administrativas	-4.688.461	-4.595.839	↓ -2%
(=) Outras Receitas/Despesas Operacionais	713.828	280.646	↓ -61%
(=) EBITA (Resultado antes das Despesas Financeiras, Depreciações, amortizações e PDD)	5.685.941	-2.578.022	↓ -145%
(=) Resultado Financeiro	-3.412.900	-1.992.153	↑ 71%
(=) EBIT (Resultado antes das depreciações, amortizações e PDD)	2.273.042	-4.570.175	↓ -301%
(=) Provisões que não geram desembolso	-2.425.139	-2.316.548	↓ -4%
(=) Resultado do exercício	-152.097	-6.886.723	↑ 4428%

## D.R.E. SINTÉTICO COMPARATIVO 2017 X 2018



O comparativo demonstra:

- Queda de 19% nas receitas de mensalidades.
- Aumento de 69% Bolsa/Desconto
- Queda de apenas 2% das despesas com pessoal.
- Queda de apenas 2% das despesas administrativas.
- Queda de outras receitas em 61%.
- Prejuízo realizado em 4.428% frente a 2017.

## D.R.E. SINTÉTICO COMPARATIVO 2017 X 2018





## PROJEÇÃO D.R.E 2020





<b>D.R.E.</b>	<b>2020</b>	<b>%</b>
(=) Receita Bruta de Mensalidades	39.407.460	↑ 8%
(-) Gratuidade	-7.396.600	→ 0%
(=) Receita Liquida das Mensalidades	32.010.860	
(=) Total Despesas com Pessoal	-23.632.112	↓ -7,5%
(-) Despesas Administrativas	-4.136.255	↑ -11%
(=) Outras Receitas/Despesas Operacionais	650.000	↑ 20%
(=) EBITA (Resultado antes das Despesas Financeiras, Depreciações, amortizações e PDD)	4.892.493	
(=) Resultado Financeiro	-1.750.062	
(=) EBIT (Resultado antes das depreciações, amortizações e PDD)	3.142.431	
(=) Provisões que não geram desembolso	-1.364.865	↓ -30%
(=) Resultado do exercício	1.777.566	

## PROJEÇÃO D.R.E 2020



A projeção sugere:

- Majoração de receita bruta com mensalidades em 8%.
- Redução de despesa total com pessoal em 7,5%.
- Redução de despesas administrativas em 11%.
- Majoração de outras receitas em 20%.
- Redução da inadimplência em 30%.

## PROJEÇÃO D.R.E 2020





## PROJEÇÃO FLUXO DE CAIXA 2020





Fluxo de caixa projetado 2020		
ANO	2020	
<b>SALDO INICIAL (Caixa/Bancos)</b>	<b>0</b>	
<b>ENTRADAS</b>	<b>34.631.000</b>	<b>100%</b>
Receitas mensalidades	18.331.000	52,93%
Outras Receitas(80% metas de eventos-novos cursos)	4.800.000	13,86%
Inadimplência -Anos Anteriores	2.500.000	7,22%
Aporte capital de giro -Investidores	9.000.000	25,99%
<b>SAÍDAS</b>	<b>-31.800.000</b>	<b>100%</b>
Manutenção e Custeio	-2.650.000	8,33%
Despesas c/Pessoal (incluido resilições/rescisões)*	-22.700.000	71,38%
Serviços de Terceiros	-600.000	1,89%
Eventos	-200.000	0,63%
Processos e Despesas Judiciais	-1.500.000	4,72%
Empréstimos	-2.500.000	7,86%
Investimentos	-1.500.000	4,72%
Despesas provisionada para contingencias	-150.000	0,47%
<b>Saldo Operacional(Entradas-Saídas)</b>	<b>2.831.000</b>	
<b>SALDO FINAL (Caixa/Bancos)</b>	<b>2.831.000</b>	

## FLUXO DE CAIXA PROJETADO 2020



O Fluxo de caixa projeta:

- Aporte de R\$ 9.000.000,00 via empréstimo com garantia real.
- Majoração de outras receitas.
- Reserva de recursos para quitação de processos judiciais e empréstimos.
- Reserva de recurso para investimento em instalações.

## FLUXO DE CAIXA PROJETADO 2020





## NOVAS RECEITAS





**Receita Outros Serviços Educacionais**

Receita com dependencias /adaptação

Receita de aulas recomposição de grade para alunos , estimativa alta, média 300 alunos.

Eventos utilizando espaço de estacionamento .Espaço capaz de abrigar muitos eventos já tradicionais na cidades, shows e festival de gastronomia, grandes artistas.

Transformar sem custo o prédio da Reitoria em espaço para exposição e coworking, utilizando salas e salões já disponíveis: alugar sala de convenções, transformar em espaço multiempresarial.

Alugar salas, sendo que o auditorio apresenta alta demanda, instalar ar condicionado no auditorio para fortalecer a demanda.

Alugar salas e infra estrutura da parte externa, arborizada da fundação, para atividade de convenções para: associações de classe, médicos, grupos empresariais,contadores, comércio, segmentos esportivos, clínicas de saúde e odontológicas e afins.

Publicidade

**RECEITA OUTROS SERVIÇOS EDUCACIONAIS**





# FÓRMULA PARA DISTRIBUIÇÃO DE RECURSOS



“Recursos de Distribuição aos Títulos de Pagamento”: são todos os recursos disponíveis em cada um dos cursos, verificados em cada Data de Distribuição, que deverão ser distribuídos pro rata para o pagamento dos Créditos com Garantia Real e Créditos Quirografários, segundo a seguinte fórmula:

$$RDD = \left( \sum_{n=1}^N \Omega_n - \sum_{m=1}^M (\alpha_m + \beta_m + \gamma_m + \theta_m) \right) * (1 - \rho)$$

## FORMULA DISTRIBUIÇÃO DE RECURSOS





RDD = Recursos de Distribuição aos Títulos de Pagamentos

$\Omega$  – Fluxo de recursos disponíveis para cada um dos Cursos

$\alpha$  – Despesas gerais e administrativas de manutenção das atividades de cada um dos Cursos

$\beta$  – Impostos e tributos relacionados às atividades de cada um dos cursos

$\gamma$  – Contingências relacionadas às atividades de cada um dos Cursos materializadas até a Data de Distribuição |

$\theta$  – Contingências prováveis relacionadas às atividades de cada um dos Cursos e não materializadas até a Data de Distribuição

$\rho$  – Índice de investimentos, expansão, prospecção e atividades relacionadas

N – Quantidade de ativos disponíveis direta ou indiretamente a cada um dos Cursos

M – Cursos

## FORMULA DISTRIBUIÇÃO DE RECURSOS



“Todo caminho da gente é resvaloso.  
Mas também, cair não prejudica demais.  
A gente levanta, a gente sobe, a gente volta!...  
O correr da vida embrulha tudo, a vida é assim:  
Esquenta e esfria, aperta e daí afrouxa,  
Sossega e depois desinquieta.  
O que ela quer da gente é coragem.”

GUIMARÃES ROSA, GRANDE SERTÃO  
VEREDAS.

