

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

Processo n.º 1043701-24.2019.8.26.0100

INDÚSTRIA DE PARAFUSOS ELEKO LTDA, e COMERCIAL ELEKO EIRELI, doravante conjuntamente denominadas “**GRUPO ELEKO**”, por seus advogados abaixo assinados, nos autos de sua **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, em trâmite perante esta E. Vara e respectivo cartório, vêm, respeitosamente, à presença de V. Exa., **requerer a juntada do seu PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL, laudo econômico-financeiro e laudo de avaliação dos bens (docs. anexos)**, nos termos do art. 53 da Lei 11.101/2005, que deverá ser homologado por este D. Juízo caso não venha sofrer objeção dos credores nos termos do art. 55, da referida Lei, ou venha a ser aprovado pela Assembleia Geral de Credores na forma do art. 45, do mesmo diploma legal, com a consequente concessão da recuperação judicial.

Por fim, após a homologação de seu plano e concessão de sua recuperação judicial com a respectiva publicação no D.J.E, as Recuperandas comprometem-se a honrar com as obrigações nele assumidas, *ex vi lege*.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 30 de julho de 2019.

ROGÉRIO ZAMPIER NICOLA
OAB/SP 242.436

JONATHAN CAMILO SARAGOSSA
OAB/SP 256.967

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

GRUPO ELEKO

São Paulo

2019

Plano de Recuperação Judicial Conjunto consoante a Lei n 11.101/2005 em atendimento ao artigo 53, para apresentação no Autos do Processo nº. 104.3701-24.2019.8.26.0100 em trâmite na 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Estado de São Paulo.

ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.1. CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE A RECUPERAÇÃO JUDICIAL	6
1.2. OBJETIVO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	6
1.3. TERMOS E DEFINIÇÕES	6
2. APRESENTAÇÃO DA EMPRESA	8
2.1. BREVE HISTÓRICO	8
2.2. EVOLUÇÃO E CAUSAS DA CRISE.....	11
3. PLANO DE RECUPERAÇÃO – IMPLEMENTAÇÃO E PREMISSAS	13
3.1. PLANEJAMENTO OPERACIONAL	13
3.1.1. BASES DO PLANO DE REESTRUTURAÇÃO FINANCEIRO OPERACIONAL	13
4. MERCADOS.....	15
5. LISTA DE CREDORES DA RECUPERANDA	16
6. MEIOS DE RECUPERAÇÃO	17
6.1. ORIGEM DOS RECURSOS PARA PAGAMENTO DOS CREDORES	17
6.2. VIABILIDADE DO PLANO DE RECUPERAÇÃO	18
7. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES	18
7.1. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES TRABALHISTAS	20
7.2. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS.....	21
7.2.1. PROPOSTA DE PAGAMENTO.....	21
7.2.2. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS – FORNECEDORES DE AÇO	Erro! Indicador não definido.
7.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS.....	21
7.5. PROPOSTA DE AMORTIZAÇÃO ACELERADA FORNECEDORES DE AÇO	Erro! Indicador não definido.
7.5.1. CRÉDITOS DE PARCEIROS OPERACIONAIS FORNECEDORES DE AÇO	Erro! Indicador não definido.
7.5.2. CRÉDITOS DE PARCEIROS FINANCEIROS	Erro! Indicador não definido.
7.6. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES COM GARANTIA REAL.....	22
7.7. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES MICRO E PEQUENAS EMPRESAS	22
7.7.1. PROPOSTA DE PAGAMENTO	22
7.9. CREDORES NÃO SUJEITOS	23
7.10. DISTRIBUIÇÃO DE PAGAMENTOS	23
7.11. RESUMO DAS PROPOSTAS DE PAGAMENTO AOS CREDORES	23
8. CRÉDITOS CONTINGENTES – IMPUGNAÇÕES DE CRÉDITO	24
9. PASSIVO TRIBUTÁRIO	24
10. ANÁLISE DE VIABILIDADE DA PROPOSTA DE PAGAMENTO.....	25
11. FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDORES	25
11.1. INFORMAÇÃO DAS CONTAS BANCÁRIAS.....	25
11.2. DATA DO PAGAMENTO.....	26



12. PUBLICIDADE DOS PROTESTOS	26
13. ATIVOS FIXOS	27
14. DISPOSIÇÕES GERAIS	27
14.1. INVALIDADE PARCIAL	28
14.2. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE CRÉDITOS	28
14.3. LEI APLICÁVEL	28
14.4. ELEIÇÃO DE FORO	28
15. NOVAÇÃO DA DÍVIDA	28
16. CONSIDERAÇÕES FINAIS – RESUMO	29

ANEXO I – PROJEÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO/FINANCEIRO

ANEXO II – LAUDO ECONÔMICO/FINANCEIRO

ANEXO III – AVALIAÇÃO CONTABIL DE ATIVOS

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Devido as dificuldades econômicas e financeiras pelas quais vinha passando, em 10 de Maio de 2019 o Grupo Eleko, pessoa jurídica de direito privado, que contém os C.N.P.J sob o nº 61.074.894/0001-59, C.N.P.J sob o nº 61.074.894/0002-30, C.N.P.J sob o nº 01.286.821/0001-07 ingressou com pedido de recuperação judicial, com fulcro nos artigos 47 e seguintes da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 “LRF”, visando a superação da crise econômico-financeira;

O Grupo Eleko têm sua administração com o sócio e administrador, Sr. Cassio da Silva Regis, conforme Contrato Social juntando aos autos e tem seu principal estabelecimento e sede localizado na Rua Heliópolis, 241, Hamburguesa, Cep: 05.318-010, São Paulo – SP. Tendo o seu processo de recuperação judicial distribuído na 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo/SP, sob o nº. 1043701-24.2019.8.26.0100

O deferimento do processamento da recuperação judicial ocorreu em 23 de maio de 2019, pelo Exmo. Dr. Dr. MARCELO BARBOSA SACRAMONE, com a disponibilização dessa decisão no Diário de Justiça do Estado de São Paulo no dia 30 de maio de 2019, sendo nomeado como Administrador Judicial MEDEIROS & MEDEIROS ADMINISTRAÇÃO DE FALÊNCIAS E EMPRESAS EM RECUPERAÇÃO LTDA.

O Plano de Recuperação Judicial “Plano” é apresentado em cumprimento ao disposto no artigo 53 e foi elaborado com o propósito de abranger e estabelecer os principais termos do Plano de Recuperação Judicial, proposto sob a égide da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº 11.101, de 09 de Fevereiro de 2005 – “Lei de Recuperação de Empresas”), “LRF”;

Para assessoria jurídica das empresas durante o processo de recuperação judicial, foi contratado o Escritório Nicola, Saragossa e Campos Advogados e para assessoria para elaboração do Plano e estratégia de Recuperação Judicial foi contratada a empresa CCamara Consultoria Empresarial.

Com o Plano de Recuperação judicial as Recuperandas pretendem (i) honrar com o pagamento dos credores; (ii) preservar as atividades; e (iii) manter-se como fonte geradora de riquezas, tributos e principalmente empregos;

O Plano de Recuperação Judicial propõe condições especiais para pagamento das obrigações vencidas e vincendas e demonstra a viabilidade econômico-financeira da empresa, conforme anexos I e II deste documento, bem como a compatibilidade entre a proposta de pagamentos aos credores e a geração dos recursos financeiros nas condições e prazos propostos, consoante os artigos 50, 53 da Lei 11.101/2005.

1.1. CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE A RECUPERAÇÃO JUDICIAL

O Objetivo principal da recuperação judicial é viabilizar a superação da crise econômica-financeira do devedor. Pretende-se, com a recuperação judicial, na forma da lei, conciliar a manutenção e continuidade das atividades empresariais das Recuperandas com o pagamento dos credores, de forma a propiciar o cumprimento da função social da empresa.

Este Plano representa uma alternativa viável para o pagamento sustentável e ordenado das obrigações das Recuperandas, permitindo a manutenção da fonte produtora, dos empregos dos trabalhadores e do interesse dos credores, promovendo a preservação das empresas.

1.2. OBJETIVO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Este Plano tem o objetivo de permitir as Recuperandas superar a crise econômico-financeira e atender aos interesses dos credores, estabelecendo a fonte de recursos e um cronograma de pagamentos. Em função da viabilidade econômica e do valor agregado das Recuperandas, a manutenção das atividades é uma medida muito mais vantajosa para os credores do que a liquidação e a falência. Especificamente, o Plano proposto confere a cada um dos credores das Recuperandas um fluxo de pagamentos ordenado, que lhes assegure o melhor retorno possível de ser propiciado pela Recuperandas.

1.3. TERMOS E DEFINIÇÕES

Os termos e expressões abaixo sempre que utilizados, conforme apropriado neste documento, terão os significados que lhes serão atribuídos neste item. As definições são aplicáveis no singular e no plural, no gênero masculino ou no feminino, sem que, com isso, tenham alteração de significado. A lista abaixo não prejudica outras definições que venham a ser introduzidas ao longo de todo o Plano de Recuperação Judicial.

“Administrador Judicial”: MEDEIROS & MEDEIROS ADMINISTRAÇÃO DE FALÊNCIAS E EMPRESAS EM RECUPERAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 24.593.890/0001-50, nomeado nos Autos da recuperação judicial;

“AGC”: Assembleia Geral de Credores, a ser convocada e instalada na forma prevista na LFR;

“Créditos Sujeitos”: são os créditos sujeitos aos efeitos do processo de recuperação judicial e existentes (vencidos ou vincendos) na data da distribuição do pedido, por força de operações, contratos e outras relações obrigacionais celebradas com as Recuperandas;

“Créditos Trabalhistas”: são os créditos sujeitos de natureza trabalhista e/ou acidentária existentes (vencidos ou vincendos) na data da distribuição do pedido de recuperação judicial contra as Recuperandas;

“Créditos com Garantia Real”: são os Créditos Sujeitos garantidos por penhor, hipoteca ou anticrese, existentes (vencidos ou vincendos) na data da distribuição do pedido de recuperação judicial contra as Recuperandas.

“Créditos Quirografários”: são os Créditos Sujeitos desprovidos de garantia real, cessão ou alienação fiduciária, ou qualquer tipo de propriedade fiduciária ou reserva de domínio;

“Créditos não Sujeitos”: são créditos que não eram sujeitos aos efeitos do processo de recuperação judicial, nos termos do artigo 49, existentes (vencidos ou vincendos) na data da distribuição do pedido de recuperação judicial, por força de operações, contratos e outras relações obrigacionais celebradas com as Recuperandas.

“Credores com Garantia Real”: são os credores titulares de créditos com garantia real;

“Credores não Sujeitos”: são credores titulares de créditos não sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, nos termos do artigo 49;

“Credores Parceiros Financeiros”: são os credores titulares de créditos com garantia real ou quirografários que poderão financiar/fomentar as Recuperandas.

“Credores Sujeitos”: são credores titulares de créditos concursais, sujeitos aos efeitos da recuperação judicial;

“Credores Trabalhistas”: são credores titulares de créditos trabalhistas;

“Credores Quirografários”: são credores titulares de créditos quirografários;

“Data de Homologação”: data da publicação da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial no Diário de Justiça Eletrônico do Estado de São Paulo;

“Fisco”: trata-se de todas as entidades arrecadoras de tributos, impostos e contribuições, sejam elas Federais, Estaduais ou Municipais;

“Juízo da Recuperação Judicial”: Juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais – SP;

“Avaliação Contábil de Ativos”: vide anexo III;

“Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro”: vide anexo II;

“LRF”: Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade

Empresária – Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005;

“Plano de Recuperação Judicial ou “Plano” ou “PRJ””: trata-se deste documento, apresentado pelas Recuperandas em atendimento ao artigo 53 da LRF;

“Projeção de Resultado Econômico-Financeiro”: vide anexo I;

“Recuperandas”: Grupo Eleko.

2. APRESENTAÇÃO DA EMPRESA

2.1. BREVE HISTÓRICO

O Grupo ELEKO, uma indústria de fixadores e atua no mercado com uma grande linha de produtos diversificada que atende as mais complexas necessidades e aplicações, sempre com foco na qualidade, inovação e compromisso com seus clientes.

A história de sucesso do Grupo iniciou-se em 1942. Com a Segunda Guerra Mundial em curso, havia muita dificuldade em se trazer ao Brasil peças de reposição para manutenção de motores de automóveis, até então todos importados.

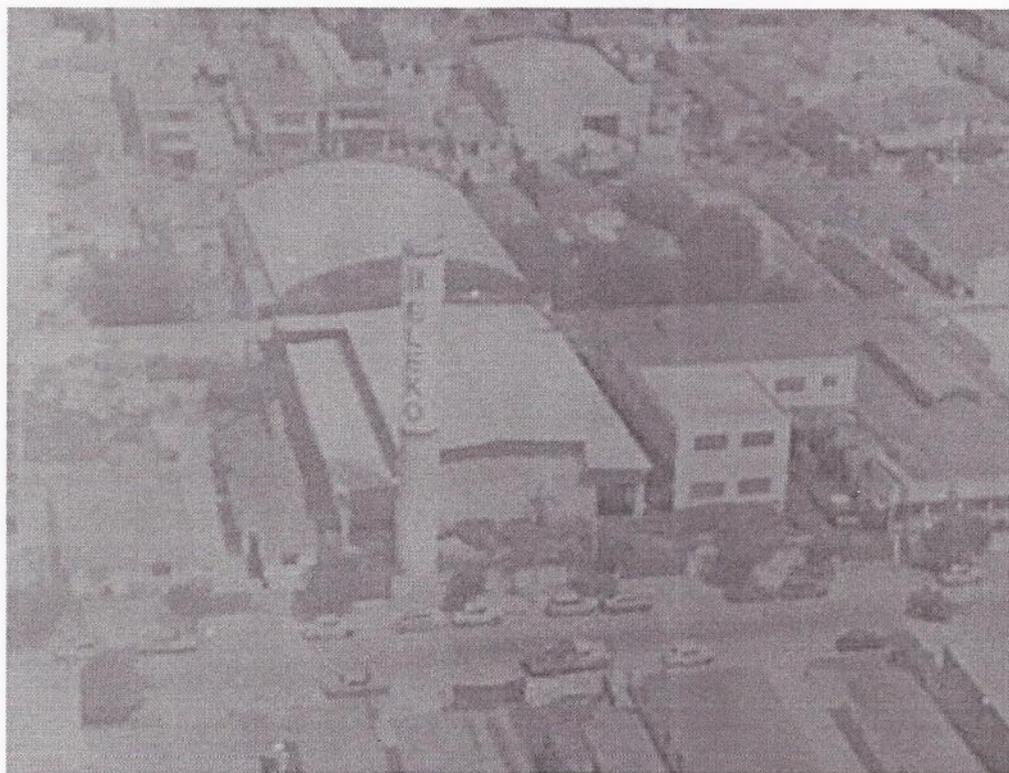
Elek Kolya, imigrante húngaro, com muitas habilidades no trabalho com metais, era empregado em uma grande metalúrgica. Com sua visão empreendedora enxergou uma oportunidade de negócio e, envolvendo toda família, montou uma pequena oficina. Ele, esposa e três filhos ainda muito jovens se revezavam diuturnamente em um torno mecânico, para fabricar parafusos, porcas e peças torneadas.

Assim nascia a Elek Kolya e Cia, atualmente conhecidas como Grupo ELEKO. Com a alta qualidade dos produtos fabricados pelas REQUERENTES, os clientes passaram a fazer encomendas maiores e a empresa cresceu e prosperou, tornando-se destaque em seu seguimento de atuação.

E novas oportunidades de mercado sugeriram, também em outros segmentos: o Grupo chegou a fabricar arados agrícolas e britadores para pedreiras. Mas consolidou-se na fabricação de parafusos e porcas.

Diante da atuação visionária e empreendedora de seus sócios-fundadores, o Grupo ELEKO, se tornou um dos maiores fornecedores de parafusos e porcas para atacadistas de ferragens e para fabricantes de carrocerias de todo Brasil.

Como já narrado, por conta da excelência na qualidade dos produtos fabricados pelo Grupo ELEKO, sua ascensão no mercado, deu-se de forma natural, de modo que o grupo passou a atender segmentos de elevada exigência, com a utilização de matérias primas e acabamentos diversos, atendendo clientes de diversos setores, tais como: indústrias de equipamentos elétricos e de telecomunicações, automotiva, moveleira, naval, de sinalização viária, e outras.



Imagens da Planta (Ano de 1974)

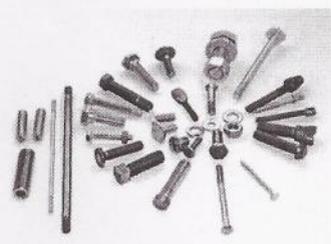
Abaixo, seguem imagens ilustrativas, dos produtos fabricados e comercializados pelo Grupo ELEKO:



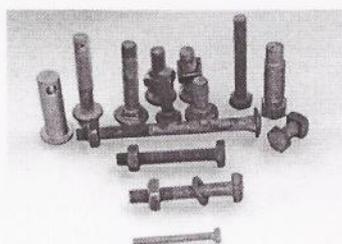
LINHA COMERCIAL



AUTOMOTIVA



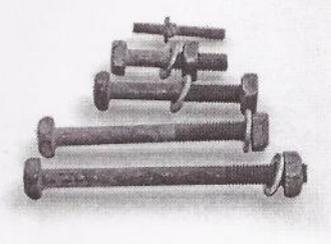
CUSTOMIZADA



ELÉTRICA



NÃO FERROSOS



TELECOM

E hoje com mais de 70 anos de experiência, o Grupo ELEKO segue investindo em novas tecnologias, processos e qualificação profissional, oferecendo ao mercado soluções em fixadores, com reconhecida qualidade, o que inclusive lhe rendeu condições de possuir ISSO 9001.

ABS Quality Evaluations

Certificado de Conformidade

Este é para certificar que o Sistema de Gestão da Qualidade da:

INDÚSTRIA DE PARAFUSOS ELEKO LTDA

Rua Heliópolis, 241 - Vila Leopoldina
São Paulo, SP 05318-010
Brasil

(Com Endereços adicionais listados em página anexa)

Foi avaliado pelo ABS Quality Evaluations, Inc. e encontrado em conformidade com os requisitos estabelecidos pela norma:

ISO 9001:2015

O Sistema de Gestão da Qualidade é aplicável a:

O Grupo Eleko atualmente conta com um parque fabril de 3.500 m² quadrados em uma região privilegiada de São Paulo, o que permite a produção e fabricação de seus produtos de forma a atender todos os anseios de seus clientes.

Repise-se que, o Grupo ELEKO sempre foi reconhecido como fornecedor de qualidade e confiabilidade, apresentando soluções completas para seus clientes e parceiros, agregando investimentos em tecnologias, capital humano, certificações e gestão ambiental.

Nesse eito, estabeleceu com seus diversos parceiros de negócios uma relação baseada na ética e na firme determinação do atendimento as exigências de seu mercado de atuação.

Deste modo, as REQUERENTES possuem uma posição de destaque no mercado em razão da qualidade de seus produtos, de modo que possui como clientes empresas de porte e com marcas de destaque atuantes no mercado, tais como: Intelli, Maurizo Hubbell, Itb, etc.

Com efeito, dentre os valores do Grupo ELEKO, destacam-se o comprometimento, a integração, ética e transparência, resultado, prontidão para mudanças, parceria com os clientes, respeito à vida, diversidade humana e cultural e o compromisso socioambiental.

Vale destacar que o grupo conta hoje com e 33 (trinta e três) funcionários diretos e estima-se que em razão da sua atividade empresarial, emprega aproximadamente 90 (noventa) colaboradores indiretos junto aos seus fornecedores e clientes.

Anote-se, por oportuno, que a diretoria do Grupo ELEKO se preocupa com questões globais, envolvendo a sociedade e seus empregados, os quais são agraciados com os benefícios legais, visando o bem social e comum daqueles que, junto à empresa, contribuem para o desenvolvimento do país.

Anote-se ainda que o grupo tem a obrigação de recolher diversos impostos (além dos Encargos Sociais/Contribuição Previdenciária), tais como: INSS, FGTS, PIS, COFINS, IRRF, CSSL, ISS e IPTU.

Nesse contexto, o grupo Eleko procurara sempre desenvolver e diversificar sua atuação no mercado onde exerce suas atividades, alcançando, destarte, uma posição de destaque junto aos concorrentes, exercendo uma posição social e econômica muito importante para o bem comum.

De fato, não há como negar a posição sólida e de destaque alcançada pelo GRUPO ELEKO no mercado, diante do empenho dos profissionais envolvidos no projeto da empresa desde a sua constituição.

2.2. EVOLUÇÃO E CAUSAS DA CRISE

Como visto, as REQUERENTES gozam de posição de destaque junto ao seu segmento de mercado, exercendo suas atividades com sucesso e probidade, gozando do melhor conceito junto às organizações especializadas em crédito e seus próprios clientes, em sua maioria grandes empresas do setor automobilístico, mantendo o pagamento de seus compromissos com pontualidade e honestidade, apesar dos recorrentes problemas inerentes ao exercício da atividade empresarial brasileira.

Ocorre que, por conta da crise que a economia brasileira vem atravessando desde meados de 2015 e durante os anos de 2016, 2017 e 2018, houve abrupta redução no consumo interno e prejuízo do setor em que o Grupo ELEKO trabalha, culminando numa crise no seguimento como um todo.

Devido às grandes mudanças e instabilidade de mercado ocorridas principalmente nesses últimos anos, as REQUERENTES vêm passando por um período de grandes perdas de margem e deterioração.

O primeiro grande impacto vivenciado pelo Grupo ELEKO foi a crise no setor automobilístico, cujas montadoras reduziram drasticamente os pedidos de produtos, o que acabou por influenciar diretamente nas operações das REQUERENTES, uma vez que estas fornecem para esse nicho de mercado, como acima narrado.

E se não bastasse, com a crise no setor automobilístico, houve uma migração natural de concorrentes para demais setores de atuação das REQUERENTES, abalando ainda mais sua competitividade e, conseqüentemente, suas vendas e seus resultados operacionais.

Posteriormente, a crise econômica atingiu as grandes empresas do setor, culminando em um processo de desaceleração e muitas delas operam por ingressar com pedidos de recuperação judicial, como é o caso da INTELLI, que, inclusive é uma das importantes clientes das REQUERENTES, afetando em 40% (quarenta por cento) do faturamento do Grupo ELEKO.

No mais, além dos fatos acima expostos, as oscilações do preço do aço também impactaram nos volumes e nas margens de contribuição, chegando-se ao cenário de crise que as REQUERENTES vivenciam atualmente.

Os efeitos disto são notórios: diversos de seus clientes reduziram drasticamente seus pedidos. Com a diminuição das vendas, não poderia ser outra a consequência senão a queda de faturamento.

Muitas medidas foram adotadas na tentativa de atravessar o momento de crise, tais como, corte de custos, renegociação com os credores, redimensionamento da estrutura, entretanto, a demora do mercado e do país para reagir a crise que já perdura por 3 (três) anos tornou o Grupo ELEKO incapaz de honrar com seus compromissos de curto prazo.

Outrossim, anote-se que as REQUERENTES buscaram no mercado recursos financeiros para implementar seus negócios. Todavia, os financiamentos bancários anteriormente contraídos para manter e expedir suas operações, associado com a severa redução do consumo e dos fatores acima elencados, fez com que o Grupo ELEKO venha pagando altas taxas de juros, por conta do capital adquirido no mercado financeiro, fator este que culminou no esgotamento de seus recursos e, conseqüentemente, também contribuiu com o agravamento da situação financeiro do grupo.

Em consequência disto, as REQUERENTES se encontram em episódica crise econômico – financeira, apesar dos mais diligentes esforços de seu corpo diretivo para vencê-la.

Já transbordam no noticiário econômico manchetes jornalísticas que retratam a dificuldade em se obter financiamentos para capital de giro, enquanto os lucros das Instituições Financeiras batem recordes.

A situação adversa que o Grupo ELEKO enfrenta nesta contingência é de caráter meramente episódico e a recuperação judicial propiciará o saneamento rápido e garantido de seu quadro crítico.

Tradição, vontade e experiência de seu corpo diretivo, somadas às características altamente dinâmicas de sua atividade, garantem a recuperação.

As REQUERENTES entendem possuir todas as condições para superar esse período adverso. Trata-se de um grupo tradicional, com marca forte, bons clientes e parceiros, o que culmina na clara e conseqüente reestruturação empresarial exitosa.

Possui ativos valiosos, equipes dedicadas e know-how invejável. E espera contar com o apoio do Estado e de seus principais credores para que se recupere e permaneça gerando empregos, pagando impostos e fazendo circular riquezas para o bem do País.

Nesse cenário, é fundamental que o Grupo Eleko conte com a possibilidade de readequar o fluxo de pagamento de seu passivo mediante a concessão de uma Recuperação Judicial, com o fito de ajustar os desembolsos necessários com o seu faturamento, observando-se o equilíbrio financeiro exigido para completa quitação de todos os seus débitos, especialmente, aqueles de curto prazo.

Portanto, a transitoriedade do abalo financeiro das REQUERENTES também pode ser verificada quando observada sua situação econômica, pois seu patrimônio e sua capacidade produtiva são inspiradores de total e absoluto respeito, sendo certo que essa situação temerosa é passageira e será superada.

3. PLANO DE RECUPERAÇÃO – IMPLEMENTAÇÃO E PREMISSAS

3.1. PLANEJAMENTO OPERACIONAL

A partir do pedido de recuperação judicial, as Recuperandas têm a oportunidade de redefinir pontos estratégicos na operação e, através dos administradores e colaboradores, desenvolveram um plano de reestruturação com ações para as áreas administrativas, comercial e financeira.

Visando as melhorias necessárias para permitir a empresa voltar à lucratividade e consequentemente cumprirem com a liquidação dos débitos e alcançarem a manutenção a médio e longo prazo, o que depende, não só da solução da atual situação de endividamento, mas também, e fundamentalmente, da capacidade de geração de caixa, as medidas identificadas no Plano de Reestruturação Financeiro-Operacional estão fundamentadas nas decisões do item a seguir.

As Recuperandas estão adequando a estrutura operacional e administrativa e implementando as primeiras ações desde o pedido de recuperação judicial. Sendo assim, são apresentadas, abaixo, as principais premissas utilizadas para a confecção do plano de recuperação e reestruturação.

3.1.1. BASES DO PLANO DE REESTRUTURAÇÃO FINANCEIRO OPERACIONAL

Após o pedido de Recuperação Judicial as Recuperandas, através de sua diretoria e das suas unidades de negócio, desenvolveram um plano de reestruturação financeiro-operacional visando à lucratividade necessária para permitir a liquidação de seus débitos e a manutenção de sua viabilidade, a médio e longo prazo, o que depende não só da solução da atual situação de endividamento, mas também, e fundamentalmente, da melhoria de sua capacidade de geração

de caixa. As medidas identificadas no Plano de Reestruturação Financeiro-Operacional estão fundamentadas nas seguintes decisões estratégicas:

Área Comercial

- Reestruturação de políticas comerciais em relação às margens visando a readequação do mix de produtos e comercialização dos itens mais rentáveis;
- Exploração de novos nichos de mercado;
- Plano orçamentário de vendas, com metas para todos os segmentos de atuação;

Área Administrativa

- Programa de redução de gasto com pessoal, horas extras e redução de despesas fixas, evitando gastos desnecessários, desperdícios e ações sem planejamento;
- Fortalecimento da política de recursos humanos para que contemple: otimização de resultados, profissionalização, melhorias no processo de seleção, treinamento e valorização social e profissional dos colaboradores internos visando à redução dos custos de pessoal;
- Fortalecimento organizacional e da responsabilidade estratégica de tomada de decisão para alcançar metas e assegurar a aderência das ações aos planos;
- Formar as novas diretrizes de administração e dar suporte à área comercial através de uma análise SWOT (*strengths*-forças, *weaknesses*-fraquezas, *opportunities*-oportunidades e *threats*-ameaças).

Área Financeira

- Busca de novas linhas de crédito, menos onerosas e mais adequadas;
- Renegociação de tarifas bancárias;
- Renegociação do passivo não sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial, de forma a equacionar o pagamento dos acordos conforme seu fluxo de caixa;
- Implantação de relatórios gerenciais para análise de resultados econômicos e financeiros;
- Implantação da área de controladoria e fornecimento de base sustentável a todas as decisões estratégicas.

- Implantação de ferramentas de controles financeiros e operacionais, simuladores de preços, margens e análise de resultados.

Área Operacional

- Plano de redução dos custos fixos para melhoria da margem operacional, bem como redução de custos, mediante análise de processos para melhoria da margem de contribuição;
- Investimentos e readequações para otimização das operações;
- Planejamento de compras com base em indicadores de desempenho, buscando equacionamento entre as entradas de produtos necessárias com a receita gerada;
- Redefinição dos fluxos de processos e redistribuição das tarefas;

4. MERCADOS

Com impacto direto no mercado em que o Grupo Eleko atua, a instabilidade da economia brasileira foi o principal motivo para os resultados negativos que ocorreram nos últimos anos. A necessidade de estabilidade no governo, por sua vez, também é fundamental para que possam ser realizados mais investimentos em todos os setores da economia brasileira.

Outrossim existe uma estimativa de melhora na economia para os próximos anos, principalmente no mercado em que grupo Eleko atua, de acordo com projeções da consultoria International Data Corporation (IDC), os investimentos no mercado de telecomunicações e tecnologia da informação (TI) devem crescer 4,9% em 2019 no Brasil, esse resultado deve ser composto por um aumento de 10,5% no setor de TI (armazenamento e gestão de dados, inteligência artificial, internet das coisas, softwares e aparelhos, entre outros) e queda de 0,3% no setor de telecomunicações (banda larga e telefonia fixa e móvel), outro dado importante é a previsão da consultoria Frost & Sullivan que diz que a receita total do mercado de serviços de telecomunicações no Brasil deverá atingir US\$ 45,76 bilhões em 2022, enquanto atingiu US\$ 38 bilhões em 2016.

Projeção Mercado de Energia no Brasil

Segundo o Sebrae (Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas), o setor de energias renováveis está em crescente ascensão desde a publicação da regulamentação normativa RN 482/12, que permite que qualquer sistema conectado à rede possa gerar sua própria energia e trocar créditos com a distribuidora. Como as oportunidades para as pequenas empresas aumentam conforme a adoção da tecnologia em massa, citamos a seguir cinco tendências para o setor nos próximos anos, outro dado importante é que o PDE 2020 (Plano Decenal de Expansão de Energia 2020), traz as perspectivas de expansão futura do setor de energia sob a ótica do Governo no horizonte até 2020, evidenciando os desafios do setor de energia frente ao crescimento econômico e populacional previsto. A capacidade instalada de nosso parque gerador de energia elétrica deverá crescer mais de 50% no período. O Sistema Interligado Nacional deverá crescer 43%, alcançando 142 mil quilômetros de linhas de transmissão. As descobertas de petróleo e gás na chamada camada do Pré-Sal trazem

desafios para sua exploração e logística de escoamento, considerando a profundidade e distância da costa dos campos a serem explorados.

Já o PDE 2021 (Plano Decenal de Expansão de Energia 2021) apresenta importantes sinalizações para orientar as ações e decisões relacionadas ao equacionamento do equilíbrio entre as projeções de crescimento econômico do país e a necessária expansão da oferta, de forma a garantir à sociedade suprimento energético com adequados custos em bases técnica e ambientalmente sustentável. No PDE 2021 estão previstos investimentos globais da ordem de R\$ 1 trilhão. Dentre os principais parâmetros físicos, haverá ampliação entre o verificado em 2011 e 2021: da capacidade instalada de geração de energia elétrica para 182 GW; da produção de petróleo, para cerca de 5 milhões de barris/dia; da produção de gás natural para 191 milhões de m³/dia; e da produção de etanol, 68 milhões de m³.

Crescimento da Economia

A expectativa de que o governo de Jair Bolsonaro aprovará uma reforma da Previdência relativamente robusta ainda em 2019 tem sustentado as previsões de que a recuperação econômica irá acelerar a partir do próximo ano.

Enquanto os economistas brasileiros revisaram para baixo, pela décima primeira vez seguida, a projeção para o crescimento em 2019 para 1,45%, o movimento não foi acompanhado por uma queda da projeção para o PIB de 2020, que segue em 2,50% pela terceira semana, segundo pesquisa semanal Focus.

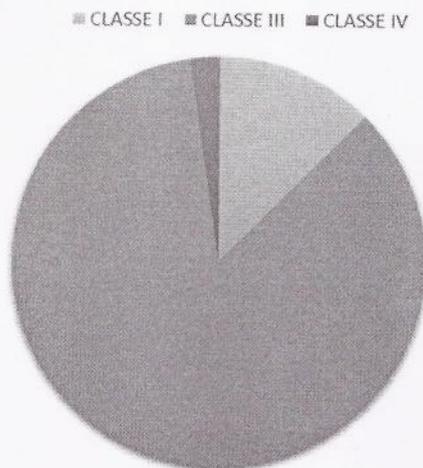
Podemos observar com os levantamentos acima que a tendência do mercado em que o grupo Eleko atua é de grande crescimento. A economia para 2020 tem nos deixado com grande expectativa de recuperação, assim também como nossos clientes estão bem otimistas, o País está passando por mudanças bem significativas, o mundo está de olho no Brasil e muitos investidores internacionais querendo investir no país, gerando assim mais empregos, uma grande movimentação no mercado e na economia, impulsionando ainda mais as empresas a crescerem e investirem em tecnologia e inovação, dando um grande salto para o crescimento econômico no País.

5. LISTA DE CREDORES DA RECUPERANDA

CREDORES	TOTAL
CLASSE I - TRABALHISTAS	1.086.381,60
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	7.467.724,60
CLASSE IV - MICRO E PEQUENAS EMPRESAS	202.595,59
TOTAL	8.756.701,79

Valores em Reais (R\$)

Gráfico de Representatividade por Classe de Credores



6. MEIOS DE RECUPERAÇÃO

A seguir, apresenta-se os meios contidos no artigo 50 da Lei 11.101/2005, que poderão ser utilizados para viabilizar a superação de crise econômica e financeira das Recuperandas:

- I. Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;
- II. Cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade e constituição de subsidiária integral, ou cessão integral de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios;
- III. Alteração do controle societário;
- IV. Equalização de encargos financeiros relativos aos débitos sujeitos;
- V. Novação de dívidas do passivo sem constituição de novas garantias;
- IX. Dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiros;
- XI. Venda parcial dos bens.

6.1. ORIGEM DOS RECURSOS PARA PAGAMENTO DOS CREDORES

As Recuperandas continuarão a desempenhar normalmente as funções, mantendo as atividades empresariais, gerando receitas e empregos e inclusive prevendo aumento nas vendas para os próximos anos e recompondo o espaço que sempre ocuparam no mercado atuante.

Foram elaboradas projeções econômico/financeiras e todas as premissas que embasaram a elaboração das projeções de receitas e resultados e também de fluxo de caixa, estão descritas no Anexo I deste Plano. As projeções consideram as bases do Plano de Reestruturação Financeiro-Operacional, além dos efeitos de todas as premissas operacionais e financeiras da atividade comercial.

Para pagamento dos credores o Grupo Eleko irá disponibilizar à venda de parte de seus ativos e o produto total desses recursos servirá para o pagamento dos credores conforme disposto adiante.

6.2. VIABILIDADE DO PLANO DE RECUPERAÇÃO

Este plano foi elaborado a fim de possibilitar aos credores uma forma de recebimento de seus créditos mais vantajosa do que a forma de recebimento que ocorreria em eventual hipótese de falência e consequente liquidação dos ativos das Recuperandas.

As projeções econômico/financeiras, demonstradas no Anexo I, preveem a continuidade das atividades do Grupo Eleko, lastreadas nas expectativas e premissas adotadas pelas Recuperandas, consultores financeiros e legais, é operacional, econômica e financeiramente viável, conforme atestado pelo estudo de demonstração de viabilidade econômica, objeto do Laudo Econômico Financeiro que integra este Plano como Anexo II.

7. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES

Para viabilizar a proposta de pagamento aos seus credores, as Recuperandas propõem a venda de dois imóveis de sua propriedade localizados à Rua Heliópolis, 241, Vila Hamburguesa, São Paulo – SP, registrado nas seguintes matrículas junto ao 10º Cartório de Registro de Imóveis:

Nº 12015

Nº 94521

A venda dos imóveis acima elencados ocorrerá em até 9 meses após a Homologação do Plano de Recuperação Judicial, conforme condições abaixo:

A venda do ativo será feita através de leilão judicial até 6 meses após a data de homologação do PRJ, de acordo com os artigos 60 e 142 da Lei 11.101/2005, através de hasta pública.

O leilão judicial ocorrerá em duas convocações, tendo a primeira o valor mínimo para arremate de 100% (Cem por cento) da avaliação, no valor fixo de **R\$ 18.041.000,00 (Dezoito milhões e quarenta e um mil reais)**, conforme valor de mercado apresentado no Laudo de Avaliação anexado nos autos do processo. Caso não seja efetuada a venda em primeira convocação, fica desde já aprovada a venda em segunda convocação, pelo valor mínimo de 70% (Setenta por cento) da avaliação.

Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão nas duas convocações supramencionadas, fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por

intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias para essa finalidade.

Nesta ocasião, havendo propostas de compras do ativo, à vista ou parceladas, estas serão levadas à apreciação e aprovação do MM Juízo que preside a recuperação judicial.

Caso ainda assim não ocorra a venda, será convocada uma nova Assembleia Geral de Credores para deliberar acerca da alienação dos ativos.

Os recursos obtidos com a venda do imóvel serão utilizados para pagamentos dos credores, conforme fluxo de recebimento. Na hipótese de ocorrer deságio sobre o valor de venda do imóvel, o mesmo será repassado proporcionalmente e linearmente aos credores.

Após a alienação dos imóveis as Recuperandas terão até 12 (doze) meses para se instalarem em uma nova planta industrial, a ser estabelecida em um raio de até 50 km da atual localização em municípios vizinhos a cidade de São Paulo.

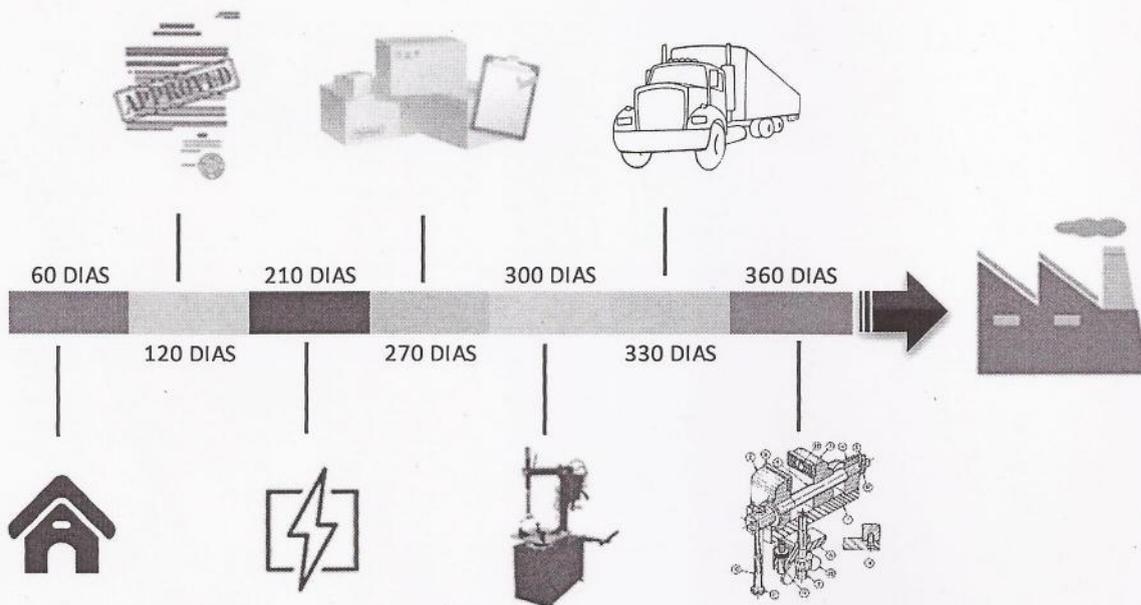
Deduzido o montante que será destinado aos credores conforme item 7 abaixo e deduzido o montante necessário para a formalização dos parcelamentos fiscais, o saldo remanescente dos recursos obtidos com a alienação dos referidos imóveis será utilizado pelas Recuperandas para as despesas de mudança, instalação, elaboração de estoque, aquisição, adaptação e recuperação de maquinários, assim como para capital de giro para o grupo e pagamento de créditos extraconcursais, conforme cronograma abaixo:

CRONOGRAMA DESMOBILIZAÇÃO

DESMOBILIZAÇÃO	PRAZO	ESTIMATIVA R\$
ESCOLHA DO PRÉDIO	60	120.000
LICENÇAS		
Cetesb		
Outras licenças	60	30.000
Alvará de Funcionamento		
Licença Bombeiros/Funcionamento		
ELÉTRICA / ÁGUA		
Infra. Elétrica (Maquinas)		
Contrato de fornecimento com distribuidoras	90	650.000
Instalações hidráulicas		
ESTOQUE DE SEGURANÇA	60	900.000
DESMONTAGEM	30	300.000
TRANSPORTE DAS MAQUINAS	30	200.000
MONTAGEM	30	300.000
LINHA DO TEMPO / VALORES	360	2.500.000

* O Prazo está em dias corridos

LINHA DO TEMPO



A proposta de pagamento aos credores seguirá a seguinte alocação de recursos:

7.1. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES TRABALHISTAS

Os credores trabalhistas receberão até o limite de 150 salários mínimos os seus créditos relativos às verbas de natureza rescisória, de forma proporcional, em até 30 dias corridos após pagamento da alienação prevista no item 7 deste plano e concomitante com os credores das demais classes.

Todas as demais verbas de natureza cominatórias, penais, processuais e/ou que excederem o limite de 150 salários mínimos serão quitadas de forma proporcional juntamente com o quanto estabelecido no item 7.2 do plano de recuperação judicial.

Ressalta-se que havendo a inclusão de algum Credor Trabalhista ao longo do período contemplado nas projeções econômico-financeiras e neste Plano, e sendo esse sujeito aos efeitos da recuperação judicial, será pago em até 12 (doze) meses após o trânsito em julgado da sentença que determinar a habilitação de seu crédito no processo de recuperação judicial.

7.2. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

7.2.1. PROPOSTA DE PAGAMENTO

Ocorrendo a venda dos ativos pelo valor máximo de avaliação os credores receberão 100% (cem por cento) dos seus créditos conforme fluxo de recebimento oriundos da venda. Caso os ativos sejam vendidos por valor menor que o valor máximo de avaliação informado no item 7, o mesmo percentual de deságio obedecerá a tabela abaixo:

PROPOSTA PAGAMENTO	
VALOR VENDA (R\$)	DESÁGIO (%)
18.041.000	0%
18.040.000	10%
17.000.000	
16.999.999	25%
16.000.000	
15.999.999	35%
15.000.000	
14.999.999	50%
14.000.000	
13.999.999	70%
12.600.000	

E será aplicado aos Credores Quirografários com o valor mínimo de venda limitado a 70% (setenta por cento) do valor de avaliação. Nesse caso de venda pelo valor mínimo, as Recuperandas pagarão 30% (trinta por cento) dos Créditos Quirografários, constantes na relação de credores apresentada nos autos, de forma proporcional, em até 30 dias corridos após o pagamento da alienação prevista no item 7 deste plano e após realizados os pagamentos previstos nos itens 7.1 deste plano.

Se não houver a venda do ativo conforme disposto no item 7 deste plano, será convocada uma nova Assembleia Geral de Credores para deliberar acerca da alienação dos ativos.

7.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS

Os créditos sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, inclusive os trabalhistas, serão atualizados e remunerados pela TR - Taxa Referencial, criada pela lei Nº. 8177/91, de 01.03.1991 e resolução CMN – Conselho Monetário Nacional – no. 2.437, de 30.10.1997, acrescidos de juros pré-fixados de 0,5% (meio por cento) ao ano e, que começarão a incidir a partir da data de publicação da Homologação do Plano de Recuperação Judicial.

Os pagamentos de juros e atualização monetária ocorrerão juntamente com o pagamento do principal e serão calculados aplicando os índices propostos sobre o valor de cada parcela. Os juros serão calculados mensalmente, pelo sistema de juros simples, e incidirão sobre o valor da parcela

corrigida. Caso os índices propostos venham a ser extintos, passarão a valer os novos índices que vierem a substituí-los.

7.6. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES COM GARANTIA REAL

Na atual lista de credores do processo de recuperação judicial não há créditos na classe com Garantia Real. Caso haja a inclusão de algum Credor com Garantia Real no decorrer do processo, seja na lista de credores do Administrador Judicial ou outra que vier a substituí-la, a proposta de pagamento a esta classe será a mesma dos Créditos Quirografários, conforme descrito nos itens 7.2, 7.3 e 7.4 deste Plano de Recuperação Judicial.

7.7. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES MICRO E PEQUENAS EMPRESAS

7.7.1. PROPOSTA DE PAGAMENTO

Ocorrendo a venda dos ativos pelo valor máximo de avaliação os credores receberão 100% (cem por cento) dos seus créditos conforme fluxo de recebimento oriundos da venda. Caso os ativos sejam vendidos por valor menor que o valor máximo de avaliação informado no item 7, o mesmo percentual de deságio obedecerá a tabela abaixo:

PROPOSTA PAGAMENTO	
VALOR VENDA (R\$)	DESÁGIO (%)
18.041.000	0%
18.040.000	10%
17.000.000	25%
16.999.999	35%
16.000.000	50%
15.999.999	70%
15.000.000	
14.999.999	
14.000.000	
13.999.999	
12.600.000	

E será aplicado aos Credores Quirografários com o valor mínimo de venda limitado a 70% (setenta por cento) do valor de avaliação. Nesse caso de venda pelo valor mínimo, as Recuperandas pagarão 30% (trinta por cento) dos Créditos Quirografários, constantes na relação de credores apresentada nos autos, de forma proporcional, em até 30 dias corridos após o pagamento da alienação prevista no item 7 deste plano e após realizados os pagamentos previstos nos itens 7.1 deste plano.

Se não houver a venda do ativo conforme disposto no item 7 deste plano, será convocada uma nova Assembleia Geral de Credores para deliberar acerca da alienação dos ativos.

7.9. CREDORES NÃO SUJEITOS

No atual endividamento das Recuperandas não há créditos não sujeitos aos efeitos da recuperação judicial. Caso algum contrato celebrado entre as Recuperandas e qualquer Credor venha a ser considerado não sujeito aos efeitos da recuperação judicial, por força do artigo 49 da LRF, o mesmo será negociado individualmente de acordo com a particularidade de cada crédito.

7.10. DISTRIBUIÇÃO DE PAGAMENTOS

Destaca-se que com a alienação dos imóveis, teremos 100% dos créditos liquidados.

7.11. RESUMO DAS PROPOSTAS DE PAGAMENTO AOS CREDORES

Credores Trabalhistas:

- Os credores trabalhistas receberão até o limite de 150 salários mínimos os seus créditos relativos às verbas de natureza rescisória, de forma proporcional, em até 30 dias corridos após pagamento da alienação prevista no item 7 deste plano e concomitante com os credores das demais classes.
- Remuneração de TR + 0,5% (meio por cento) ao ano.

Credores Quirografários

- Os credores quirografários receberão seus créditos conforme tabela abaixo:

PROPOSTA PAGAMENTO	
VALOR VENDA (R\$)	DESÁGIO (%)
18.041.000	0%
18.040.000	10%
17.000.000	25%
16.999.999	35%
16.000.000	50%
15.999.999	70%
15.000.000	
14.999.999	
14.000.000	
13.999.999	
12.600.000	

- Valores em Reais terão remuneração de TR + 0,5% (meio por cento) ao ano;

Credores Micro e Pequenas Empresas

- Os credores micro e pequena empresa receberão seus créditos conforme tabela abaixo:

PROPOSTA PAGAMENTO	
VALOR VENDA (R\$)	DESÁGIO (%)
18.041.000	0%
18.040.000	10%
17.000.000	25%
16.999.999	35%
16.000.000	50%
15.999.999	70%
15.000.000	
14.999.999	
14.000.000	
13.999.999	
12.600.000	

- Remuneração de TR + 0,5% (meio por cento) ao ano.

8. CRÉDITOS CONTINGENTES – IMPUGNAÇÕES DE CRÉDITO

Os créditos listados na relação de credores do Administrador Judicial poderão ser modificados, e novos créditos poderão ser incluídos no quadro geral de credores, em razão do julgamento dos incidentes de habilitação, divergências, ou impugnação de créditos ou acordos, sendo certo que o prazo de pagamento previsto no plano iniciar-se-á a partir do trânsito em julgado da decisão que determinar a inclusão do crédito.

Se novos créditos forem incluídos no quadro geral de credores, conforme previsto acima, esses credores receberão seus pagamentos nas mesmas condições e formas estabelecidas neste Plano, de acordo com a classificação que lhes será atribuída, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados.

Destaca-se ainda que, qualquer alteração na lista de credores que deu base a proposta de pagamentos contida neste Plano, acarretará somente na alteração do prazo de pagamento previsto, visto que, em nenhuma hipótese haverá alterações nos valores das parcelas anuais propostas no item 7.2, em virtude do fluxo de caixa. Caso ocorra a majoração da lista de credores, as Recuperandas continuarão pagando o mesmo valor de parcela prevista em cada ciclo de pagamento, alterando-se, porém, o percentual de pagamento dos Credores do mesmo grupo para comportar o pagamento do valor adicional. O valor adicional do Crédito majorado será pago a partir da data do seu reconhecimento e o seu titular não terá direito às distribuições que já tiverem sido realizadas em data anterior.

9. PASSIVO TRIBUTÁRIO

Foi prevista a destinação de parte dos recursos obtidos com a alienação dos imóveis para os parcelamentos tributários, conforme também descrito nas premissas da Projeção de Resultado Econômico-Financeiro, anexo I deste Plano.

Por se tratar de Credor não sujeito aos procedimentos da recuperação judicial e não ser uma proposta vinculante, caso por qualquer motivo não sejam realizados os pagamentos ao Fisco previstos neste Plano, não será caracterizado descumprimento de obrigação assumida no Plano de Recuperação Judicial, nos termos § 1º do artigo 61 da LRF.

10. ANÁLISE DE VIABILIDADE DA PROPOSTA DE PAGAMENTO

As projeções apresentadas no anexo I deste Plano demonstram que as Recuperandas possuem plena condição de continuidade das operações e através da alienação de imóveis liquidar a dívida sujeita aos efeitos da recuperação judicial, honrar com os compromissos não sujeitos, sustentar a atividade durante o período de recuperação e após, se manter competitiva perante o mercado e reverter de maneira significativa a atual situação.

Todas as premissas e ações de melhoria apresentadas no item 4 deste Plano, das quais parte já estão sendo implantadas, o comprometimento do administrador da empresa e da equipe de colaboradores com os objetivos traçados, são fatores altamente positivos e que tendem a garantir o sucesso do Plano apresentado.

11. FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

Os pagamentos serão realizados nos termos deste Plano diretamente nas contas bancárias dos credores por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de Documento de Ordem de Crédito (DOC) ou de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou Depósito Bancário ou moeda corrente e o simples recibo de transferência /depósito servirá como forma de comprovação do pagamento ao Credor. Não serão realizados pagamentos por meio de boleto bancário ou qualquer outro meio senão os previstos neste plano.

11.1. INFORMAÇÃO DAS CONTAS BANCÁRIAS

Todos os credores deverão enviar para o e-mail financeiro1@eleko.com.br e carta com aviso de recebimento (AR) a sede das Recuperandas, aos cuidados do Departamento Financeiro, no endereço Rua Heliópolis, 241, Vila Hamburguesa, Cep: 05318-010, São Paulo – SP, com os dados completos para pagamento: i) nome e número do banco; ii) número da agência e conta corrente; iii) nome completo ou nome empresarial; e iv) C.P.F. ou C.N.P.J a partir da Data de Publicação no DJE da Homologação do Plano de Recuperação Judicial e com um prazo mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência do pagamento.

A conta bancária para pagamento deverá obrigatoriamente ser de titularidade do Credor, caso contrário, deverá obter autorização judicial para pagamento em conta de terceiros. Da mesma forma, caso o Credor altere sua conta durante o prazo de cumprimento do Plano, deverá enviar nova

carta com aviso de recebimento (AR) a sede das Recuperandas, indicando os novos dados e respeitando o prazo mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência da data de cada pagamento.

Na hipótese de não envio da correspondência contendo os dados bancários para depósito dentro do prazo estabelecido neste plano, o prazo de pagamento previsto para a respectiva classe passará a fluir do cumprimento de tal ato. Da mesma forma, o credor não terá direito às distribuições que já tiverem sido realizadas anteriormente.

Caso o Credor não envie a carta com os dados para a transferência /depósito, os valores devidos a este determinado Credor permanecerão no caixa das Recuperandas, até que esses cumpram com tal procedimento, ocorrendo o pagamento sempre 30 (trinta) dias após o recebimento dessa, sem ônus adicionais, como multa, correção monetária e juros, em razão de os credores não terem informado tempestivamente suas contas bancárias.

Os pagamentos que não forem realizados em razão de os credores não terem informado suas contas bancárias, não serão considerados como descumprimento do Plano.

11.2. DATA DO PAGAMENTO

Os pagamentos deverão ser realizados nas datas dos respectivos vencimentos, tendo como base o dia da Data de publicação da Homologação. Na hipótese de qualquer pagamento deste Plano estar previsto para ser realizado em um dia que não seja considerado dia útil, o referido pagamento deverá ser realizado, conforme o caso, imediatamente no próximo dia útil.

Os pagamentos não realizados na data do vencimento serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

12. PUBLICIDADE DOS PROTESTOS

Uma vez aprovado o Plano de Recuperação Judicial, com a novação de todos os créditos sujeitos ao mesmo, pela decisão que conceder a recuperação judicial, todos os credores concordarão com a suspensão da publicidade dos protestos efetuados e todos os apontamentos junto aos órgãos de proteção ao crédito, enquanto o Plano de Recuperação Judicial estiver sendo cumprido, nos termos aprovados, ordem essa que poderá ser proferida pelo Juízo da RJ a pedido das Recuperandas desde a Data de Homologação e consequente concessão da recuperação judicial.

Após o pagamento integral dos créditos nos termos e formas estabelecidas neste Plano, os respectivos valores serão considerados integralmente quitados e o respectivo Credor dará a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais reclamar a qualquer título, contra quem quer que seja, sendo inclusive obrigado a fornecer, se o caso, carta de anuência /instrumento de protesto para fins de baixa definitiva dos protestos.

Sendo assim, serão civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem, por culpa ou dolo, os credores (as empresas e seus dirigentes) que mantiverem os protestos vigentes enquanto o Plano estiver sendo cumprido nos termos aprovados ou após a quitação dos débitos.

13. ATIVOS FIXOS

Fica garantida à empresa a plena gerência dos ativos. Da mesma forma, fica permitida a disponibilização de bens em um percentual máximo de 25% do seu ativo, para penhor, arrendamento, hipoteca ou alienação fiduciária em garantia, respeitadas, quanto à valoração dos bens, as premissas válidas para o mercado.

Desse modo, fica garantida a empresa a plena e ágil gerência dos ativos móveis, desde que não implique em redução das atividades ou quando a venda se seguir de reposição por outro ativo equivalente, mais moderno ou inservível.

Os recursos obtidos com tais vendas ou através da utilização dos bens em garantia devem compor o caixa das Recuperandas, fomentando assim, as atividades e possibilitando o pagamento dos credores e o cumprimento do Plano de Recuperação Judicial.

Ressalta-se que fica sob exclusivo critério das Recuperandas à realização ou não das operações aqui explanadas, desde que os credores, o Administrador Judicial e o Juízo da RJ sejam notificados de qualquer operação realizada, no prazo em que perdurar a recuperação judicial.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

As Recuperandas optaram pelo pedido de ajuda e proteção da recuperação judicial prevista na Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, essencialmente fundada e objetivando assegurar os meios de recuperação, nos seguintes aspectos:

- a. A homologação do Plano de Recuperação Judicial implicará em plena novação das dívidas a ele submetidas, na forma dos artigos 50, IX, da Lei nº 11.101/2005 e 360, I do Código Civil, ficando a Recuperandas autorizada a requerer a extinção e baixa de toda e qualquer ação ou restrição cadastral de crédito decorrente de dívidas e títulos sujeitos ao plano, a fim de permitir e viabilizar a regularidade da operação da empresa;
- b. Com o pagamento dos créditos na forma estabelecida no Plano, haverá a quitação automática, plena, geral, irrestrita, irrevogável, de toda a dívida sujeita ao Plano, inclusive a de natureza trabalhista, incluindo juros, correção monetária, penalidades, multas, indenizações e todo e qualquer outro reflexo. Com a quitação, os credores nada mais terão a reclamar contra as Recuperandas;
- c. A todos os créditos decorrentes de operações de fomento de qualquer natureza, comercial ou financeiro, realizadas após a distribuição do pedido de recuperação judicial será assegurada a condição de crédito extraconcursal para os fins dos privilégios na ordem de pagamento previsto nos artigos 67 e 84 da Lei 11.101/05;
- d. Na hipótese de conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações da empresa previstas em contratos celebrados com qualquer Credor anteriormente a data do pedido de recuperação judicial, o Plano prevalecerá;

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

f. O processo de recuperação judicial será encerrado a qualquer tempo após a Data de Homologação, a requerimento das Recuperandas, desde que todas as obrigações do Plano que se vencerem até 02 (dois) anos após a Data de Homologação sejam cumpridas.

14.1. INVALIDADE PARCIAL

Se quaisquer cláusulas ou disposições deste Plano forem declaradas nulas, ilegais, inexequíveis ou inválidas sob qualquer aspecto, essa declaração, não afetará ou prejudicará a validade das demais cláusulas e disposições, que se manterão em pleno vigor, eficazes e exequíveis. Não obstante, nessa hipótese de invalidade, ineficácia ou inexecutabilidade parcial, as Recuperandas deverão rever este Plano para substituir as cláusulas e disposições consideradas inválidas, ineficazes ou inexequíveis por outras que produzam, na máxima extensão permitida pela lei aplicável, efeitos equivalentes, mantendo-se os efeitos daquelas que não foram declaradas inválidas, ineficazes ou inexequíveis.

14.2. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE CRÉDITOS

Uma vez aprovado o Plano, os Credores Concursais poderão ceder ou transferir livremente os seus créditos contra as Recuperandas, desde que observadas as seguintes condições: (i) que o crédito cedido, independentemente da cessão ocorrer por lei ou por contrato, estará sempre sujeito aos efeitos do Plano, especialmente em relação às condições de pagamento, comprometendo-se o Credor cedente a informar ao cessionário a condição do crédito, sob pena de ineficácia em relação as Recuperandas; e (ii) a cessão somente terá eficácia, uma vez notificada as Recuperandas, a fim de direcionar os pagamentos previstos neste Plano ao devido detentor do crédito.

14.3. LEI APLICÁVEL

Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano são regidos e devem ser interpretados de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

14.4. ELEIÇÃO DE FORO

Fica eleito o Juízo da Recuperação Judicial para dirimir todas e quaisquer controvérsias decorrentes deste Plano, sua aprovação, alteração e/ou cumprimento até o encerramento da recuperação judicial. Após, fica eleita a Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

15. NOVAÇÃO DA DÍVIDA

Com a aprovação e homologação judicial do Plano, implicará na NOVAÇÃO, objetiva e real, de todos os créditos sujeitos a recuperação judicial, por força do disposto no art. 59 da Lei Nº 11.101/2005, desde que relacionadas e não contestadas pelos respectivos credores.

Com a consequente novação dos Créditos sujeitos a Recuperação Judicial, fica a empresa autorizada a BAIXAR todas as restrições cadastrais oriundas da inadimplência dos mesmos, estando autorizado o cancelamento de todos os protestos havidos contra seu nome por força de dívidas que venham a ser novadas por este instrumento.

Da mesma forma, uma vez aprovado o plano, restam suprimidas as garantias reais e fidejussórias existentes atualmente em nome dos credores com o objetivo de que as Recuperandas possam se reestruturar e exercer suas atividades com o nome limpo, assim como seus garantidores tendo em vista a novação pela aprovação do plano.

O pagamento integral dos créditos, na forma e valores estabelecidos no plano, acarretará a quitação plena, irrevogável e irretroatável, de todos os créditos de qualquer tipo e natureza contra o Grupo Eleko em Recuperação Judicial, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência da quitação, os credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado todos e quaisquer créditos, e não mais poderão reclamá-los contra o Grupo Eleko, em Recuperação Judicial, seus sócios, agentes, empregados, representantes, garantidores, fiadores, avalistas, sucessores e cessionários.

Ainda, os credores não mais poderão, a partir da aprovação do plano, (i) prosseguir com qualquer ação judicial ou processo de qualquer tipo relacionado a qualquer crédito sujeito aos efeitos da recuperação judicial contra o Grupo Eleko; (ii) executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral contra o Grupo Eleko, relacionada a qualquer crédito sujeito ao plano; (iii) penhorar quaisquer bens do Grupo Eleko, para satisfazer seus créditos sujeito ao plano; (iv) criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos do Grupo Eleko, para assegurar o pagamento de seus créditos sujeitos ao plano; (v) reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido do Grupo Eleko, com seus créditos; e (v) buscar a satisfação de seus créditos por quaisquer outros meios.

Todas as ações e execuções judiciais em curso contra o Grupo Eleko relativas aos créditos sujeitos ao plano serão extintas, assim como em relação aos seus garantes.

16. CONSIDERAÇÕES FINAIS – RESUMO

O Plano de Recuperação Judicial proposto atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 - “Lei de Recuperação de Empresas”), garantindo os meios necessários para a recuperação econômica e financeira das Recuperandas.

Nesse sentido, foram apresentados diferentes meios para a recuperação judicial no Plano, objeto deste documento. Saliente-se que o Plano de Recuperação Judicial apresentado demonstra a viabilidade econômico-financeira das Recuperandas, através das projeções apresentadas no anexo I e atestadas no laudo apresentado no anexo II, desde que as condições propostas para o pagamento aos credores sejam aceitas. Importante ainda destacar, que um dos expedientes recuperatórios ao teor do artigo 50 da referida Lei de Recuperação de Empresas é a “reorganização administrativa”, medida que foi iniciada e encontra-se em implantação.

Portanto, as projeções para os próximos anos, favoráveis ao mercado de atuação, aliadas ao conjunto de medidas ora proposto neste Plano, demonstram a efetiva viabilidade da continuação dos negócios, que garantirá a manutenção dos empregos e o pagamento dos débitos vencidos e vincendos.

São Paulo, 29 de Julho de 2019.

Este Plano é firmado pelo representante legal das Recuperandas e é acompanhado da página de assinatura, das projeções e do laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos, na forma da Lei de Recuperações e Falências.

Grupo Eleko

Grupo Eleko

C.N.P.J sob o nº 61.074.894/0001-59

C.N.P.J sob o nº 61.074.894/0002-30

C.N.P.J sob o nº 01.286.821/0001-07

Cassio da Silva Regis

Por: Cassio da Silva Regis – Sócio

ANEXO I

Este documento é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial das Recuperandas e tem como objetivo demonstrar a capacidade de geração de recursos, através da venda de ativos, projeção dos resultados e fluxo de caixa futuros, para pagamento aos credores.

As projeções foram elaboradas com base nas informações internas das empresas e a modelagem econômica e financeira utilizada, será atestada no Laudo Econômico-Financeiro, anexo II, por empresa especializada, consoante ao item III, do artigo 53 da Lei 11.101/2005.

1. PROJEÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO/FINANCEIRO

Para demonstrar a viabilidade econômico-financeira da proposta apresentada e que os meios empregados são suficientes para garantir a superação da situação de crise das Recuperandas, foram desenvolvidas projeções com as disponibilidades atuais, venda de ativos e a geração de caixa no período proposto, atestando assim, que haverá recursos suficientes para cumprir com a proposta apresentada aos credores.

Com base em análises e informações históricas, nas principais considerações e premissas descritas abaixo e no plano de recuperação judicial, especialmente nos itens 4 e 7 e no planejamento operacional elaborado para os próximos anos, estima-se a projeção econômico-financeira das Recuperandas, representada pelas projeções de receitas e resultados e projeções de fluxo de caixa.

Foi desenvolvida uma modelagem financeira específica, criada e desenvolvida pela empresa a partir de um sistema matemático-financeiro, refletindo o mais próximo possível da realidade do funcionamento contábil, organizacional e operacional, de tal forma que as projeções, incluindo o fluxo de caixa, puderam ser realizadas com alto grau de detalhamento, atribuindo confiabilidade e segurança aos resultados, admitindo-se as premissas adotadas para esse fim, sendo:

- › As características da atividade comercial, principalmente levando em consideração o mercado setorial, sendo que a projeção está sendo apresentada para o período de 10 (dez) anos;
- › Outros aspectos considerados na projeção econômico-financeira estão relacionados às características específicas da empresa e com as estruturas de custos, além de todas as características dos mercados atuantes.

1.1 PROJEÇÃO DE RECEITAS

A seguir são apresentadas as estimativas de volumes operacionais para o período de 10 (dez) anos.

1.1.1 PREMISSAS

Para a projeção do volume de receita bruta, foram consideradas as seguintes premissas:

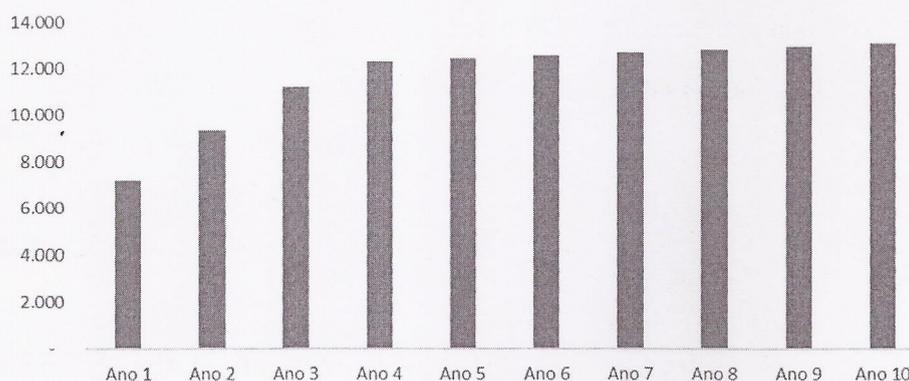
- I. A base para a projeção da receita bruta foi o planejamento comercial e operacional da empresa para os próximos 10 (dez). Os volumes foram readequados à nova realidade desde o pedido de recuperação judicial, levando em consideração a reformulação do *mix* de produtos, que focará nas linhas de maior margem e rentabilidade;
- II. O faturamento foi projetado ao longo dos meses, levando em consideração a sazonalidade característica da empresa e do setor e será demonstrado a seguir de forma anual;

- III. Em relação aos volumes, a estratégia adotada foi realista, projetando-se um aumento gradativo do faturamento ao longo dos períodos. Para os 10 (dez) da projeção, englobados no planejamento operacional da empresa.
- IV. Os preços de vendas foram projetados com base no histórico praticado pelas empresas e análises do comportamento atual do mercado, levando em consideração as estruturas de cada produto, os segmentos e regiões atuantes;
- V. O preço de venda projetado não contempla o efeito inflacionário. Por ser uma projeção de longo prazo, torna-se inviável estimar esse indicador de modo adequado, sendo assim, consideram-se os preços projetados a valor presente, pressupondo que os efeitos inflacionários sobre os custos e despesas serão repassados aos preços de venda projetados para garantir as margens projetadas.

1.1.2 PROJEÇÃO

Projeção de receita bruta em milhares de reais (R\$)

FATURAMENTO									
Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
7.200	9.360	11.232	12.355	12.479	12.604	12.730	12.857	12.985	13.115



1.2 PROJEÇÃO DE RESULTADOS E GERAÇÃO DE CAIXA

A seguir, será descrito, detalhadamente, todas as condições, hipóteses, premissas e pressupostos adotados pelas Recuperandas, na elaboração das projeções econômico-financeiras, dando suporte ao trabalho de análise econômico-financeira, conforme anexo II, abrangendo o período de 10 (dez) anos.

O Plano lastreado nas expectativas e premissas adotadas pelas Recuperandas é operacional, econômica e financeiramente viável, conforme atestado pelo estudo de demonstração resultado e de fluxo de caixa e do Laudo Econômico-Financeiro, objeto deste anexo I e do anexo II que integram o Plano.

1.2.1 PREMISSAS

As seguintes premissas foram adotadas na projeção de resultado econômico-financeiro, nos 10 (dez) anos contemplados no Plano:

- I. As projeções foram estruturadas de forma mensal para o período indicado acima, considerando o Ano 1, como sendo os 10 (dez) meses subsequentes a data da publicação da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial no Diário de Justiça Eletrônico do Estado de São Paulo "Data de Homologação" e serão demonstradas anualmente neste documento;

- II. Foi utilizado o sistema tributário normal, com apuração de lucro real, sendo consideradas assim, as respectivas alíquotas de impostos incidentes sobre as vendas. Esse sistema tributário é o adotado pela empresa no momento da elaboração desta projeção econômico-financeira;
- III. Os custos das mercadorias vendidas foram projetados com base em valores atuais e líquidos de todos os impostos creditáveis com as particularidades de cada região e considerando as reduções propostas no plano de reestruturação financeiro-operacional. Esse grupo de custos varia em parte, diretamente proporcional ao faturamento projetado;
- IV. As despesas operacionais e administrativas foram projetadas de acordo com a média histórica considerando as reduções propostas no plano de reestruturação financeiro-operacional;
- V. As despesas financeiras contemplam as tarifas bancárias, os juros das operações financeiras realizadas pela empresa e os juros sobre o pagamento do passivo previsto nas classes trabalhista, quirografários e micro e pequenas empresas, de acordo com as propostas do Plano;
- VI. A linha de IRPJ e CSLL representa uma projeção dos impostos que incidem sobre o resultado da empresa, levando em consideração uma compensação dos lucros apurados mensalmente com o saldo de prejuízos acumulados, que podem ser identificados nas demonstrações financeiras da empresa;
- VII. Para o pagamento do passivo tributário provisionado um valor anual conforme prazos de parcelamento em vigor atualmente;

- VIII. Os valores de pagamento dos créditos sujeitos a recuperação judicial foram extraídos da lista de credores das Recuperandas, os quais tiveram os pagamentos projetados no fluxo de caixa, conforme as propostas de pagamento descritas no Plano;
- IX. A sobra de caixa projetada em cada ano da projeção será mantida pelas empresas e será destinada para o pagamento dos débitos sujeitos a recuperação judicial e o passivo fiscal, sendo consumido praticamente a totalidade dos recursos ao fim do período, além de contribuir, ao longo de todo período projetado, também para a redução das despesas financeiras;
- X. A projeção não contempla efeitos inflacionários. A premissa adotada é de que todo efeito inflacionário será repassado ao preço de venda projetado quando ocorrer, mantendo a rentabilidade projetada, bem como, a geração de caixa e a capacidade de pagamento resultante;
- XI. Todas as projeções foram feitas em um cenário realista.

1.3 PROJEÇÃO DE RESULTADO

Projeção de resultado dos exercícios. Os valores abaixo estão expressos em milhares de reais (R\$):

DRE (R\$ mil)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	7.200.000	9.360.000	11.232.000	12.355.200	12.478.752	12.603.540	12.729.575	12.856.871	12.985.439	13.115.294
(-) Deduções	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Devoluções	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FAT S/ DESCONTOS E DEVOLUÇÕES	7.200.000	9.360.000	11.232.000	12.355.200	12.478.752	12.603.540	12.729.575	12.856.871	12.985.439	13.115.294
Impostos sobre Vendas	1.584.000	2.059.200	2.471.040	2.718.144	2.745.325	2.772.779	2.800.506	2.828.512	2.856.797	2.885.365
RECETA OPERACIONAL LÍQUIDA	5.616.000	7.300.800	8.760.960	9.637.056	9.733.427	9.830.761	9.929.068	10.028.359	10.128.643	10.229.929
(-) Custo da Mercadoria Vendida	3.088.800	3.650.400	4.380.480	4.818.528	4.866.713	4.915.380	4.964.534	5.014.180	5.064.321	5.114.965
(-) Despesas Variáveis de Vendas	72.000	93.600	112.320	123.552	124.788	126.035	127.296	128.569	129.854	131.153
Margem de Contribuição I	2.455.200	3.556.800	4.268.160	4.694.976	4.741.926	4.789.345	4.837.238	4.885.611	4.934.467	4.983.812
Despesas Operacionais/Administrativas	2.470.000	2.670.000	2.670.000	2.670.000	2.670.000	2.670.000	2.670.000	2.670.000	2.670.000	2.670.000
(-) Gastos com Pessoal	1.320.000	1.320.000	1.320.000	1.320.000	1.320.000	1.320.000	1.320.000	1.320.000	1.320.000	1.320.000
(-) Despesas Administrativa	800.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
(-) Despesas Operacionais	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000
EBTIDA - da Atividade	(14.800)	886.800	1.598.160	2.024.976	2.071.926	2.119.345	2.167.238	2.215.611	2.264.467	2.313.812
Despesas Financeiras	180.000	74.880	89.856	98.842	99.830	100.828	101.837	102.855	103.884	104.922
Resultado Líquido antes do IR-CS	(194.800)	811.920	1.508.304	1.926.134	1.972.096	2.018.517	2.065.402	2.112.756	2.160.583	2.208.889
(-) I.R.P.J. e C.S.L.L.	-	269.253	506.023	648.086	663.713	679.496	695.437	711.537	727.798	744.222
Resultado Líquido	(194.800)	542.667	1.002.281	1.278.049	1.308.383	1.339.021	1.369.965	1.401.219	1.432.785	1.464.667

ANEXO II

Grupo Eleko

Rua Heliópolis, 241, Vila Hamburguesa São Paulo – SP

REF.: LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Prezados Senhores,

INTRODUÇÃO

Conforme solicitado por V.Sas., a Ccamara Consultoria foi contratada pelo Grupo Eleko - INDUSTRIA DE PARAFUSOS ELEKO LTDA, COMERCIAL ELEKO EIRELI que contém os C.N.P.J sob o nº 61.074.894/0001-59, C.N.P.J sob o nº 61.074.894/0002-30, C.N.P.J sob o nº 01.286.821/0001-07 em Recuperação Judicial para elaborar o Laudo Econômico-Financeiro mediante informações prestadas pela *empresa* em questão, do qual o resultado é representado por atestar a modelagem das Projeções de Resultados e de Fluxo de Caixa (Anexo I do Plano) e se torna parte integrante do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Eleko - INDUSTRIA DE PARAFUSOS ELEKO LTDA, COMERCIAL ELEKO EIRELI que contém os C.N.P.J sob o nº 61.074.894/0001-59, C.N.P.J sob o nº 61.074.894/0002-30, C.N.P.J sob o nº 01.286.821/0001-07, como Anexo II, a ser apresentado nesta data ao processo de recuperação judicial distribuído na 2ª. Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro de SÃO PAULO “Juízo da RJ”, sob no. 1043701-24.2019.8.26.0100.

Os comentários as Projeções de Resultados e de Fluxo de Caixa apresentados neste laudo econômico-financeiro baseiam-se exclusivamente no Anexo I do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Eleko (denominada neste laudo econômico-financeiro como “Recuperandas” ou “empresas”).

ESCOPO

Este estudo teve por propósito atestar as Projeções de Resultados e de Fluxo de Caixa (Anexo I do Plano) das *Recuperandas*, fornecendo subsídios para suportar o Plano de Recuperação Judicial nos aspectos das projeções econômico-financeiras, conforme requerido pela Lei 11.101/05, artigo 53, item III. Nenhum outro objetivo pode ser tácito ou deduzido e este documento destina-se exclusivamente para a finalidade descrita.

ABRANGÊNCIA E RESTRIÇÃO DO TRABALHO

A participação e o trabalho técnico desenvolvido pela Ccamara Consultoria na elaboração deste laudo econômico-financeiro deu-se através de comentários a modelagem utilizada nas projeções econômicas e financeiras de acordo com as informações e premissas utilizadas pelas *Recuperandas*. Essas informações de responsabilidade exclusiva das *empresas* e utilizadas na projeção de resultado econômico/financeiro, apresentadas no Anexo I, indicaram as fontes de recursos para viabilizar o Plano, bem como o potencial de geração de caixa do Grupo Eleko, e, conseqüentemente sua capacidade de amortização da dívida.

Ressalte-se que a Ccamara Consultoria não atua como perita, auditora, compilação, revisão ou validação, contadora, testemunha, gestora ou qualquer outra qualidade que gere responsabilidade pelas informações trazidas no Anexo I em questão, uma vez que as projeções foram elaboradas apenas com base em informações da própria *empresa*.

O trabalho da Ccamara Consultoria não inclui opiniões, garantias ou aprovação em relação aos sistemas de controle interno e informações econômico-financeiras das *Recuperandas*.

Deve-se notar que o estudo da viabilidade econômico-financeira se fundamentou na análise dos resultados projetados e contém estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto à sua efetivação, pois dependem parcialmente de fatores externos à gestão das *empresas*, tendo, portanto, caráter incerto, o que poderá ocorrer diferenças entre os resultados projetados e os resultados futuros reais.

A projeção para o período de 10 (dez) anos, foi realizada com base nas informações históricas e na perspectiva da própria *empresa* em relação ao comportamento de mercado, preços, custos e valores do passivo inscrito no processo.

Assim, as mudanças nas conjunturas econômicas, nacionais e internacionais, bem como no comportamento das proposições consideradas, refletirão nos resultados apresentados no Anexo I do Plano.

LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Para evidenciar a viabilidade econômico-financeira da proposta apresentada no Plano e demonstrar que os meios empregados são suficientes para garantir a superação da situação de crise das *Recuperandas*, foram desenvolvidas projeções que demonstram as disponibilidades atuais e a geração de caixa no período proposto pelo grupo Eleko, atestando assim, que haverá recursos suficientes para cumprir com a proposta apresentada aos credores.

Dessa forma, atestamos a modelagem de projeção econômico/financeiro utilizado pela *Recuperanda* para evidenciar a sua proposta de pagamento aos credores.

Assim, após a análise das informações apresentadas e da metodologia empregada, concluímos que (I) o Plano a ser apresentado possibilita as *Recuperandas* manterem suas atividades nos próximos.



NOTA DE ESCLARECIMENTO

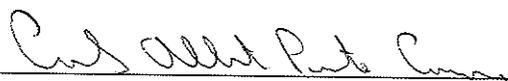
A Ccamara Consultoria que elaborou este Laudo Econômico-Financeiro, acredita que o processo de reestruturação administrativa, operacional e financeira, bem como as correspondentes projeções econômico-financeiras detalhadas no Anexo I do Plano – desde que sejam implantadas e realizadas – possibilitará que as *Recuperandas* se mantenham viável e rentável.

CONCLUSÃO

Este laudo econômico-financeiro é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial, como Anexo II e contém, em resumo, os comentários sobre a metodologia utilizada para as *Recuperandas* obter a sua estimativa de projeção de resultados futuros através da Projeção de Resultados e de Fluxo de Caixa para o período de 10 (dez) anos. Desde que as premissas sejam implementadas e cumpridas será viável e rentável, além de possibilitar o pagamento a todos os credores.

Permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais.

São Paulo, 17 de julho de 2019.



Ccamara Consultoria



LAUDO DE AVALIAÇÃO

CCAMARA CONSULTORIA EMPRESARIAL - ELEKO

2019 – 117

Rua Heliópolis, 241, Vila Leopoldina, São Paulo, SP

ÍNDICE

ÍNDICE	2
RESUMO EXECUTIVO	3
INTRODUÇÃO	4
CONSTITUINTES	4
QUALIFICAÇÕES DO CLIENTE	4
LIMITAÇÕES E PRESSUPOSIÇÕES	5
CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO	7
METODOLOGIA	8
ANÁLISE FÍSICA	8
ANÁLISE JURÍDICA	8
ANÁLISE DE MERCADO	9
ANÁLISE DE VALOR	9
DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO	10
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	10
MACRO LOCALIZAÇÃO	11
LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS	11
DESCRIÇÃO REGIÃO	13
INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	13
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	15
IMÓVEL POSTO DE ABASTECIMENTO – AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 14.885, BROOKLIN, SÃO PAULO, SP	15
CONCEITOS BÁSICOS DE ESTRUTURA DE MERCADO	16
FORMAÇÃO DE PREÇOS	16
MONOPÓLIO	17
CONCORRÊNCIA IMPERFEITA	18
OLIGOPÓLIO	18
MARK-UP	19
ANÁLISE DE MERCADO IMOBILIÁRIO	20
ANÁLISE DO VALOR	22
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	22
GRAU DE PRECISÃO	22
GRAU DE ESPECIFICAÇÃO GERAL DA AVALIAÇÃO	23
DETERMINAÇÃO DOS VALORES DO BEM	23
DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS	24

RESUMO EXECUTIVO

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Tipo de Trabalho:	Consultoria Descritiva do Mercado Imobiliário.
Objeto:	Imóvel Galpão
Finalidade:	Determinação do Valor de Compra/Venda.
Endereço:	Rua Heliópolis, 241, Vila Leopoldina, São Paulo, SP
Matrícula n.º:	12.015 e 94.521 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

MERCADO IMOBILIÁRIO - SUMMARY

De acordo com a prospecção realizada na região em que está inserido o avaliando, constatamos uma quantidade elevada de agentes atuando nesta área e alguns imóveis sendo ofertado no que se refere a imóvel tipo Galpão para Compra/Venda.

VALORES – DATA BASE JUNHO 2019

Descrição	Área de Terreno	Área Construída	Valor (R\$)
Valor de Compra/Venda.	3.500,00 m ²	3.038,32 m ²	R\$ 18.041.000,00
Valor Máximo de Compra/Venda.	3.500,00 m ²	3.038,32 m ²	R\$ 19.285.000,00
Valor Mínimo de Compra/Venda.	3.500,00 m ²	3.038,32 m ²	R\$ 16.796.000,00

INTRODUÇÃO

A Elo Engenharia apresenta suas conclusões relativas ao imóvel, localizado no bairro da Vila Leopoldina, São Paulo, SP

CONSTITUINTES

Interessado	CCAMARA CONSULTORIA EMPRESARIAL - ELEKO
Cliente	CCAMARA CONSULTORIA EMPRESARIAL - ELEKO
Tipo do bem	Imóvel tipo Galpão
Finalidade	Determinação do valor de Compra/Venda.
Vistoria	05 de junho 2019.

QUALIFICAÇÕES DO CLIENTE

CCAMARA CONSULTORIA EMPRESARIAL - ELEKO

Contato: Sr. Thiago Nauheimer de Arruda

Endereço eletrônico: thiago@ccamaraconsultoria.com.br

LIMITAÇÕES E PRESSUPOSIÇÕES

Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de Limitações e Suposições acompanha nossos laudos:

1. Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. Não foram realizadas averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.
2. Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel *não possui comprometimentos de nenhuma natureza* (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial da Compra/Venda. do imóvel.
3. Informações de terceiros são colhidas com cuidado, mas não garantimos sua veracidade.
4. Presume-se que informações fornecidas pelo cliente são corretas, mas não garantimos sua veracidade. Não foram tomadas medidas no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas, e reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro na informação cedida pelo cliente.
5. Presume-se que a propriedade está com as devidas licenças e laudos para seu funcionamento.
6. Não foram realizados estudos ambientais no solo, para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do empreendimento ou ao meio ambiente. A Elo Engenharia não possui “know-how” sobre assuntos que afetam o meio ambiente ou saúde, e os valores reportados ignoram estes aspectos. Reservamos o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial da Compra/Venda. do imóvel.
7. O relatório é dirigido ao cliente nomeado na capa, e a Elo Engenharia não deve responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho. Este relatório não poderá ser publicado em todo ou em parte, sem prévia autorização da Elo Engenharia.
8. Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, nos imóveis sendo avaliados.

9. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativo de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação, e a Elo Engenharia não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado.
10. Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Elo Engenharia não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação.
11. Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência.
12. Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados.
13. O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade, ou inclui a responsabilidade da Elo Engenharia para detectar fraudes nos documentos.
14. Não é responsabilidade da Elo Engenharia identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais.
15. O resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório e invalida quaisquer outras análises anteriores para a mesma data-base.

CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Esta avaliação foi elaborada segundo a Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos) da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os preceitos do I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Observamos também o código de Ética da American Society of Appraisers.

O critério geral empregado foi o de avaliar os imóveis, supondo-se que continuarão sendo empregados para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontram atualmente. Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

Os estudos desenvolvidos têm como base os valores de avaliação sob a ótica imobiliária, onde foram considerados, entre outros, aspectos de:

- Potencial de valorização futura;
- Tendências do mercado imobiliário local;
- Consolidação urbana;
- Características constitutivas;
- Perspectivas das necessidades de reinvestimento para reposicionamento da propriedade;
- Projetos e obras em planejamento (públicos e privados);
- Grau de especificidade do imóvel; e
- Outros aspectos relevantes na consolidação do valor dos ativos.

O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto aqueles mencionados no decorrer do presente trabalho.

ANÁLISE FÍSICA

Os aspectos físicos do imóvel em questão envolvem sua localização, características construtivas e constitutivas adotadas, interferências urbanísticas – conjunto de leis e atos públicos que podem interferir no uso, ocupação e status de mercado. Sua posição no mercado imobiliário atual e futuro (se o imóvel contará com versatilidade para atender novas exigências mercadológicas); detectar problemas e/ou vantagens quanto à sua localização; bem como apontar medidas para o incremento de atratividade.

Para esta fase, utilizamos os seguintes procedimentos:

- a) visitas à região onde está o imóvel, para levantamento de dados sobre sua localização, facilidade de acesso, ocupação circunvizinha, melhoramentos públicos existentes e previstos, transporte urbano e comunicações;
- b) análise de documentos e plantas;
- d) consultas a leis e publicações sobre zoneamento, desapropriações, tombamentos e, caso necessário, consulta informal aos órgãos competentes.

ANÁLISE JURÍDICA

Já a conceituação da forma de participação dos postos de combustível e a situação de registro (checagem de áreas, propriedade e outras averbações), são realizadas através dos documentos de propriedade, como escrituras, matrículas, impostos, etc.

ANÁLISE DE MERCADO

A identificação das características do mercado imobiliário onde está inserido imóvel nos permite determinar o seu posicionamento com relação à concorrência, verificando as possibilidades de seu desempenho, quando lançado no mercado.

Para o mercado de imóvel tipo Galpão foram abordados os seguintes itens:

- ✓ Perfil dos imóveis em oferta;
- ✓ Diferenciação dos valores de imóveis posicionados nos logradouros considerados principais e fora deles.

A análise de **valores praticados** se dá através da pesquisa de *preços pedidos* e, sempre que possível, de valores efetivamente transacionados.

Através de informações históricas colhidas de estudos anteriores, também foi possível a análise da evolução de preços de mercado e crescimento histórico, o que sinaliza aquecimento ou desaquecimento de demanda.

ANÁLISE DE VALOR

Os trabalhos foram pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP.

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta, demanda, possibilidades de uso, características técnicas e aspectos restritivos, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e análises específicas para o mercado imobiliário, discorrendo sobre a posição atual da propriedade perante o mercado e suas perspectivas de aceitação pelo mercado.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Para o desenvolvimento do presente trabalho adota-se o conceito presente na norma estabelecida pela ABNT “Associação Brasileira de Normas Técnicas” (NBR 14653), que apresentam a seguinte definição para “**Valor de Mercado**”:

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

Além das normas brasileiras, as análises também consideram as definições de “Market Value” (Valor de Mercado) extraída das recomendações do “RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) – Appraisal and Valuation Standard”, definidas a seguir:

Market Value (Valor de Mercado):

“A quantia pela qual uma propriedade deveria ser negociada, na data da avaliação, entre um comprador desejoso e um vendedor desejoso, em uma negociação não tendenciosa (sem interesses específicos entre as partes), após realização de marketing apropriado, onde as partes tenham agido com conhecimento, prudência e sem compulsão”.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso são considerados fatores de localização, estrutura dos prédios e padrão construtivo predominante, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

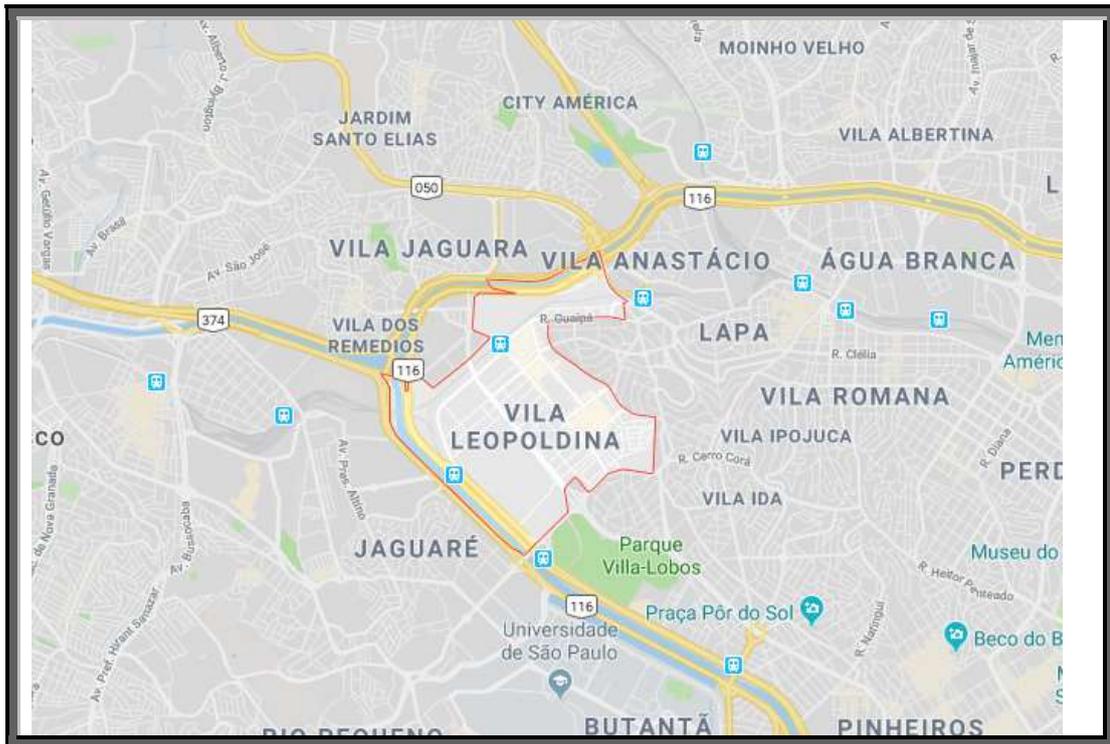
Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.

MACRO LOCALIZAÇÃO

Vila Leopoldina, São Paulo, SP

LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS

<i>Bairros vizinhos:</i>	Jaguara, Alto de Pinheiros, Lapa, Jaguaré e município de Osasco (Presidente Altino)
<i>Principais eixos viários:</i>	Avenida Imperatriz Leopoldina, Avenida Doutor Gastão Vidigal, Rua Carlos Weber



Mapa de Localização

documento é cópia do original, assinado digitalmente por JONATHAN CAMILO SARAGOSSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2019 às 18:38, sob o número WJMU19411243762. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043701-24.2019.8.26.0100 e código 79AA766.

ZONEAMENTO

ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016
Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros ²)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frente (i)	Fundos e Laterais				
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
		ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOR	ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOR	ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZMIS	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
			ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
			ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
ZEIS-4			NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA	
ZEIS-5			0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	

DESCRIÇÃO REGIÃO

Vila Leopoldina é um distrito situado na zona oeste do município de São Paulo.

Originou-se como uma extensão do distrito da Lapa e tinha, no início, características de região popular. Atualmente tem-se consolidado como uma região de apartamentos de população de classe média alta. O distrito é servido pelos trens da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos através das linhas 8 - Diamante e 9 - Esmeralda, nas estações: Imperatriz Leopoldina e Domingos de Moraes na linha 8 e Ceasa na linha 9.

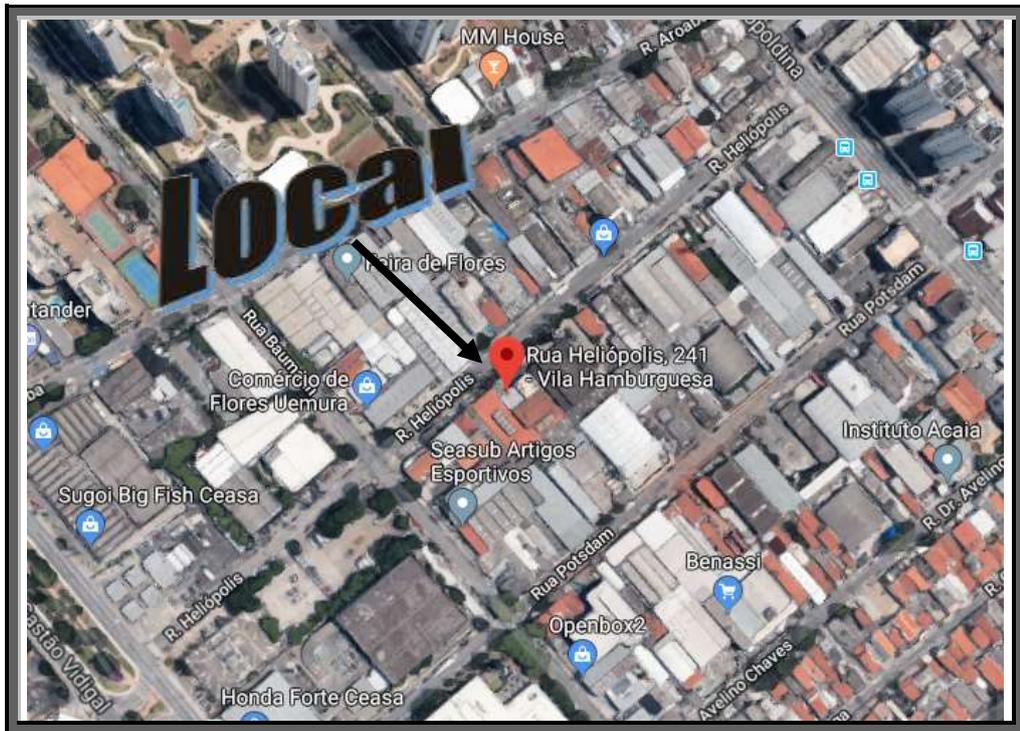
Uma operação urbana coordenada pela Prefeitura de São Paulo está promovendo um processo de verticalização e adensamento do distrito, originalmente ocupado por galpões industriais, no intuito de ocupar a região e reduzir a degradação urbana. O distrito tem experimentado um acelerado processo de expansão imobiliária, com a construção de novos e modernos edifícios de apartamentos. Como consequência desse processo, a região no entorno da rua Carlos Weber vem sendo chamada de "nova Moema", região que sofreu processo semelhante na década de 1970.

INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é atendida por redes de água potável, energia elétrica (luz e força), telefone, coleta de lixo, entrega postal, iluminação nos logradouros, transporte coletivo e esgotamento sanitário. A via de acesso é pavimentada em asfalto e possui guias, sarjetas e passeio.



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



VISTA ÁEREA

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel Galpão – RUA HELIÓPOLIS, 241, VILA LEOPOLDINA, SÃO PAULO, SP

✓ Área de Terreno	3.500,00 m ²
✓ Área da Construção:	3.038,32 m ²
✓ Descrição	O imóvel se trata de galpão utilizado para fins industriais e é composto por áreas de produção, escritórios, sanitários, vestiários e refeitório.
✓ Estado de Conservação:	F – Reparos Simples a Importantes.
✓ Idade Aparente:	35 anos.
✓ Vida Útil Remanescente:	25 anos.
✓ Vida Útil:	60 anos.
✓ Padrão Construtivo:	Médio/baixo.
✓ Localização:	23°32'5.72"S, 46°43'49.09"O
✓ Inscrição Cadastral:	097.039.0095-1
✓ Observações	Para o processo foi fornecida a cópia das matrículas 12.015 e 94.521 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. A área construída do imóvel foi obtida através das informações contidas no projeto verificado "in loco".

CONCEITOS BÁSICOS DE ESTRUTURA DE MERCADO

FORMAÇÃO DE PREÇOS

Existe uma série de modelos sobre o comportamento das empresas na formação de preços de seus produtos. A diferença maior entre esses modelos está condicionada ao objetivo ao qual a empresa se propõe: maximizar lucros, maximizar participação no mercado ou maximizar margem de rentabilidade sobre os custos.

Quanto aos seus objetivos, as empresas defrontam-se com duas possibilidades principais: maximizar lucro e maximizar mark-up (margem sobre os custos diretos). Dentro da teoria neoclássica ou marginalista, o objetivo da firma é sempre maximizar o lucro total.

Se a empresa aumenta a produção e a receita adicional for maior que o custo adicional, o lucro estará aumentando e a empresa neste caso, não encontra seu ponto ideal de equilíbrio. Se a receita adicional for menor que o custo adicional, o lucro estará caindo e o prejuízo aumentando. A receita marginal deve ser igualada ao custo marginal.

As **hipóteses do modelo** refletem o funcionamento de um mercado completamente livre, sem barreiras e totalmente transparente.

Hipótese da atômidade: é um mercado com infinitos vendedores e compradores, de forma que um agente isolado não tem condições de afetar o preço no mercado. Assim, o preço no mercado é um dado fixado para empresas e consumidores;

Hipótese da homogeneidade: Todas as empresas oferecem produtos semelhantes, homogêneos. Não há diferenças de padrão construtivo, qualidade nesse mercado;

Hipótese da mobilidade de players (livre entrada e saída de empresas e compradores no mercado): mercado sem barreiras à entrada e saída, tanto de compradores como de vendedores.

Hipótese da racionalidade: Os empresários sempre maximizam lucro e os consumidores maximizam satisfação ou utilidade derivada do consumo de um bem, ou seja, os agentes agem racionalmente.

Transparência de mercado: consumidores e vendedores têm acesso à toda informação relevante, sem custos, isto é, conhecem os preços, a qualidade, os custos, as receitas e os lucros dos concorrentes;

Inexistência de externalidades: representam influências de fatores externos nos custos e na satisfação dos consumidores. No modelo de concorrência perfeita, supõe-se ainda que não existam externalidades, ou seja, nenhuma empresa influi no custo das demais e nenhum consumidor afeta o consumo dos demais.

Hipótese da divisibilidade: é uma hipótese matemática, não essencial, que objetiva auxiliar a compreensão do funcionamento do modelo, trabalhando com curvas contínuas e diferenciáveis, facilitando a utilização dos conceitos marginalistas por meio de técnicas matemáticas de diferenciação e derivação.

Mercado de fatores de produção também em concorrência perfeita: Todas as hipóteses anteriores também valem para o mercado de fatores de produção.

Para que seja determinado o **ponto de produção ideal** para uma empresa em concorrência perfeita, o ponto em que o lucro é máximo, é necessário determinar como se comporta a demanda desse mercado, que permitirá uma previsão das receitas da firma, e como se comportam seus custos.

A longo prazo, não existem custos fixos, ou seja, todos são variáveis. O lucro normal reflete o real custo de oportunidade do capital empregado na atividade empresarial. É o valor que o mantém na atividade; se ele fosse mais baixo, o empresário sairia do mercado, porque ganharia mais em outro ramo. O lucro normal pode ser associado a uma espécie de taxa de rentabilidade média do mercado. O que exceder ao lucro normal é chamado de lucro extraordinário: o empresário recebe mais do que deveria receber, de acordo com seu custo de oportunidade. A longo prazo, em concorrência perfeita, só existem lucros normais. Em concorrência perfeita, supõe-se que os lucros extraordinários a curto prazo atraem novas empresas para esse mercado. Dessa forma, em concorrência perfeita, a longo prazo, com a atração de novas firmas, a oferta de mercado aumenta, e a tendência é de que os lucros extraordinários tendam a zero, existindo apenas os lucros normais.

MONOPÓLIO

Uma **estrutura de mercado monopolista** apresenta três características principais: uma única empresa produtora do bem ou serviço, não há produtos substitutos próximos, existem barreiras à entrada de concorrentes.

As barreiras ao acesso de novas empresas nesse mercado podem ocorrer de três formas: monopólio puro ou natural (devido à alta escala de produção requerida, exige um elevado montante de investimentos), proteção de patentes (direito único de produzir o bem); controle sobre o fornecimento de matérias primas chaves e tradição no mercado.

Uma hipótese implícita no comportamento do monopolista é que ele não acredita que os lucros elevados que obtém a curto prazo possam atrair concorrentes, ou que os preços elevados possam afugentar os consumidores, ou seja, acredita que, mesmo a longo prazo, permanecerá como monopolista.

Uma categoria diferenciada de monopólio é o **estatal** ou **institucional**, protegido pela legislação, normalmente em setores estratégicos ou de infraestrutura.

Como em uma concorrência perfeita, o ponto de equilíbrio do monopolista, ou seja, no qual ele maximiza o lucro, também ocorre quando a receita marginal e o custo marginal são iguais.

A empresa monopolista não tem curva de oferta, pois não tem uma curva que mostre uma relação estável dentre determinados preços de venda correspondentes a determinadas quantidades produzidas, pois podemos ter vários preços para apenas uma quantidade vendida. Na realidade, a oferta é um ponto único sobre a curva de demanda.

A existência de barreiras à entrada de novas empresas permitirá a persistência de lucros extraordinários também a longo prazo, sendo suposto que o monopólio não será afetado no longo prazo.

CONCORRÊNCIA IMPERFEITA

A **concorrência imperfeita** é uma estrutura de mercado com as seguintes características principais: muitas empresas, produzindo um dado bem ou serviço; cada empresa produz um produto diferenciado, mas com substitutos próximos; cada empresa tem certo poder sobre os preços, dado que os produtos são diferenciados, e o consumidor tem opções de acordo com sua preferência.

A diferenciação dos produtos dá-se via: características físicas, promoção de vendas, manutenção, atendimento pós-venda, etc.

Como não existem barreiras para a entrada de empresas, a longo prazo há tendência apenas para lucros normais, como em concorrências perfeitas, ou seja, os lucros extraordinários a curto prazo atraem novas empresas para o mercado, aumentando a oferta do produto, até chegar-se a um ponto em que persistirão os lucros normais, quando então cessa a entrada de concorrentes.

OLIGOPÓLIO

O **oligopólio** é um tipo de estrutura de mercado que pode ser definido de duas formas: oligopólio concentrado (pequeno número de empresas no setor) e oligopólio competitivo (pequeno número de empresas domina um setor com muitas empresas).

Devido à existência de empresas dominantes, elas têm o poder de fixar preços de venda em seus termos, defrontando-se normalmente com demandas relativamente inelásticas, em que os consumidores têm baixo poder de reação a alteração de preços.

Ocorre basicamente devido à existência de barreiras à entrada de novas empresas no setor, como a proteção de patentes, controle de matérias primas chaves, tradição, oligopólio puro ou natural.

Diferentemente da estrutura concorrencial, e de forma semelhante ao monopólio, a longo prazo os lucros extraordinários permanecem, pois, as barreiras à entrada de novas empresas persistirão, principalmente no oligopólio natural, em que a alta escala de operações propicia uma produção a custos relativamente baixos, dificultando a entrada de empresas concorrentes.

No oligopólio, podemos encontrar duas formas de atuação das empresas: concorrem entre si, via guerra de preços ou de promoções; formam cartéis. Cartel é uma organização formal ou informal de produtores dentro de um setor, que determina a política de todas as empresas do cartel, fixando preços e a repartição (cota) do mercado entre empresas. As cotas podem ser:

Perfeitas (cartel perfeito): todas as empresas têm a mesma participação. A administração do cartel fixa um preço comum e divide igualmente o mercado, agindo como um bloco monopolista. É a chamada “solução de monopólio”.

Imperfeitas (cartel imperfeito): existem empresas líderes que fixam os preços, ficando com a maior cota. As demais empresas concordam em seguir os preços do líder.

O oligopólio tem como modelo econômico o modelo clássico, que tem o objetivo de maximização dos lucros, devendo ter um conhecimento adequado se suas receitas e de seus custos. O preço é determinado apenas pela oferta, enquanto que na teoria marginalista, o preço é determinado pela intersecção entre demanda e oferta de mercado.

MARK-UP

O **mark-up** é definido pelas variantes receita de vendas menos custos diretos de produção. A taxa mark-up deve ser suficiente para cobrir os custos fixos e a margem de rentabilidade desejada pela empresa. O nível de mark-up depende da força dos oligopolistas de impedir a entrada de novas empresas, o que depende do grau de monopólio de cada setor. Quanto mais alto o poder do monopólio, mais limitado o acesso de novas empresas e, portanto, maior a taxa de mark-up que as empresas oligopolistas podem auferir.

A demanda de uma empresa pelos fatores de produção é uma demanda derivada, ou seja, depende da demanda pelo produto dessa empresa. O mercado de fatores de produção pode operar em concorrência perfeita, concorrência monopolista, monopólio ou oligopólio, como o mercado de bens e serviços.

A regra geral para a empresa demandar fatores de produção é que a **receita marginal** (adicional) deve ser propiciada pela aquisição, devendo ser **igual ao custo marginal** para se obter esses fatores.

Monopsônio/oligopsônio é o monopólio/oligopólio na compra de fatores de produção. Monopólio bilateral trata de um mercado em que um monopsonista, na compra de insumo, defronta-se com um monopolista na venda desse insumo. O único comprador defronta-se com um único vendedor de insumo no mercado.

ANÁLISE DE MERCADO IMOBILIÁRIO

Através dos nossos estudos, identificamos uma estrutura de mercado definida basicamente por três variáveis fundamentais definidas pelo o número de imóveis disponíveis, qualidade da concorrência, ou seja, se é monopolista ou perfeita e qualidade dos produtos disponibilizados. Para o presente caso a quantidade de agentes atuando no cenário do avaliando é significativa, apresentando um grande número de imobiliárias e corretores independentes. Quanto à quantidade de imóveis, notamos imóveis similares sendo ofertados no bairro do avaliando e nos bairros adjacentes. Identificamos galpões comerciais com padrões construtivos superiores, idênticos e inferiores ao avaliando sendo ofertadas.

Quanto à condição setorial, apuramos uma retração do mercado imobiliário, motivada principalmente pelo delicado momento econômico que o país atravessa, identificamos uma menor procura por imóveis similares e queda no número de novos empreendimentos imobiliários. Alguns fatores externos motivaram tal movimento principalmente o rebaixamento no rating soberano do Brasil por uma das principais agências de classificação de riscos. A consequência direta é a perda do grau de investimento e o aumento das incertezas dos empresários em geral. Este movimento geralmente eleva os custos de captação de recursos inibindo investimentos e afetando diretamente o número de novos empreendimentos.

As recentes quedas da taxa SELIC demonstram forte interferência na economia, principalmente no controle inflacionário e na renda fixa, propiciando uma pequena perspectiva de retomada dos investimentos e consequente alta nos níveis de consumo. A tomada de capital em instituições financeiras continua sendo considerada uma operação cara, o que reflete diretamente no nível de consumo da sociedade e empreendedorismo influenciando intrinsecamente a velocidade do mercado de imóveis.

O mercado imobiliário como qualquer outro negócio no País está apto a receber impactos externos e sofrer variações, porém a necessidade da retomada de confiança por parte de toda a população, propiciando respaldo para investir em novos negócios, em detrimento ao rendimento da renda fixa, certamente trará o início de uma pequena reativação. Reiteramos que as linhas de crédito com as taxas majoradas concorrem paralelamente para que tenhamos um declínio no cenário mercadológico anteriormente de crescimento.

De acordo com a prospecção mercadológica realizada na região aliada à condição atual deste nicho mercadológico, adquirimos uma convicção em relação ao valor que julgamos justa e perfeita e de acordo com a configuração de mercado descrito classificamos o avaliando como imóvel de **BAIXA LIQUIDEZ**.

Desempenho de mercado	Baixo
Absorção pelo mercado	Baixa
Volume de ofertas	Médio
Nível de demanda	Médio
Liquidez do imóvel	Baixa

ANÁLISE DO VALOR

O valor sugerido para o imóvel em questão foi obtido através de nossas interpretações, baseados na experiência de mercado e tendências da região. O método utilizado foi o denominado na NBR 14.653-2 (Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos) como **Método Comparativo Direto De Dados De Mercado** para aproximação do valor de Compra/Venda. do imóvel;

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Grau de Fundamentação	Pontos em relação ao Grau de Fundamentação
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	II	2
Total			09
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			2

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor de Compra/Venda. GRAU DE PRECISÃO central da estimativa.	< 30,00%
Grau de Precisão do Laudo	3

GRAU DE ESPECIFICAÇÃO GERAL DA AVALIAÇÃO

		Grau de precisão			Grau de Especificação
		I	II	III	
Grau de Fundamentação	I	I	I	II	Grau II
	II	II	II	II	
	III	II	III	III	

DETERMINAÇÃO DOS VALORES DO BEM

Foram analisados elementos comparáveis ao imóvel, todos no mesmo município do avaliando. Para a correta aplicação de técnicas avançadas para análise crítica do comportamento do mercado imobiliário faz-se necessária uma análise complementar dos fatores socioeconômicos de influência nas relações de Compra/Venda. dos imóveis.

Antes de se caracterizar um mercado específico, se faz necessário entender seu funcionamento e os seus mecanismos. São três as partes componentes deste, a saber: os bens levados a mercado, as partes desejosas em tê-los e as partes interessadas em adquiri-los.

O método aqui utilizado para descrever este mercado é a denominada "TRATAMENTO POR FATORES" onde são comparados utilizados dados de mercado com atributos semelhantes ao do avaliando. Estas técnicas nada mais são que modelos explicativos e simplificados do mercado já que consideram apenas as características semelhantes e não todas as características pesquisadas.

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida *a priori* a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório, onde temos:

VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento.

TRANSPOSIÇÃO / LOCALIZAÇÃO: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que segue adiante, devidamente aferidos para o local avaliando.

A expressão algébrica que permite calcular o fator é a seguinte:

$$Ft = 1 + [(Ila - Ilc) / Ilc] \times Pt$$

Onde:

Ft = Fator de transposição

Ila = Índice local da unidade avalianda

Ilc = Índice local da unidade comparativa

Pt = Parcela com que proporcionalmente a localização contribui no valor do imóvel

Escala de Valores

Alto	=	1,50
Médio/Alto	=	1,25
Médio	=	1,00
Médio/Baixo	=	0,85
Baixo	=	0,70

FATOR TOPOGRAFIA:

Plano	=	1,00
Caído para os fundos 5%	=	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	=	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	=	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	=	0,70
Em aclave até 10%	=	0,95
Em aclave até 20%	=	0,90
Em aclave acima 20%	=	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	=	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	=	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	=	0,80
Acima do nível da rua até 2,00 m	=	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	=	0,90

FATOR GRANDEZA DE ÁREA: Pôde-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Grandeza de Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = (\text{área de elemento pesquisado})^{1/4} = \text{quando a diferença for inferior a 30\% (área de elemento avaliando)}$$

$$Fa = (\text{área de elemento pesquisado})^{1/8} = \text{quando a diferença for superior a 30\% (área de elemento avaliando)}$$

FATOR PADRÃO

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_8N do SINDUSCON/SP.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

Qualidade em perícias e avaliações

www.ibape-sp.org.br

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R_8N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_8N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,798	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,960	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,062	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

4

VIDA REFERENCIAL E VALOR RESIDUAL				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VALOR REFERENCIAL - L,- (ANOS)	VALOR RESIDUAL - " R " - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Tabela de Estado de Conservação:

Estado	Condições
a	Novo
b	Entre novo e regular
c	Regular
d	Entre regular e reparos simples
e	Reparos simples
f	Entre reparos simples e importantes
g	Reparos importantes
h	Entre reparos importantes e sem valor
i	Sem valor

VALORES – DATA BASE JUNHO 2019

Descrição	Área de Terreno	Área Construída	Valor (R\$)
Valor de Compra/Venda.	3.500,00 m ²	3.038,32 m ²	R\$ 18.041.000,00
Valor Máximo de Compra/Venda.	3.500,00 m ²	3.038,32 m ²	R\$ 19.285.000,00
Valor Mínimo de Compra/Venda.	3.500,00 m ²	3.038,32 m ²	R\$ 16.796.000,00

AVALIAÇÃO MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Vimos a partir deste apresentar uma estimativa de valor de avaliação das máquinas e equipamentos listados abaixo, no que tange a valoração salientamos que grande parte dos equipamentos possuem grande defasagem no mercado devido ao ano de fabricação, desta maneira apresentaremos uma estimativa de valor de mercado comparado a equipamentos com características equivalentes as apresentadas pelo contratante.

Valores estimativos de mercado para equipamentos Julho de 2019						
ID STIMA	DATA DE AQUISICAO	MAQUINA nº	MAQUINA DESCRIÇÃO	FABRICANTE	Nº SERIE	VALOR DE MERCADO (ESTIMADO)
1	19/03/1981	01	PRENSA DE PARAFUSOS 'HIMAFE CH 1-LA 1/4 X 2	HILGELAND	00504	55.000,00
2	28/09/1971	02	PRENSA DE PARAFUSOS NATIONAL LSDS 56 5/16 X 3	NATIONAL	00505	55.000,00
3	31/07/1958	03	PRENSA DE PARAFUSOS NATIONAL 3/8 3/8 X 3	NATIONAL		45.000,00
4	07/02/1980	04	PRENSA DE PARAFUSOS HILGELAND CH3 M10 X 105 MM	HILGELAND	01009	60.000,00
5	17/11/1999	05	PRENSA DE PARAFUSOS NATIONAL LSDS 68 3/8 X 4	NATIONAL	01011	55.000,00
6	17/07/1962	06	PRENSA DE PARAFUSOS SIN 1/2 1/2 X 8	FLENDER-VERIATOR	01010	55.000,00
7	13/11/1985	08	PRENSA DE PARAFUSOS BMA 5/16 4S 3D 5/16 X 3	NATIONAL		60.000,00
8	02/05/2014	10	PRENSA DE PARAFUSOS NATIONAL L4 1/2 X 5	NATIONAL		200.000,00
9	09/07/1992	11	PRENSA DE PARAFUSOS NATIONAL 1/2 1/2 X 4 1/2	NATIONAL	01014	60.000,00
10	25/09/1974	13	PRENSA DE PARAFUSOS MANVILLE 3/8 3/8 X 6	SCHUTTE KOLN	01015	60.000,00
11	19/08/2004	14	PRENSA DE PARAFUSOS PRENSA SHUSTER 5/16 X 2	SHUSTER	01016	65.000,00
12	25/06/1981	16	FORJADORA NATIONAL 3/4	NATIONAL		55.000,00
13	05/05/1976	17	PRENSA DE PARAFUSOS SENGER M16 X 170	NATIONAL	01018	55.000,00
14	04/02/1983	30	RECORTADEIRA SCHUSTER M10 X 70	SHUSTER	00702	40.000,00
15	19/03/2001	52	RECORTADEIRA SCHUSTER M10 X 70 5S (M10)	WARDWARE/SANSHING	01003	40.000,00
16	24/02/2000	54	LAMINADOR DE ROSCA CAVOUR MOD TL07 - 3/16 - M12	CAVOUR		45.000,00
17	19/03/1992	55	LAMINADOR DE ROSCA CAVOUR MOD TL15 - 3/16 - 1"	CAVOUR		50.000,00
18	11/08/1983	56	LAMINADOR DE ROSCA CAVOUR MOD TL15 - 3/16 - 1"	CAVOUR		45.000,00
19	26/09/1972	80	INGRAMATIC GR3	INGRAMATIC		21.000,00
20	31/12/1962	81	INGRAMATIC GR3	INGRAMATIC	00526	14.700,00
21	25/05/1999	82	CHUN ZU DPR 8S	CHUNZU		95.000,00
22	31/05/1996	83	ROSQUEADEIRA WATERBURY FARREL	WATERBURY/FARREL	01022	10.000,00
23	30/01/1961	90	ROSQUEADEIRA KLP 12	NUTAP		6.000,00
24	20/09/1972	91	ROSQU.DE PORCAS 3/16 - 1/4 - 5/16	NUTAP	00571	6.000,00
25	20/03/1974	92	ROSQU.DE PORCAS M8 - 5/16 - 1/4	NUTAP	00574	6.000,00
26	12/06/1976	93	ROSQU.DE PORCAS M10 - 3/8	NUTAP	00576	6.000,00
27	30/08/1983	94	ROSQU.DE PORCAS M12 - 1/2	NUTAP	00575	6.000,00
28	17/07/1975	95	ROSQU.DE PORCAS M10 - 3/8	NUTAP	00572	6.000,00
29	18/10/1975	96	ROSQU. DE PORCAS 5/8 - M16	NUTAP	00578	10.000,00
30	13/11/1976	97	ROSQU.DE PORCAS 5/8 - M16	NUTAP	01001	10.000,00
31	20/04/1961	01	TORNO	IMOR	00626	17.000,00
32	21/12/1973	02	TORNO	IMOR	00675	23.000,00
33	26/06/1979	03	TORNO	ROMI	00741	23.000,00
34	30/01/1979	05	FREZADORA	ZOCCA		5.000,00
35	21/12/1979	06	FURADEIRA DE COLUNA	KONE FURADEIRA		6.000,00
Valor total estimado						1.370.700,00

ENCERRAMENTO

As informações contidas nesse relatório são para uso estrito e exclusivo da contratante, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da Elo Engenharia, sendo que o seu uso indevido estará sujeito à aplicação da legislação competente.

Atenciosamente,

São Paulo, 06 de JUNHO de 2.019.


Eng. Flávio Anselmo Genari Mendonça

CREA - 0682583325/D

CPF 066953448-09

Fazem parte integrante deste laudo os seguintes anexos:

Anexo I	FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DO AVALIANDO
Anexo II	PLANILHA COM PESQUISA DE MERCADO;
Anexo III	TRATAMENTO DOS DADOS E MEMORIAL DE CÁLCULOS;
Anexo IV	DOCUMENTAÇÃO

ANEXO I
FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DO AVALIANDO



FOTO 3 – VISTA DA ÁREA EXTERNA DO IMÓVEL



FOTO 4 – VISTA DA ÁREA EXTERNA DO IMÓVEL

-ANEXOS



FOTO 5 – VISTA DA ÁREA EXTERNA DO IMÓVEL



FOTO 6 – VISTA DA ÁREA EXTERNA DO IMÓVEL

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por JONATHAN CAMILO SARAGOSSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2019 às 18:38, sob o nº 19.082.2019.8.26.0100 e código 79AA766. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043701-24.2019.8.26.0100 e código 79AA766.



FOTO 7 – VISTA DA ÁREA EXTERNA DO IMÓVEL



FOTO 8 – VISTA DA ÁREA DE PRODUÇÃO



FOTO 9 – VISTA DA ÁREA DE PRODUÇÃO



FOTO 10 – VISTA DA ÁREA DE PRODUÇÃO



FOTO 11 – VISTA DA ÁREA DE PRODUÇÃO



FOTO 12 – VISTA DA ÁREA DE PRODUÇÃO



FOTO 13 – VISTA DA ÁREA DE PRODUÇÃO



FOTO 14 – VISTA DA ÁREA DE PRODUÇÃO



FOTO 17 – VISTA DO VESTIÁRIO



FOTO 18 – VISTA DO VESTIÁRIO



FOTO 19 – VISTA DO SANITÁRIO



FOTO 20 – VISTA DO SANITÁRIO

-ANEXOS-



FOTO 21 – VISTA DO SANITÁRIO



FOTO 22 – VISTA DO SANITÁRIO



FOTO 23 – VISTA DA ÁREA ADMINISTRATIVA



FOTO 24 – VISTA DO DEPÓSITO



FOTO 25 – VISTA DA ÁREA DE CONVIVÊNCIA

ANEXO II
PLANILHA COM PESQUISA DE MERCADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JONATHAN CAMILO SARAGOSSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2019 às 18:38, sob o nº 1043701-24.2019.8.26.0100 e código 79AA766. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043701-24.2019.8.26.0100 e código 79AA766.

AMOSTRAS						
	Amostra n.º 1 05/06/2019 Endereço: Avenida Cardeal Santiago Luiz Copello (localização: -23.524322, -46.739697) Bairro: Vila Leopoldina Cidade: São Paulo UF: SP Fonte/ telefone: Imobiliária Leardi - (011) 3641-5750 - Sra. Isilda Tipo: Terreno Zoneamento: ZPI - 1 - Zona Predominantemente Industrial Terreno (m2) 2.500,00 Status: Oferta Preço de venda: R\$ 8.030.000,00 R\$/ m² R\$ 3.212,00 Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo					
		Amostra n.º 2 05/06/2019 Endereço: Avenida Mofarrej (localização: -23.528448, -46.743141) Bairro: Vila Leopoldina Cidade: São Paulo UF: SP Fonte/ telefone: Imob. Suporte - (011) 2394-5621 - Sr. Guilherme Tipo: Terreno Zoneamento: ZM - Zona Mista Terreno (m2) 3.670,00 Status: Oferta Preço de venda: R\$ 20.185.000,00 R\$/ m² R\$ 5.500,00 Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo				
		foto	Amostra n.º 3 05/06/2019 Endereço: Rua Hassib Mofarrej, 300 Bairro: Vila Leopoldina Cidade: São Paulo UF: SP Fonte/ telefone: Milênio Imóveis - (11) 41131580 - Sra. Emanuelle Tipo: Terreno Zoneamento: ZM - Zona Mista Terreno (m2) 2.721,00 Status: Oferta Preço de venda: R\$ 19.000.000,00 R\$/ m2 R\$ 6.982,73 Obs.: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-a-venda-vila-leopoldina			
				Amostra n.º 4 05/06/2019 Endereço: Avenida Mofarrej (localização: -23.529253, -46.743692) Bairro: Vila Leopoldina Cidade: São Paulo UF: SP Fonte/ telefone: Sra. Vânia - (11) 4432-4112 Tipo: Terreno Zoneamento: ZM - Zona Mista Terreno (m2) 3.670,00 Status: Oferta Preço de venda: R\$ 22.389.000,00 R\$/ m2 R\$ 6.100,54 Obs.: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo		
					Amostra n.º 5 05/06/2019 Endereço: Rua Bauman (localização: -23.533800, -46.733450) Bairro: Vila Leopoldina Cidade: São Paulo UF: SP Fonte/ telefone: Sr. Miguel - (011) 55222629 Tipo: Terreno Zoneamento: ZEIS - 3 - Zona de Interesse Social Terreno (m2) 6.313,00 Status: Oferta Preço de venda: R\$ 30.000.000,00 R\$/ m2 R\$ 4.752,10 Obs.: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-zeis-3-por-r\$30.000.000	
						Amostra n.º 6 05/06/2019 Endereço: Rua Aroaba Bairro: Vila Leopoldina Cidade: São Paulo UF: SP Fonte/ telefone: Arbelli Imóveis - (11) 4302-7801 - Sr. Renan Tipo: Terreno Zoneamento: ZM - Zona Mista Terreno (m2) 1.040,00 Status: Oferta Preço de venda: R\$ 13.000.000,00 R\$/ m2 R\$ 12.500,00 Obs.: https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrao+1-quarto+vila-leopoldina

ANEXO III
TRATAMENTO DOS DADOS E MEMORIAL DE CÁLCULOS

-ANEXOS -

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Área do Terreno	Valor Unitário	Fator Oferta	Localização	Fator Localização	Topografia	Fator Topografia	Via Principal	Fator Via Principal	Fator Área do Terreno	Zoneamento	Fator Zoneamento	Soma dos Fatores	Valor Unitário Final
1	2500,00	R\$ 2.890,80	0,90	0,80	1,38	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	0,80	1,25	1,37	R\$ 3.968,88
2	3670,00	R\$ 4.950,00	0,90	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81	1,00	1,00	0,91	R\$ 4.492,74
3	2721,00	R\$ 6.284,45	0,90	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,76	1,00	1,00	0,86	R\$ 5.409,13
4	3670,00	R\$ 5.490,49	0,90	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81	1,00	1,00	0,91	R\$ 4.983,30
5	6313,00	R\$ 4.276,89	0,90	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1,11	1,11	R\$ 4.752,82
6	1040,00	R\$ 11.250,00	0,90	1,20	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,63	1,00	1,00	0,54	R\$ 6.123,00
AV	3500,00			1,10		1,00		1,00			1,00			
Zoneamento do Avaliando = ZM (zona mista)												Média:	R\$ 4.954,98	
												limite superior:	R\$ 6.441,47	
												limite inferior:	R\$ 3.468,49	
												média saneada:	R\$ 4.954,98	
												desvio padrão:	R\$ 538,77	

T= (N-1) =	5
STUDENT	1,475884801
DESV. PADRÃO	R\$ 538,77
FÓRMULA	$T \times S / (N-1)^{0,5}$
RESULTADO	355,6106
VALOR MÉDIO	R\$ 4.954,98
VALOR MÍNIMO	R\$ 4.599,37
VALOR MÁXIMO	R\$ 5.310,59

**ANEXO IV
DOCUMENTAÇÃO**

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por JONATHAN CAMILO SARAGOSSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2019 às 18:38, sob o nº 1043701-24.2019.8.26.0100 e código 79AA766. Para verificar o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043701-24.2019.8.26.0100 e código 79AA766.