

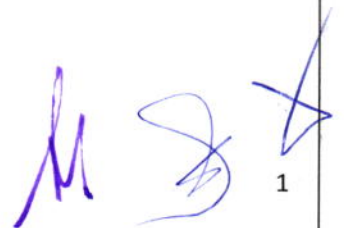
PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA

INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PLÁSTICOS MAJESTIC LTDA
CNPJ MF 62.207.998/0001-57

- EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL -

Processo de Recuperação Judicial da empresa:

INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PLÁSTICOS MAJESTIC LTDA, em curso perante o Juízo de
Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, nos autos
do processo
nº 1000288-79.2016.8.26.0224


1

4ª Vara Cível: Foro de Guarulhos – Estado de São Paulo
Processo número: Nº 1000288-79.2016.8.26.0224
Administrador Judicial: Dr. Oreste Nestor de Souza Laspro
Assessoria Jurídica: Bobrow Teixeira de Carvalho Advogados
Assessoria Empresarial: Investor Serviços Empresariais Ltda.

“O plano de recuperação judicial se desenvolverá sob aspectos relevantes no sentido de atender os direitos creditícios em geral, tomando-se por base a gradação de pagamentos disciplinados na Lei 11.101 de 09 de fevereiro de 2.005 de acordo com a geração de fluxo de caixa projetado para 12 (doze) anos, com o objetivo de demonstrar a capacidade de pagamentos e a recuperação da empresa”.


2

- (i) Considerando que a Recuperanda têm enfrentado dificuldades econômicas, mercadológicas e financeiras;
- (ii) Considerando que, em resposta a tais dificuldades, a Recuperanda ajuizou, em 08 de janeiro de 2016, um pedido de recuperação judicial, nos termos da LRF;
- (iii) Considerando que o PRJ leva em conta a Lista de Credores constantes dos autos deste processo, conforme o edital juntado às fls.1.187/1.194 e publicado no DJE do dia 03/05/2016 às páginas 1209/1212;
- (iv) Considerando que o PRJ cumpre os requisitos contidos no art. 53 da LRF, eis que (a) pormenoriza os meios de recuperação da Recuperanda; (b) é viável sob o ponto de vista econômico, e (c) inclui o Laudo de Avaliação de Bens e Ativos;
- (v) Considerando que, por força do PRJ, a Recuperanda busca superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios com o objetivo de (a) preservar e adequar as suas atividades empresariais; (b) manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos, além de; (c) renegociar o pagamento de seus credores;

A Recuperanda submete este PRJ aos credores e, eventualmente, a aprovação da Assembleia Geral de Credores, caso venha a ser convocada nos termos do art. 56 da LRF, e a homologação judicial, sob os seguintes termos:


3

INTRODUÇÃO

I. INTERPRETAÇÃO E DEFINIÇÕES

1.1. Regras de Interpretação. Os termos definidos nesta cláusula 1ª serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído. Exceto se especificado de modo diverso, todas as cláusulas e anexos mencionados neste PRJ referem-se a cláusulas e anexos do próprio PRJ. Os títulos dos capítulos e das cláusulas deste PRJ foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar o conteúdo de suas previsões. Este PRJ deve ser interpretado, na sua aplicação, de acordo, com o art. 47 e seguintes da LRF.

1.2. Definições. Os termos utilizados neste PRJ têm os significados definidos abaixo:

1.3. "Administrador Judicial": Administrador judicial nomeado pelo Juízo da Recuperação, nos termos do Capítulo II, Seção III, da LRF.

1.4. "AGC": Significa a Assembleia Geral de Credores nos termos do Capítulo II, Seção IV, da LRF.

1.5. "Aprovação do PRJ": Aprovação do PRJ nos termos do art. 45 ou art. 58 da LRF, respeitado o disposto nos artigos. 55 e 56 da LRF. Para os efeitos deste PRJ, considera-se que a Aprovação do PRJ ocorre desde que o PRJ seja homologado pelo Juízo da Recuperação.

1.6. "Créditos": Todos os créditos, decorrentes com garantia real, quirografários e aqueles enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte, assim como as correspondentes obrigações existentes na data do ajuizamento da recuperação judicial e indicadas na Lista de Credores.

1.7. "Créditos com Garantia Real": Créditos detidos pelos Credores com Garantia Real.

1.8. "Créditos ME e EPP": Créditos detidos pelos Credores ME/EPP.

1.9. "Créditos Quirografários": Créditos detidos pelos Credores Quirografários.

1.10. "Credores": Pessoas, naturais ou jurídicas, que se encontram na lista de credores apresentada pela Recuperanda, correspondente ao edital juntado as fls.1.187/1.194 e publicado no DJE do dia 03/05/2016, às páginas 1.209/1.212, pertinente ao deferimento e indicação do quadro geral de credores desta Recuperação Judicial, ou na lista a ser

apresentada pela Ilma. Administração Judicial em substituição à apresentada pela Recuperanda, caso haja, com as alterações decorrentes de acordos celebrados entre as partes ou de decisões judiciais, e que se sujeitam aos efeitos da recuperação judicial ou que aderiram à forma de pagamento prevista neste PRJ, na condição de Credor Aderente.

1.11. "Credores Aderentes": Aqueles detentores de créditos não sujeitos aos efeitos da recuperação judicial nos termos dos §3º e §4º do art. 49, da LRF que tenham interesse expresso em aderir aos termos e condições deste PRJ;

1.12. "Credores Financiadores": Credores que celebrem contratos de Financiamento(s);

1.13. "Credores Fornecedores": Credores que celebrem contratos de Fornecimento(s);

1.14. "Credores com Garantia Real": Credores cujos créditos são assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca), nos termos do art. 41, II, da LRF.

1.15. "Credores ME/EPP": Credores cujos créditos estão vinculados a pessoas jurídicas titulares de créditos enquadrados como detidos por microempresa ou empresa de pequeno porte, nos termos da lei e do art. 41, IV, da LRF.

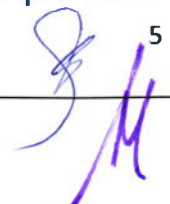
1.16. "Credores Quirografários": Credores detentores de créditos quirografários, com privilegio geral, especialmente privilegiados subordinados, nos termos do art. 41, III, da LRF.

1.17. "Data do Pedido": A data em que o pedido de recuperação judicial foi ajuizado pela Recuperanda (08 de janeiro de 2016).

1.18. "Dívida Reestruturada": Significa os novos termos da dívida total da Recuperanda após a Aprovação do PRJ, composta dos Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários e Créditos ME/EPP e créditos de Credores Aderentes, constantes do quadro-geral de credores, aplicando-se os percentuais de desconto, prazos e formas de pagamentos conforme disposto neste PRJ.

1.19. "Financiamento(s)": Empréstimos ou financiamentos concedidos após o ajuizamento do pedido de recuperação judicial, disponibilizados por Credores Financiadores, sendo eles instituição financeira ou não, que serão considerados créditos extraconcursais no caso de falência da Recuperanda e privilegiados em relação aos demais Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP.

1.20. "Fornecimento(s)": Novos contratos de fornecimentos decorrentes de Credores Fornecedores considerados estratégicos que tenham concedido fornecimentos diversos ou prestação de serviços após o ajuizamento do pedido de recuperação judicial, que serão


5

Este documento foi protocolado em 25/05/2016 às 16:45, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça Sao Paulo e HELIO BOBROW. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000288-79.2016.8.26.0224 e código FC3A14.

considerados créditos extraconcursais no caso de falência da Recuperanda e privilegiados em relação aos demais Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP.

1.21. "Homologação do PRJ": Decisão judicial de 1ª Instância que homologue o PRJ nos termos do art., 45 ou 58, caput e § 1º, da LRF, conforme o caso.

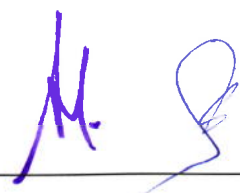
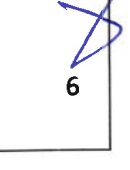
1.22. "Juízo da Recuperação": Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo.

1.23. "Recuperanda": Indústria e Comércio de Plásticos Majestic Ltda.

1.24. "Lista de Credores": A lista constante do edital juntado as fls. 1.187/1.194 e publicado no DJE do dia 03/05/2016 às páginas 1.209/1.212.

1.25. "LRF": Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

1.26. "PRJ": Este plano de recuperação judicial, na forma como é apresentado pela Recuperanda e, conforme o caso, na forma em que passe pela Homologação Judicial.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este documento foi elaborado nos termos do artigo 53 da Lei 11.101/05 Lei de Falências e Recuperação de Empresas – LFR, sob a forma de um Plano de Recuperação Judicial para a empresa, **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PLÁSTICOS MAJESTIC LTDA.**

Para elaboração deste Plano, consideram-se os princípios estabelecidos no artigo 47 da Lei 11.101/05.

“A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação de crise econômico-financeira da empresa a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica”.

Para o devido suporte na elaboração do Plano de Recuperação Judicial, a empresa **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PLÁSTICOS MAJESTIC LTDA.**, doravante denominada simplesmente “Majestic”, contratou a Innvestor Serviços Empresariais Ltda., consultoria especializada em reestruturação e recuperação de empresas.

O presente Plano de Recuperação Judicial tem por objetivo elucidar as ações necessárias para a reestruturação da Recuperanda, abrangendo medidas no âmbito jurídico, financeiro, administrativo e operacional, incluindo medidas que deverão ser adotadas para a recuperação da competitividade e capacidade econômica, desenvolvendo seus negócios de forma organizada e eficiente, possibilitando assim o cumprimento da proposta de quitação de seu passivo.

As condições descritas no presente plano atendem às exigências da Lei de Falências e Recuperação de Empresas e foram preparadas tendo em vista as mais modernas técnicas de administração e gestão empresarial.

Apoiado nas informações prestadas pela empresa e pelos documentos entregues em juízo, conforme art. 51 da Lei 11.101/05, a demonstração da viabilidade econômica, de que trata o art. 53 da referida Lei é observada na compatibilidade entre a geração de caixa e o fluxo de pagamentos.



7

Considerando que a proposta para pagamento da dívida apresentada neste Plano está embasada nas informações financeiras, projeções de resultados da empresa e nas perspectivas de mercado e que tem por objetivo elucidar soluções viáveis para que a Recuperanda supere sua crise econômico-financeira e reestruture seu negócio, almeja-se sua aprovação em Assembleia Geral de Credores, pelos fornecedores e credores habilitados na Recuperação e consequente homologação por parte do D. Juiz.

Nossos trabalhos foram baseados na situação atual da empresa em dados e informações fornecidas pela administração, incluindo estimativas que refletem suas melhores perspectivas sobre o desempenho do negócio. A coerência dessas informações com os documentos que lhes deram origem foram consideradas fidedignas, não implicando ao trabalho da consultoria contratada, a responsabilidade da revisão, validação, perícia ou auditoria destas informações.


Nesse sentido, as implementações das medidas relatadas no Plano, bem como os resultados obtidos e informações financeiras são de exclusiva responsabilidade do Corpo Diretivo da Recuperanda e seus administradores.

1. APRESENTAÇÃO - DISTRIBUIÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

Plano de Recuperação Judicial ou “Plano” da empresa “Majestic” é proposto conforme a Lei 11.101/05.

No dia 08 de janeiro de 2.016, foi distribuída à 4ª Vara Cível – Foro de Guarulhos, Estado de São Paulo a ação inicial requerendo a Recuperação Judicial da “Majestic”. Em 17 de março de 2.016, foi deferido seu processamento pela D. Juíza Dra. Beatriz de Souza Cabezas, sendo nomeado para o cargo de Administrador Judicial o Dr. Oreste Nestor de Souza Laspro e publicado no Diário da Justiça Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – DJE – no dia 30 de março de 2.016, diário nº 2084 fl.2670.

Neste Plano de Recuperação Judicial serão demonstrados, o fluxo de caixa projetado e suas premissas de projeção, bem como a descrição das medidas adotadas para desenvolvimento de seus negócios de forma organizada e eficiente, possibilitando assim o cumprimento da proposta de quitação de seu passivo de forma sustentável, honrando em prazo adequado todos os compromissos assumidos diante de seus credores.


8

Coerente com o planejamento econômico-financeiro da operação será apresentada uma proposta de plano de pagamento com cronograma e detalhamento das amortizações dos valores devidos aos credores habilitados neste processo de Recuperação Judicial.

O Plano de Recuperação foi desenvolvido com base em informações e controles da Recuperanda, neste ano durante os meses de abril a maio pela Investor Serviços Empresariais Ltda., em conjunto com a direção da empresa e seus advogados, sendo considerados os interesses comuns.

2. A EMPRESA



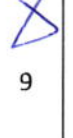
2.1. HISTÓRICO DA MAJESTIC

A empresa Requerente, ora simplesmente designada “MAJESTIC” iniciou suas atividades em 12 de dezembro de 1968, há 47 (quarenta e sete) anos, fundada pelos atuais sócios, os empresários AURÉLIO DE PAULA e CLÁUDIO GASPAR DOS REIS, com capital 100% (cem por cento) nacional.

Focada e especializada no mercado de produtos plásticos, no decorrer de sua existência, vem fabricando Tubos de Polietileno de Baixa Densidade, Tubos de PVC Rígido, acessórios, perfis, dutos e sub-dutos de PEAD e mais recentemente Forros em PVC e Portas Sanfonadas em PVC, em 1993 a associou-se à ASFAMAS (Associação Brasileira dos Fabricantes de Matéria e Equipamentos para Saneamento), fazendo parte do “Programa de Auditoria da Qualidade de Tubos de PVC para instalações Hidráulicas Prediais”, atendendo principalmente às demandas do mercado da construção civil, setor este de suma importância econômica no país.

Importante destacar que a Recuperanda, é referência neste segmento comprovando a sua capacidade em prover soluções integradas de vários portes e complexidades, inovando e desenvolvendo soluções em análises de projetos de engenharia.

Entretanto, no decorrer de mais de quatro décadas de caminhada e a consolidação no mercado que atua, como marca de referência em produtos de qualidade, não foram somente conquistadas, sendo necessário enfrentar, também, duras batalhas para manutenção da sua atividade.

Historicamente, a “MAJESTIC” possuía um faturamento bruto mensal médio na casa de R\$10.500.000,00; contudo, a partir de julho de 2015, devida a crise econômica e a retração de crédito, a empresa iniciou um processo de redução de liquidez o que acarretou a redução de disponibilidade de matéria prima e conseqüentemente faturamento. Esse Faturamento Bruto, em dezembro de 2015 foi reduzido para cerca de R\$3.555.000,00 contra R\$11.600.000,00 em janeiro de 2015.

3. RAZÕES DA CRISE ECONÔMICA FINANCEIRA

Alguns fatores pontuais foram cruciais para impedir o desenvolvimento e a continuidade da prosperidade da “MAJESTIC”, tais como a enorme concorrência de produtos importados de origem asiática, juntamente com a desvalorização do dólar, a política protecionista da Argentina, a crise na Europa e Estados Unidos, e mais recentemente a atual crise brasileira.

Não bastasse a concorrência desleal, o setor de plásticos enfrenta graves entraves na falta de matéria prima, mais especificamente a resina de polietileno, necessária para a fabricação dos Tubos em PVC, pois no mercado nacional só duas empresas atuam no mercado, elevando sua cotação neste último semestre em mais de 166%, segundo dados do Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada da Universidade de São Paulo.

O aumento em cascata provocado pelo insumo, e por situações óbvias, não pode ser repassado ao cliente, nem mesmo foi possível, honrar com os pedidos já apresentados, face distorção do preço orçado com aquele efetivamente existente, causando, com isso, o cancelamento de diversas solicitações e abalo na credibilidade da Recuperanda.

Todos estes fatos reunidos, acumulados ao longo do tempo, implicaram no esgotamento das reservas financeiras da requerente, fazendo com que esta buscasse o capital necessário junto às instituições financeiras, Fundos e Factorings, implicando, deste modo, na criação de nova despesa que impactou, diretamente, no custo do produto, o pagamento de juros.

Essa mesma situação fez com que a empresa tivesse dificuldades em honrar seus pagamentos de impostos, fornecedores e mais recente, de funcionários. Como exemplo, em agosto de 2015, a “MAJESTIC” não possuía nenhum protesto no SERASA, bem como possuía todas as CND’s (Federal e Dívida Ativa da União e Dívida Ativa Estadual).

3.1. AÇÕES TOMADAS PARA A REVERSÃO DA CRISE

- ✚ Reduções drásticas de custos e despesas (fixas e variáveis);
- ✚ Foco em clientes, unidades e atividades rentáveis;
- ✚ Reconquista e manutenção de clientes e projetos;
- ✚ Renegociação de contratos com baixa rentabilidade elevando margem bruta;
- ✚ Consolidação corporativa do espaço físico, unidades e processos;
- ✚ Planejamento estratégico comercial com o engajamento de todos os gestores;
- ✚ Desenvolvimento de sistemas de gestão e informação de acompanhamento de performance e resultados;
- ✚ Sistema de avaliação de rentabilidade dos contratos e de precificação dos projetos;
- ✚ Reestruturação organizacional visando produtividade, qualidade total e redução de custos de modo que reflita no resultado operacional da empresa;
- ✚ Monitoramento e acompanhamento do plano financeiro;
- ✚ Elaboração do Plano de Recuperação Judicial.

4. ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO

Conforme dispõe o art. 49 da LFRE, a estrutura do endividamento condiciona ao Plano de Recuperação Judicial as pessoas naturais e jurídicas, que compõem a lista de credores apresentada pela "MAJESTIC". São consideradas todas as dívidas e obrigações existentes, vencidas e/ou vincendas, até o momento do ajuizamento do pedido de recuperação judicial, inclusive as decorrentes de obrigações de dar e fazer (que poderão ser convertidas em obrigações pecuniárias pela "MAJESTIC") e de ações civis públicas ou coletivas, relativas a fatos ocorridos até o momento da distribuição do pedido.

4.1. CREDORES CONCURSAIS

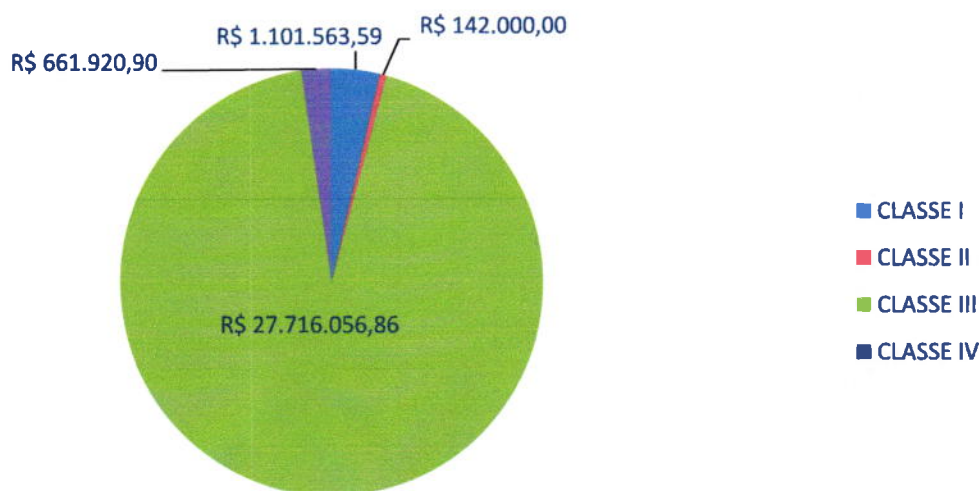
Credores concursais

A "MAJESTIC" possui, neste momento, 454 credores concursais divididos em quatro classes, cujos créditos totalizam o valor de R\$ 29.621.541,35 (vinte e nove milhões, seiscentos e vinte e um mil, quinhentos e quarenta e um reais e trinta e cinco centavos).

Para aplicações contidas neste plano, será considerada a relação de credores apresentada pela Recuperanda através de edital (1ª lista de credores), nos termos descritos

no parágrafo 52, I, II e III da LFR, conforme relação anexa. As projeções de pagamentos ora elaboradas têm como base os valores relacionados pela Recuperanda, constantes da 1ª lista.

Havendo crédito não relacionado pela “MAJESTIC” ou pelo Administrador Judicial, em razão de esses eventuais créditos não estarem revestidos de liquidez e certeza, em discussão judicial ou não, uma vez revestindo-se de tais atributos, sujeitar-se-ão aos efeitos do PRJ, em todos os aspectos e premissas.

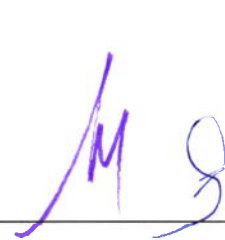



4.1.1. Classe I – Credores Trabalhistas

Os titulares de créditos trabalhistas estão representados por 249 (duzentos e quarenta e nove) credores, cujo montante soma R\$ 1.101.563,59 (um milhão, cento e um mil, quinhentos e sessenta e três reais e cinquenta e nove centavos).

4.1.2. Classe II – Credores com Garantia Real

Há 02 (dois) credores com garantia real, cujo montante do crédito é de R\$ 142.000,00 (cento e quarenta e dois mil reais).

Mg  

4.1.3. Classe III – Credores Quirografários

Os titulares de créditos quirografários estão representados por 126 (cento e vinte e seis) credores, que somam a dívida no montante de R\$ 27.716.056,86 (vinte e sete milhões, setecentos e dezesseis mil, cinquenta e seis reais e oitenta e seis centavos).

4.1.4 Classe IV – Credores Quirografários ME'S E EPP'S (LC 147/2014)

Os titulares de créditos quirografários classe IV ME'S e EPP'S (LC 147/2014) estão representados por 77 (setenta e sete) credores, que somam a dívida no montante de R\$ 661.920,90 (seiscentos e sessenta e um mil, novecentos e vinte reais e noventa centavos).

5. MEIOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

5.1. Visão dos Meios de Recuperação.

Para que a “MAJESTIC” possa recompor o capital de giro necessário para a continuidade de suas atividades e preservação de seus ativos, bem como para o desenvolvimento de seu plano de negócios de forma redimensionada, é indispensável que a Recuperanda possa, no âmbito da Recuperação Judicial e dentro dos limites estabelecidos pela Lei de Falências e Recuperação de Empresas, por este Plano, adotar os seguintes meios de recuperação:

- **Alienação de Bens Integrantes do Ativo Permanente.**

A “MAJESTIC”, quando cabível, pretende promover a alienação e/ou oneração de bens que integram seu ativo permanente, dos bens constantes do laudo de avaliação Anexo II.

5.2. Operações de Reorganização Societária.

A “MAJESTIC” poderá, a seu critério e independente de qualquer autorização dos Credores, a qualquer momento, realizar quaisquer operações de reorganização societária, inclusive fusões, incorporações, cisões, transformações e dissoluções, desde que tais operações não resultem em (i) diminuição da totalidade dos bens de titularidade da “MAJESTIC”, que afetem negativamente o cumprimento das obrigações da Recuperanda assumidas neste PRJ; ou (ii) aumento injustificado do endividamento total da Recuperanda. As operações de reorganização societária autorizadas

neste PRJ, realizadas durante o período da Recuperação Judicial e que resultem na alteração do controle societário da Recuperanda dependerá da aprovação dos Credores, mediante anuência da maioria simples (calculado por valor de crédito) dos Credores em reunião convocada para tal fim, que somente poderá recusar a alteração do controle de forma justificada.

5.3. Obtenção de Novos Recursos.

A Recuperanda buscará novos recursos, por meio de Credores Fornecedores e/ou Financiadores, respeitado o limite de novo endividamento total no valor máximo de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), durante o cumprimento deste PRJ, de modo a melhor estruturar os mecanismos de recuperação previstos para a Recuperanda, sendo certo que os pagamentos de tais novos recursos serão enquadrados nos termos da Cláusula 6.7 deste PRJ.

5.4. Trespasse ou Arrendamento do Fundo de Comércio.

Sem prejuízo ao cumprimento deste “PRJ”, a “MAJESTIC” poderá realizar o trespasse ou arrendamento, total ou parcial, do Fundo de Comércio, como medida destinada a atingir a sua capacidade operacional e assegurar condições efetivas de recuperação da empresa.

Os recursos obtidos com o trespasse ou o resultado das operações com o arrendamento serão investidos nas operações da “MAJESTIC” e servirão para garantir a reestruturação das atividades, aumento da produção e, conseqüentemente, geração de fluxo de caixa, promovendo *“a superação da situação da crise econômica- financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção de fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica”*, (in verbis artigo 47 da Lei “LRF”).

5.5. Alienação e/ou Oneração de Ativos e de UPI's.

A “MAJESTIC” poderá, a partir da Homologação Judicial do Plano gravar, substituir ou alienar os bens do seu ativo permanente, constantes do laudo de avaliação, sem a necessidade de prévia autorização judicial ou da Assembleia Geral de Credores, sem prejuízo das demais alienações de bens ou outras transações previstas pelo Plano, respeitando-se os direitos contratuais, gravames e restrições aplicáveis a tais ativos:

- (i) Bens gravados com Garantia Real ou com garantia fiduciária, desde que haja a autorização do respectivo Credor com Garantia Real ou do respectivo Credor Não Sujeito ao Plano detentor de garantia fiduciária, conforme o caso;
- (ii) Bens a serem oferecidos em garantia para captação de Novos Recursos, desde que livres de qualquer ônus;
- (iii) Bens que tenham sofrido o desgaste natural decorrente da sua atividade regular ou que, por qualquer motivo, tenham se tornados inservíveis para o uso que se destinam;
- (iv) Bens que tenham se tornados obsoletos ou desnecessários.

5.6. Aprovação para Alienação de Ativos.

Sem prejuízo das hipóteses da Cláusula 5.5, a partir da Homologação Judicial do Plano será permitida a alienação, substituição ou oneração de bens mediante autorização do Juízo da Recuperação ou aprovação pela Assembleia Geral de Credores, respeitados os termos já disciplinados no Plano e nos contratos aplicáveis a tais ativos. Após a Reorganização da Estrutura de Crédito, a “MAJESTIC” poderá alienar livremente os bens de seu ativo permanente, desde que tais bens não se encontrem gravados, nos termos deste Plano, não sendo aplicáveis as restrições previstas neste Plano ou no art. 66 da Lei de Falências, estando, porém, sujeitas às restrições usuais constantes dos contratos sociais da sociedade e de novos instrumentos da dívida, conforme o caso.

5.7. Alienação de UPI's.


A “MAJESTIC” poderá alienar quaisquer das UPI's relacionadas no Plano, observando ambiente de venda competitivo, sem prejuízo da possibilidade de tais alienações serem efetuadas por outras modalidades, resguardados os direitos de vigência e preferência à época da alienação.

5.8. Sucessão na aquisição das UPI's.

As UPI's alienadas estarão livres de quaisquer ônus e os seus respectivos adquirentes não responderão por nenhuma dívida ou contingência da “MAJESTIC”, inclusive as de caráter tributário e trabalhista, nos termos do art. 60 da Lei de Falências.

5.9. Procedimento de alienação de UPI's.

Quaisquer alienações de UPI's serão realizadas nos termos dos art. 60 e 142 da Lei de Falências. Em qualquer caso, a alienação será feita ao proponente que ofertar o melhor preço e condições, nos termos da Lei de Falências, atendidas as demais condições previstas neste Plano.





5.10. Leilão.

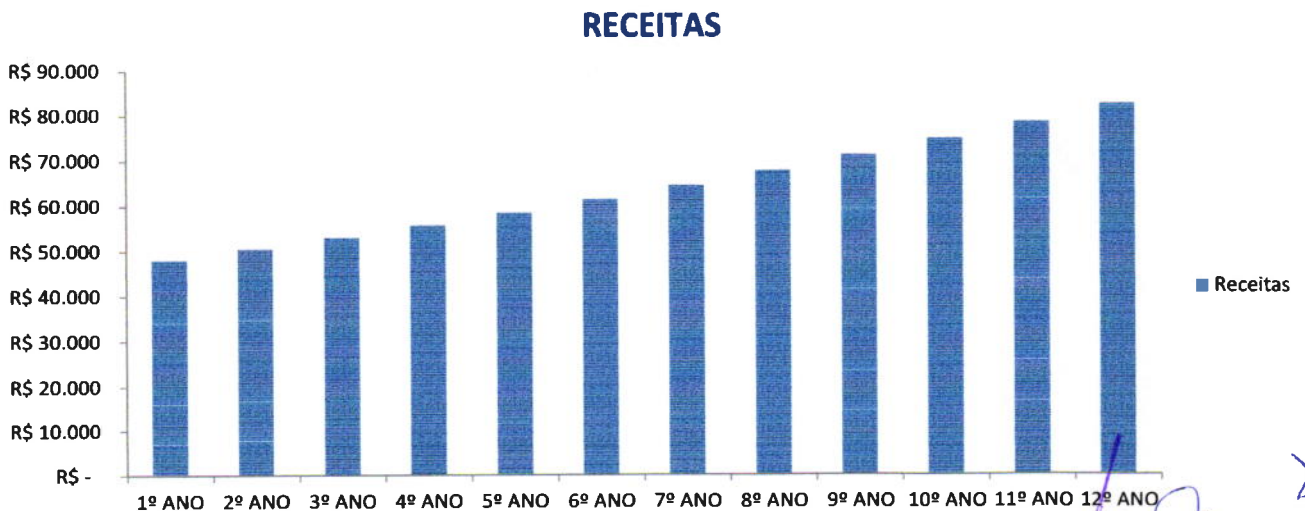
O processo competitivo para alienação das UPI's deverá ser conduzido por meio de leilão, cujos termos e condições constarão de editais. Fica a critério da "MAJESTIC" optar por lances orais, propostas fechadas ou pregão, sendo que a Recuperanda deverá requerer ao Juízo da Recuperação a publicação de edital em jornal de grande circulação, com 30 (trinta) dias de antecedência, para que quaisquer interessados apresentem propostas para a sua aquisição.

5.11. Desenvolvimento do Objeto Empresarial.

Sujeito às limitações previstas em lei, a Recuperanda resguarda-se ao direito e a faculdade de desenvolver suas atividades e de realizar todos os atos consistentes com seu objeto social, sem a necessidade de prévia autorização da AGC ou do Juízo da Recuperação. Para tanto, a Recuperanda poderá, dentre os demais atos necessários para a consecução de suas atividades: (i) vender, transacionar ou alienar, por qualquer forma e título, a vista ou a prazo, bem como títulos ou cédulas representativas de tais ativos ou recebíveis; (ii) emitir, receber ou endossar cédulas, cártulas ou títulos ligados ou representativos aos mencionados ativos; e (iii) comprar ou receber, por qualquer forma e título, à vista ou à prazo, produtos necessários a consecução de sua atividade ou os títulos e cédulas ligadas a tais produtos.

5.12. Obtenção de Recursos.

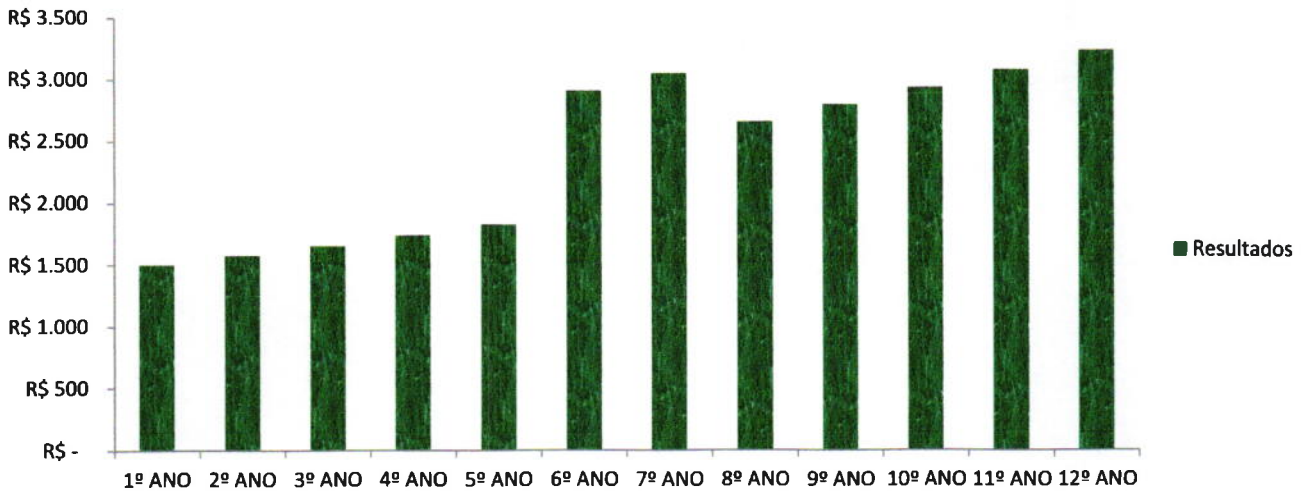
A Recuperanda poderá contrair Financiamentos e Fornecimentos, bem como poderão buscar outras formas de financiamento, como a capitalização por parte de sócios e acionistas, podendo celebrar mútuos ou adiantamentos para futuros aumentos de capital, de modo a viabilizar o desenvolvimento das atividades descritas neste PRJ.



Handwritten signature in purple ink.



RESULTADOS



PROJEÇÃO DE RESULTADOS OPERACIONAIS E FLUXO DE CAIXA DE 2016 À 2027													
INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PLÁSTICOS MAJESTIC LTDA.													
EXERCÍCIOS	1º ANO	2º ANO	3º ANO	4º ANO	5º ANO	6º ANO	7º ANO	8º ANO	9º ANO	10º ANO	11º ANO	12º ANO	ACUMULADO
Vendas de Prods.Industr. EM MR\$	48.000	50.400	52.920	55.566	58.344	61.262	64.325	67.541	70.918	74.464	78.187	82.096	764.022
Receita Operac.Bruta	48.000	50.400	52.920	55.566	58.344	61.262	64.325	67.541	70.918	74.464	78.187	82.096	764.022
(-) Deduções da Receita													
(-) Imp.Incid.s/Vendas -	-8.400	-8.820	-9.261	-9.724	-10.210	-10.721	-11.257	-11.820	-12.411	-13.031	-13.683	-14.367	-133.704
(+) Receita Líquida	39.600	41.580	43.659	45.842	48.134	50.541	53.068	55.721	58.507	61.433	64.504	67.729	630.318
(-) Custos Prods. Vend 46%	-23.040	-24.192	-25.402	-26.672	-28.005	-28.180	-29.589	-31.744	-33.331	-34.998	-36.748	-38.585	-360.487
(=) LUCRO BRUTO	16.560	17.388	18.257	19.170	20.129	22.360	23.478	23.977	25.176	26.435	27.756	29.144	269.831
Desp. Operacionais													
Despesas de Fabricação	-3.762	-3.950	-4.148	-4.355	-4.573	-4.801	-5.041	-5.294	-5.558	-5.836	-6.128	-6.434	-59.880
Despesas Gerais	-1.906	-2.001	-2.101	-2.206	-2.316	-2.432	-2.554	-2.681	-2.815	-2.956	-3.104	-3.259	-30.332
Despesas Comerciais	-1.440	-1.512	-1.588	-1.667	-1.750	-1.838	-1.930	-2.026	-2.128	-2.234	-2.346	-2.463	-22.921
Despesas Indiretas de Fabric.	-1.200	-1.260	-1.323	-1.389	-1.459	-1.532	-1.608	-1.689	-1.773	-1.862	-1.955	-2.052	-19.101
Despesas Administrativas	-3.264	-3.427	-3.599	-3.778	-3.967	-4.166	-4.374	-4.593	-4.822	-5.064	-5.317	-5.583	-51.954
Depreciações/Amortizaç.	-1.200	-1.260	-1.323	-1.389	-1.459	-1.532	-1.608	-1.689	-1.773	-1.862	-1.955	-2.052	-19.101
Despesas Financeiras	-1.200	-1.260	-1.323	-1.389	-1.459	-1.532	-1.608	-1.689	-1.773	-1.862	-1.955	-2.052	-19.101
Resultado Operacional	2.588	2.718	2.854	2.996	3.146	4.529	4.755	4.318	4.533	4.760	4.998	5.248	47.444
(-/+) Desp./Receitas não Operac.	-720	-756	-794	-833	-875	-919	-965	-1.013	-1.064	-1.117	-1.173	-1.231	-11.460
Resultado Antes IRPJ/	1.868	1.962	2.060	2.163	2.271	3.610	3.790	3.304	3.470	3.643	3.825	4.017	35.983
(-) Prov. p/IRPJ/CSSL	-367	-385	-405	-425	-446	-709	-745	-649	-682	-716	-752	-789	-7.071
Resultado Líquido Apurado	1.501	1.576	1.655	1.738	1.825	2.901	3.046	2.655	2.788	2.927	3.074	3.227	28.913
SALDO INICIAL/TRANSPORTE	100	1.001	716	575	359	300	964	1.777	1.869	2.109	1.823	1.015	
(-) INVESTIMENTOS	-350	-368	-386	-405	-425	-447	-469	-492	-517	-543	-570	-599	-5.571
(-) PGTYS TRIBUTOS PARCELADOS	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-3.000
(-) PAGTYS CRED.TRABALHISTAS			-1.102										-1.102
(-) PAGTYS RJ - CLASSE II + ENCARGOS			-142										-142
(-) IPAGTYS RJ - CLASSE III + ENCARGOS			-804	-942	-1.209	-1.540	-1.513	-1.820	-1.781	-2.421	-3.061	-2.982	-18.074
(-) IPAGTYS RJ - CLASSE IV+ ENCARGOS			-356	-356									-712
(=) SALDO FINAL DE CAIXA	1.001	716	575	359	300	964	1.777	1.869	2.109	1.823	1.015	411	312
PROVISÃO ENCARGOS S/RJ													0

M *S* *X*

6. PAGAMENTO DOS CREDORES

• NOVAÇÃO E ORIGEM DOS RECURSOS PARA PAGAMENTO DE CREDORES

6.1. Novação.

Nos termos do art. 59 da LRF, todos os Créditos de Credores são novados. Os créditos novados após a aplicação dos deságios, amortização e eventuais pagamentos à vista e prazos de pagamento previstos neste PRJ, constituirão a Dívida Reestruturada, conforme disposta neste PRJ.

6.2. Origem dos Recursos para Pagamento de Credores.

Os recursos para pagamento dos Credores serão provenientes dos recursos oriundos das condições descritas nas cláusulas 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9, 5.10, 5.11 e 5.12, acima e dos lucros operacionais gerados pela continuidade da condução dos negócios sociais por parte da Recuperanda, que continuam a desempenhar normalmente as funções, mantendo as atividades, gerando receitas e empregos. De forma a demonstrar a geração de caixa e a conseqüente capacidade de pagamento aos credores com os recursos futuros, foram elaboradas projeções econômico financeiras. Todas as premissas que embasaram a elaboração das projeções de receitas e resultados e também de fluxo de caixa. As projeções consideram, além dos efeitos de todas as premissas operacionais e financeiras, os efeitos do plano de pagamento aos credores.

• PROPOSTA DE PAGAMENTOS AOS CREDORES

6.3. Pagamento dos Credores Trabalhistas – Classe I.

Os Créditos Trabalhistas serão pagos de acordo com o artigo 54 da Lei 11.101/2005, de modo que estes receberão os créditos até o décimo segundo mês após a Data de Homologação do Plano de Recuperação Judicial, **excluídos** quaisquer valores devidos a título de juros, multas e demais encargos.

- **§ único** - Os credores de verbas de natureza estritamente salarial, vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial, receberão em até 30 (trinta) dias após a data de homologação do Plano de Recuperação Judicial, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos, por trabalhador.
- Os credores que excederem a 05 (cinco) salários mínimos, receberão a diferença em até 12 meses.

- Não obstante a forma de pagamento prevista na Cláusula acima, as obrigações anteriores à recuperação judicial observarão as condições originalmente contratadas ou definidas em lei, exclusivamente caso sejam mais favoráveis à Recuperanda, inclusive no que diz respeito aos encargos, conforme previsto no parágrafo segundo do artigo 49 da LRF.

Valor Declarado - R\$ 1.101.563,59		Valor	
Data	Saldo Remanesc.	Amortização	
1º ANO	R\$ 1.101.564	R\$	1.101.564
	R\$ -	R\$	1.101.564

6.3.1. Ações em Curso.

Os Créditos Trabalhistas decorrentes de ações judiciais em curso ao longo do período em que a “MAJESTIC” permanecer sob o regime de recuperação judicial serão pagos, após o trânsito em julgado da respectiva sentença condenatória ou homologatória de acordo, sempre no prazo de até o décimo segundo mês após o seu efetivo reconhecimento pelo Juízo da Recuperação Judicial e o consequente trânsito em julgado da habilitação de crédito, sendo certo que quaisquer débitos trabalhistas, tais como as multas e as penalidades previstas nos artigos 467 e 477, § 6º e 8º da Consolidação das Leis Trabalhistas, bem como as multas previstas pelo descumprimento de acordos trabalhistas, que venham eventualmente ser fixadas pela Justiça do Trabalho, **em razão do não pagamento da “MAJESTIC”, por impedimento legal decorrentes da própria recuperação judicial**, serão desconsiderados e integralmente renunciados por tais Credores Trabalhistas.

6.4. Pagamento dos Credores com Garantia Real – Classe II.

Os Credores com Garantia Real farão jus ao recebimento do valor nominal dos créditos novados conforme o presente PRJ, **excluídos** quaisquer valores devidos a título de juros, multas e demais encargos.

6.4.1. Os Credores com Garantia Real receberão 100% (cem por cento) do valor nominal habilitado da seguinte forma:

- (a) Prazo de carência:** Após o pagamento previsto na Cláusula 6.3, carência total de 06 (seis) meses;

(b) **Prazo de pagamento:** A amortização do principal se dará no 19º (décimo nono) mês, após a publicação da sentença homologatória do plano de recuperação judicial.

6.4.2. Não obstante a forma de pagamento prevista na Cláusula 6.4.1. acima, as obrigações anteriores à recuperação judicial observarão as condições originalmente contratadas ou definidas em lei, exclusivamente caso sejam mais favoráveis à Recuperanda, inclusive no que diz respeito aos encargos, conforme previsto no parágrafo segundo do artigo 49 da LRF.

Valor Declarado - R\$ 142.000,00		Valor	
Data	Saldo Remanesc.	Amortização	
1º ANO	R\$ 142.000	R\$	142.000
	R\$ -	R\$	142.000

6.5. Pagamento dos Credores Quirografários – Classe III.

Os Credores Quirografários farão jus ao recebimento do valor nominal dos créditos novados conforme o presente PRJ, **excluídos** quaisquer valores devidos a título de juros, multas e demais encargos.

6.5.1. Os Credores Quirografários receberão 50% (cinquenta por cento) do valor nominal habilitado da seguinte forma:

(a) **Prazo de carência:** Após o pagamento previsto na Cláusula 6.3, carência total de 24 (vinte e quatro) meses;

(b) **Prazo de pagamento:** amortização do principal, acrescidos de encargos e correção monetária, se dará em 10 (dez) anos, em parcelas anuais e sucessivas após o período de carência. O pagamento do valor nominal sujeito se dará na seguinte forma:

- Até 2% (dois por cento) do remanescente em 01 (uma) parcela anual;
- Até 3% (três por cento) do remanescente em 01 (uma) parcela anual;
- Até 5% (cinco por cento) do remanescente em 01 (uma) parcela anual;
- Até 7,5% (sete vírgula cinco por cento) do remanescente em 01 (uma) parcela anual;
- Até 7,5% (sete vírgula cinco por cento) do remanescente em 01(uma) parcela anual;
- Até 10% (dez por cento) do remanescente em 01(uma) parcela anual;
- Até 10% (dez por cento) do remanescente em 01(uma) parcela anual;
- Até 15% (quinze por cento) do remanescente em 01(uma) parcela anual;
- Até 20% (vinte por cento) do remanescente em 01(uma) parcela anual;
- Até 20% (vinte por cento) do remanescente em 01(uma) parcela anual.

(c) **Encargos e correção monetária:** correção monetária apurada mensalmente, com base TR (taxa referencial) do segundo mês anterior ao cálculo acrescida de 2,00% a.a. (dois por cento ao ano);

(d) **Pagamento de Encargos e correção:** O pagamento dos juros e da correção monetária será realizado juntamente com o valor do principal.

6.5.2. Não obstante a forma de pagamento prevista na Clausula 6.5.1. acima, as obrigações anteriores à recuperação judicial observarão as condições originalmente contratadas ou definidas em lei, exclusivamente caso sejam mais favoráveis a Recuperanda, inclusive no que diz respeito aos encargos, conforme previsto no parágrafo segundo do artigo 49 da LRF.

Valor Declarado - R\$ 27.716.056,86		Valor		Pagamentos	
Data	Saldo Remanesc.	Amortização	Juros	Parcelas	
	R\$ 13.858.028,43				
1º Ano	R\$ 13.858.028,43				
2º Ano	R\$ 13.580.867,86	R\$ 277.160,57	R\$ 526.605,08	R\$ 803.765,65	
3º Ano	R\$ 13.165.127,01	R\$ 415.740,85	R\$ 526.605,08	R\$ 942.345,93	
4º Ano	R\$ 12.472.225,59	R\$ 692.901,42	R\$ 516.072,98	R\$ 1.208.974,40	
5º Ano	R\$ 11.432.873,45	R\$ 1.039.352,13	R\$ 500.274,83	R\$ 1.539.626,96	
6º Ano	R\$ 10.393.521,32	R\$ 1.039.352,13	R\$ 473.944,57	R\$ 1.513.296,70	
7º Ano	R\$ 9.007.718,48	R\$ 1.385.802,84	R\$ 434.449,19	R\$ 1.820.252,03	
8º Ano	R\$ 7.621.915,64	R\$ 1.385.802,84	R\$ 394.953,81	R\$ 1.780.756,65	
9º Ano	R\$ 5.543.211,37	R\$ 2.078.704,26	R\$ 342.293,30	R\$ 2.420.997,57	
10º Ano	R\$ 2.771.605,69	R\$ 2.771.605,69	R\$ 289.632,79	R\$ 3.061.238,48	
11º Ano	R\$ -	R\$ 2.771.605,69	R\$ 210.642,03	R\$ 2.982.247,72	
		R\$ 13.858.028,43	R\$ 4.215.473,67	R\$ 18.073.502,10	

6.6. Pagamento dos Credores ME/EPP – Classe IV.

Os Credores ME/EPP farão jus ao recebimento do valor nominal dos créditos novados conforme o presente PRJ, excluídos quaisquer valores devidos a título de juros, multas e demais encargos.

6.6.1. Os Credores ME/EPP receberão 50% (cinquenta por cento) do valor nominal habilitado da seguinte forma:

(a) **Prazo de carência:** Após o pagamento previsto na Cláusula 6.3, carência total de 24 (vinte e quatro) meses;

(b) **Prazo de pagamento:** amortização do principal em 02 (dois) anos em parcelas anuais e, sucessivas após o período de carência. O pagamento do valor nominal sujeito se dará na seguinte forma:

- Até 50% (cinquenta por cento) do remanescente dividido em 01 (uma) parcela anual;
- Até 50% (cinquenta por cento) do remanescente dividido em 01 (uma) parcela anual.

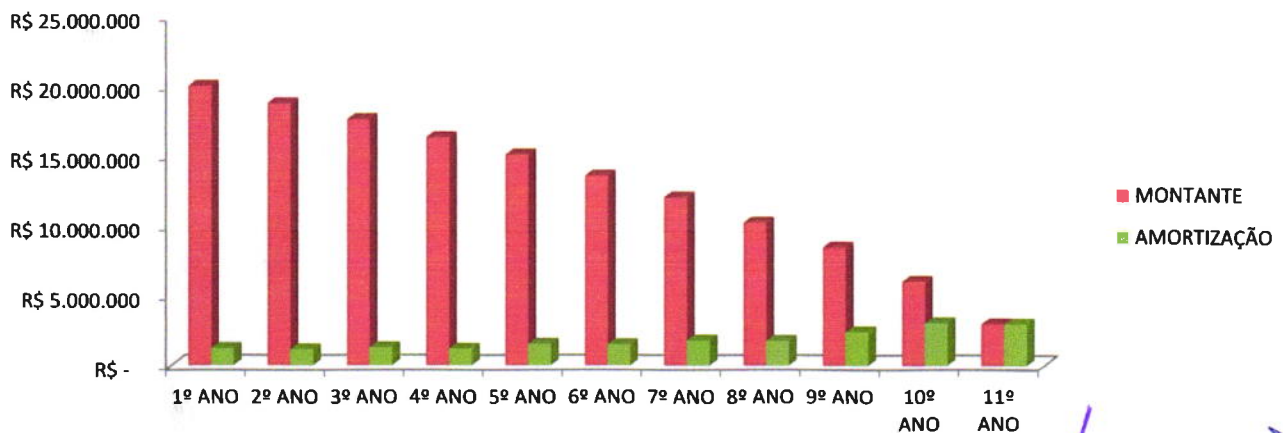
(c) **Encargos e correção monetária:** correção monetária apurada mensalmente, com base TR (taxa referencial) do segundo mês anterior ao cálculo acrescida de 2,00% a.a. (dois por cento ao ano).

(d) **Pagamento de Encargos e correção:** O pagamento dos juros e da correção monetária será realizado juntamente com o valor do principal.

6.6.2. Não obstante a forma de pagamento prevista na Cláusula 6.6.1 acima, as obrigações anteriores à recuperação judicial observarão as condições originalmente contratadas ou definidas em lei, exclusivamente caso sejam mais favoráveis a Recuperanda, inclusive no que diz respeito aos encargos, conforme previsto no parágrafo segundo do artigo 49 da LRF.

Valor Declarado - R\$ 661.920,90		Valor Amortização	Pagamentos	
Data	Saldo Remanesc.		Juros	Parcelas
1º ANO	R\$ 661.921	R\$ 330.960	R\$ 25.152,99	R\$ 356.113,44
2º ANO	R\$ 330.960	R\$ 330.960	R\$ 25.152,99	R\$ 356.113,44
3º ANO	R\$ -	R\$ 661.921	R\$ 50.305,99	R\$ 712.226,89

MONTANTE DA DÍVIDA E AMORTIZAÇÃO



6.7. CREDORES FORNECEDORES ESTRATÉGICOS E FINANCIADORES.

6.7.1. Credores Fornecedores Estratégicos e Financiadores.

Os Credores incluindo Credores Aderentes poderão ser considerados Credores Financiadores e Fornecedores, seja por meio da concessão de financiamentos, sejam por meio da continuidade de prestação de serviços ou fornecimentos, de acordo com os critérios objetivos abaixo especificados.

- A Recuperanda compromete-se a informar ao Ilmo. Administrador Judicial toda e qualquer adesão de credores a esta cláusula, para que, de modo transparente, possa transmitir as informações necessárias aos interessados.
- Serão considerados Credores Fornecedores ou Financiadores, conforme o caso, todos aqueles credores ou ainda Credores Aderentes, que optarem em celebrar novos contratos, bem como aqueles que mantiverem o fornecimento de produtos, materiais e/ou prestarem serviços de modo continuado, ou concederem novas linhas de créditos e/ou liberação de novos recursos, ou ainda, autorizar a liberação de ativos financeiros, bem como, realizarem a manutenção dos contratos em curso, nos termos da regra única e aplicável a todos os credores que assim optarem, prevista na Cláusula 6.7.2 abaixo.

6.7.2. Regra de Pagamento dos Credores Fornecedores e Financiadores.

Respeitado o limite de novo endividamento total no valor máximo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), os Credores Fornecedores e Financiadores que fomentarem a atividade empresarial da Recuperanda nos termos do item acima, na proporção mínima de R\$ 1,00 (um real) de nova operação para cada R\$ 1,00 (um real) de dívida sujeita ou não aos efeitos deste PRJ, poderão efetuar negociações com a Recuperanda, as quais deverão seguir os seguintes limites: (i) carência de principal de 12 (doze) meses, com pagamento de juros no período; (ii) pagamento integral ou parcial, conforme acordado com cada um dos Credores Fornecedores e Financiadores, dos valores sujeitos ou não aos efeitos deste PRJ; (iii) pagamento de correção pelo índice CDI acrescido de 0,30% a.m., pagáveis em até 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e consecutivas após o período de carência.

A aceitação da condição de credor fornecedor e ou financiador implicará na adoção de condições especiais relativamente aos créditos relacionados na recuperação judicial, tais como; pagamento do saldo devedor em até 84 (oitenta e quatro) meses, a taxa de CDI + 0,30 % (zero, vírgula trinta por cento), ao mês, carência de 15 (quinze) meses:

- Ano 1: até 1% (um por cento) do valor nominal sujeito;
- Ano 2: até 2% (dois por cento) do valor nominal sujeito;
- Ano 3: até 2% (dois por cento) do valor nominal sujeito;
- Ano 4: até 5% (cinco por cento) do valor nominal sujeito;
- Ano 5: até 5% (cinco por cento) do valor nominal sujeito;
- Ano 6: até 5% (cinco por cento) do valor nominal sujeito; e
- Ano 7: até 80% (oitenta por cento) do valor nominal sujeito, com a respectiva quitação integral dos valores devidos a tal Credor Fornecedor ou Financiador.

6.7.3. Pagamento Diferenciado aos Credores Fornecedores e Financiadores.



A previsão de pagamentos preferenciais aos Credores Fornecedores e Financiadores e uma faculdade concedida a todos os credores para recebimento de seus créditos nos termos do regramento acima, aplicando-se, portanto, de modo igualitário a todos os Credores, incluindo Credores Aderentes, que estejam dispostos a tornarem-se Credores Fornecedores ou Financiadores. Tal previsão se justifica uma vez que a celebração de novos contratos ou a manutenção dos atuais contratos de fornecimento e aquisição de produtos ou de prestação de serviços, aditivados ou alterados, conforme o caso, de um lado e a concessão de novas linhas de financiamentos ou liberação de garantia de outro, são medidas necessárias para preservar o valor da Recuperanda de modo a maximizar os valores a serem distribuídos entre os demais credores. Esses pagamentos preferenciais têm fundamento no art. 67, parágrafo único da LRF, na medida em que tais credores são colaborativos e continuarão fornecendo produtos e/ou serviços e/ou concedendo novas linhas de créditos e/ou renunciando garantias, o que lhes asseguraria preferência no recebimento de seus créditos na hipótese de decretação de falência.

6.7.4. Mecanismo de Leilão Reverso.

Fica facultado a Recuperanda convocar os credores para participarem de leilão reverso, desde que observados os seguintes pré-requisitos:

- a) Esteja em dia com o cumprimento das obrigações assumidas;
- b) Ao final de cada ano, haja sobra de recursos provenientes de fonte operacional, após o cumprimento das obrigações aqui assumidas, além dos montantes estabelecidos no PRJ;
- e
- c) Haja condições favoráveis de caixa.

Neste caso, as empresas poderão, a seu critério, oferecer a possibilidade de liquidação da dívida com os credores que concordarem com as condições abaixo:

- I) Com 30 (trinta) dias de antecedência os credores serão convidados a participar do leilão e informados da verba que será disponibilizada;
- II) Por meio do procedimento conhecido como “leilão reverso”, será pago primeiramente o credor que conceder o maior percentual de deságio no valor de seu crédito, observado o regulamento do leilão que será disponibilizado aos credores com 15 (quinze) dias de antecedência da data da realização do leilão;
- III) O mecanismo poderá ser repetido enquanto houver saldo disponível, até que não haja mais interessados em oferecer deságios. Neste caso o leilão se encerra e o saldo da verba será destinado a Recuperanda;
- IV) Na hipótese de que o valor disponível não seja suficiente para liquidar o total do crédito referente ao lance vencedor, a quitação será apenas parcial.

6.8. DISPOSIÇÕES COMUNS AOS PAGAMENTOS AOS CREDITORES

6.8.1. Forma de Pagamento.

Os valores devidos aos Credores, nos termos deste PRJ, serão pagos mediante (i) depósito judicial junto ao Juízo da Recuperação ou (ii) transferência direta de recursos, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED), em conta de titularidade de cada um dos Credores, a ser informada individualmente mediante apresentação de petição neste sentido nos autos da recuperação judicial ou diretamente a Recuperanda através do e-mail recuperaçaojudicial@majestic.com.br

- Os documentos da efetiva transferência de recursos servirão como comprovante de quitação dos respectivos valores efetivamente pagos pela Recuperanda, outorgando, portanto, os Credores, a mais ampla, rasa e irrevogável quitação em relação aos valores então pagos.
- Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento do PRJ. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias.

6.8.2. Percentuais do Fluxo de Pagamentos.

No caso de divergência ou impugnação de Credor cujo julgamento ocorrer após a Homologação do PRJ e que alterar o percentual devido a determinado Credor, tal divergência ou impugnação apenas surtirá efeitos para fins deste PRJ a partir da data do trânsito em julgado da mencionada decisão, permanecendo íntegros e intactos quaisquer pagamentos efetuados anteriormente com base nos percentuais antigos.

6.8.3. Valores.

Os valores considerados para o pagamento dos créditos, cálculos de deságio e demais regras de novação, são os constantes da Lista de Credores e de suas modificações subsequentes decorrentes de acordo entre as partes ou de decisões judiciais, observado o disposto nas cláusulas 6.3, 6.4.2, 6.5.2 e 6.6.2, conforme disposto na Lista de Credores. Sobre esses valores não incidirão juros, correção monetária, multas e penas contratuais, salvo pelos encargos previstos neste PRJ.

6.8.4. Alocação dos Valores.

As projeções de pagamento aqui previstas foram baseadas nos Créditos constantes da Lista de Credores juntada nos autos desta Recuperação Judicial pela Recuperanda, conforme edital publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, do dia 03/05/2016 às páginas 1.209/1.212, observado o disposto nas cláusulas 6.3, 6.4.2, 6.5.2 e 6.6.2. Qualquer diferença entre a Lista de Credores e o quadro-geral de credores final nos termos do artigo 18 da LRF acarretará a alteração dos percentuais do pagamento no valor total que será distribuído entre os Credores de cada classe. No caso de divergência ou impugnação de Credor cujo julgamento ocorrer após a Homologação do PRJ e que alterar o percentual devido a determinado Credor, tal novo percentual apenas surtirá efeitos para fins deste PRJ a partir da data do trânsito em julgado de mencionada decisão, permanecendo íntegros e intactos quaisquer pagamentos efetuados anteriormente com base nos percentuais antigos. Em nenhuma circunstância haverá a majoração **(i)** do fluxo de pagamentos e **(ii)** do valor total a ser distribuído entre os Credores.

6.8.5. Alocação dos Pagamentos entre Principal e Encargos.

Todos os pagamentos nos termos deste PRJ devem ser alocados primeiro para satisfazer o valor principal dos Créditos.

6.8.6. Compensação.

A Recuperanda poderá pagar quaisquer Créditos ou Credores, conforme aplicável, por meio da compensação de **(i)** créditos de qualquer natureza que tenha contra os Credores com **(ii)** Créditos devidos pelos Credores, conforme aplicável, na forma como modificados por este PRJ. Neste caso, a compensação extinguirá ambas as obrigações até o limite do valor efetivamente compensado. A não realização da compensação ora prevista não acarretará a renúncia ou a liberação pela Recuperanda de quaisquer créditos que possa ter contra tais Credores.

6.8.7. Dia do Pagamento.

Na hipótese de qualquer pagamento ou ato estiver previsto para ser realizado, nos termos deste PRJ, em um dia não útil (entendido como sábado, domingo ou qualquer outro dia em que as instituições bancárias no Estado de São Paulo não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar), o referido pagamento ou ato poderá ser realizado no dia útil subsequente, mas será considerado como realizado na data prevista.

6.8.8. Quitação.


Os pagamentos e distribuições realizadas na forma estabelecida neste PRJ acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável, de todos os Créditos novados de acordo com o PRJ, inclusive aqueles detidos pelos Credores Aderentes, de qualquer tipo e natureza, contra a Recuperanda, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações, quando aplicáveis. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado todos e quaisquer Créditos, e não mais poderão reclama-los contra a Recuperanda, suas controladoras, controladas, subsidiárias, afiliadas e coligadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário e econômico.

6.8.9. Parcelamento de Débitos Tributários.

A Recuperanda buscará após a Homologação do PRJ, a concessão, seja por via judicial ou administrativa, de parcelamento das dívidas tributárias da Recuperanda. A projeção dos pagamentos dos créditos fiscais relacionada no fluxo de resultados e amortização está sujeita a eventual alteração para adequação as normas de parcelamento.

6.8.10. Credores Aderentes.

Como condição para participação nos rateios e pagamentos previstos neste PRJ, os credores cujos créditos não se sujeitam ao presente processo de recuperação judicial, poderão aderir à forma de pagamento apresentada neste PRJ, sem que isso configure aceitação ou acordo por parte da Recuperanda e dos Credores em relação à sujeição ou não de seu crédito aos termos da recuperação judicial, representando esta adesão, todavia, a adesão do Credor aos termos e efeitos previstos para o pagamento dos Credores com Garantia Real nos termos deste PRJ, devendo, neste caso, expressamente optar por aderir ao presente PRJ mediante celebração de termo de adesão.



- Para fins deste PRJ, o Credor Aderente, nos termos da Cláusula anterior, será considerado um Credor e deverá receber seus pagamentos na forma prevista na Cláusula 6.5.2, sujeitando-se a todo o disposto neste instrumento.

6.8.11. Formalização da Adesão às Regras de Credor Aderente.

Os credores cujos créditos não se sujeitam ao presente processo que optarem para aderir aos termos do presente PRJ deverão expressamente indicar sua aderência nos autos da Recuperação Judicial ou apresentar tal intenção, por escrito, por meio de correspondência a ser protocolizada no departamento financeiro da Recuperanda, que deverá conter proposta de recebimento conforme previsto na Cláusula 6.5 do PRJ.

7. PÓS-HOMOLOGAÇÃO

7.1. EFEITOS DO PRJ

7.1.1. Vinculação do PRJ.

As disposições do PRJ vinculam a Recuperanda e seus Credores, os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da Homologação do PRJ.

7.1.2. Conflito com Disposições Contratuais.

Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste PRJ e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer Credores, em relação a quaisquer obrigações da Recuperanda, seja de dar, de fazer ou de não fazer, as disposições contidas neste PRJ deverão prevalecer.

7.1.3. Processos Judiciais.

Com vistas à efetivamente tornar exitoso o presente processo de recuperação judicial da Recuperanda, exceto se previsto de forma diversa neste PRJ, os Credores não mais poderão, a partir a Homologação do PRJ ou da adesão expressa, conforme o caso, (i) ajuizar ou prosseguir qualquer ação ou processo judicial de qualquer tipo relacionado a Financiamento ou Fornecimento contra a Recuperanda; (ii) executar qualquer sentença judicial, decisão judicial ou sentença arbitral contra a Recuperanda relacionada a qualquer Crédito, Financiamento ou Fornecimento, conforme tenham expressamente aderido ao presente PRJ; (iii) penhorar quaisquer bens da Recuperanda para satisfazer seus Créditos, Financiamento ou Fornecimento, conforme tenham expressamente aderido ao presente PRJ; (iv) criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos da Recuperanda para assegurar o pagamento de seus

Créditos, Financiamento ou Fornecimento, conforme tenham expressamente aderido ao presente PRJ; (v) reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido a Recuperanda com seus Créditos, Financiamento ou Fornecimento, conforme tenham expressamente aderido ao presente PRJ; e (vi) ajuizar ou prosseguir qualquer ação ou processo judicial de qualquer tipo relacionado a qualquer Crédito, Financiamento ou Fornecimento contra os sócios da Recuperanda, afiliadas e garantidores, avalistas ou fiadores.

7.2. Formalização de Documentos e Outras Providências.

A Recuperanda deverá realizar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que, na forma e na substância, sejam necessários ou adequados para cumprir os termos deste PRJ.

7.3. Modificação do PRJ na AGC.

Aditamentos, emendas, alterações ou modificações ao plano de recuperação judicial podem ser propostas pela Recuperanda a qualquer momento após a Homologação do PRJ, desde: (i) que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam submetidas à votação na AGC convocada para tal fim e (ii) que sejam aprovadas pela Recuperanda e aprovadas pelo quórum mínimo da LRF.

8. OUTRAS DISPOSIÇÕES

8.1. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1.1. Anexos.

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

8.1.2. Suspensão de Medidas Judiciais.

A partir da Homologação do PRJ, as ações e execuções então em curso contra a Recuperanda, seus sócios, afiliadas e garantidores, avalistas ou fiadores, ficarão suspensas e os respectivos credores deverão buscar a satisfação de seus créditos conforme os exclusivos termos e condições previstos neste PRJ. Uma vez cumpridos todos os pagamentos previstos neste PRJ, os Credores automaticamente liberam todos os avais e demais garantias fidejussórias outorgadas pelos sócios da Recuperanda, e seus respectivos cônjuges, e/ou afiliadas e garantidores.

8.1.3. Encerramento da Recuperação Judicial.

O processo de recuperação judicial será encerrado a qualquer tempo após a Homologação do PRJ, a requerimento da Recuperanda, desde que (i) esse encerramento seja aprovado pela maioria dos Créditos presentes na AGC, na forma prevista pelo art. 42 da LRF; ou (ii) todas as obrigações do PRJ que se vencerem até 2 (dois) anos após a Homologação do PRJ tenham sido cumpridas.

8.2. Comunicações.

Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações a “MAJESTIC”, requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando; (I) enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou por *courier*, e efetivamente entregues ou (II) enviadas por e-mail ou outros meios, quando efetivamente entregues e confirmadas por telefone. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma ou de outra forma que for informada pela “MAJESTIC”, nos autos do processo de recuperação judicial ou diretamente ao Administrador Judicial:

- **Empresa Ind.Com.Plásticos Majestic Ltda:** Endereço: Rua Majestic,nº 77 – Cumbica-Guarulhos/SP, CEP 07221-060 - A/C – Departamento Jurídico
- **Administrador Judicial (ou seu substituto):** Dr. Oreste Nestor de Souza Laspro, Rua Major Quedinho, nº 111 18º andar – Consolação – São Paulo –CEP 01050-030- Telefone 011- 3211.3010

8.3. Independência das Disposições.

Caso qualquer das disposições deste PRJ, por qualquer razão, seja considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto, em qualquer jurisdição, tal invalidade, ilegalidade ou inexecutabilidade não deverá afetar qualquer outra disposição deste PRJ, que deverá permanecer em pleno vigor, mas este PRJ deverá ser interpretado em tal jurisdição como se tal disposição inválida, ilegal ou inexecutável seja assim considerada apenas contra o Credor que tenha apresentado sua negativa, ressalva ou medida judicial contra a respectiva disposição confrontada, no limite máximo permitido em tal jurisdição.

8.4. CESSÕES

8.4.1. Cessão de Créditos.

Os Credores poderão ceder seus Créditos a outros Credores ou a terceiros, e a cessão produzirá efeitos desde que (i) a Recuperanda e o Juízo da Recuperação sejam informados e (ii) os cessionários recebam e confirmem o recebimento de uma cópia deste PRJ, reconhecendo que o crédito cedido estará sujeito as suas disposições mediante a Homologação do PRJ.

8.4.2. Cessão das Obrigações.

Com exceção das hipóteses expressamente previstas neste PRJ, a Recuperanda não poderá ceder quaisquer obrigações oriundas deste PRJ sem o prévio consentimento da maioria simples dos Créditos presentes em AGC convocada para tal fim.

8.5. LEI E FORO

8.5.1. Lei Aplicável.

Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste PRJ deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que haja Créditos originados sob a regência de leis de outra jurisdição e sem que quaisquer regras ou princípios de direito internacional privado sejam aplicadas.

8.5.2. Foro.

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este PRJ serão resolvidas; (i) pelo Juízo da Recuperação, até o encerramento do processo de recuperação judicial; (ii) pelos juízos competentes no Brasil, conforme estabelecido nos contratos originais firmados entre a “MAJESTIC” e os respectivos credores, após o encerramento do processo de recuperação judicial.

8.5.3. Consequências da Rejeição do Plano

A Lei 11.101/05 prevê a possibilidade de manutenção das empresas viáveis que se encontrem em crise econômico-financeira. A reestruturação empresarial visa novas possibilidades de satisfação dos credores, diminuição do desemprego, fortalecimento e facilitação do crédito, com a finalidade de poupar o mercado das consequências danosas da insuficiência de uma empresa.

Compete destacar as hipóteses previstas na referida Lei, art. 73, que levaria a convalidação da Recuperação Judicial da empresa em falência:

Art. 73. O juiz decretará a falência durante o processo de recuperação judicial:

- I – por deliberação da assembleia-geral de credores, na forma do art. 42 desta Lei;
- II – pela não apresentação, pelo devedor, do plano de recuperação no prazo do art. 53 desta Lei;
- III – quando houver sido rejeitado o plano de recuperação, nos termos do § 4º do art. 56 desta Lei;
- IV – por descumprimento de qualquer obrigação assumida no plano de recuperação, na forma do § 1º do art. 61 desta Lei.

Como se pode observar a nova lei é rigorosa no que diz respeito ao cumprimento do plano de recuperação judicial. Assim, sendo afastada a hipótese de decretação da falência pela não apresentação do plano de recuperação judicial, a decisão pela concessão da Recuperação Judicial da empresa está nas mãos da Assembleia Geral de Credores.

Diante do quadro exposto, entende-se que a falência não é a melhor alternativa aos credores do que a proposta constante do presente plano, que prevê alternativas para pagamento de todo o passivo dentro de uma condição possível e tangível, demonstrado com clareza e consistência.

9. CONCLUSÃO

Este Plano de Recuperação Judicial, quando aprovado em Assembleia Geral de Credores e homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial, implica novação objetiva e real dos créditos anteriores ao pedido e obrigam a “MAJESTIC” e todos os Credores a ele sujeitos ou que tiverem aderido aos termos deste plano, nos termos do artigo 59 da Lei 11.101/05 (Lei de Recuperação de Empresas), do artigo 360 da Lei nº 10.406, de 10/01/2002 (Novo Código Civil) e artigo 515 da Lei 13.105 (Novo Código de Processo Civil). A sentença concessiva da Recuperação Judicial constitui título executivo judicial, novando e substituindo todas as obrigações sujeitas à Recuperação Judicial, de forma que, enquanto cumpridos os termos do presente Plano, fica suspensa a exigibilidade dos créditos novados com relação aos garantidores das obrigações primitivas celebradas pela “MAJESTIC”, somente sendo retomada a exigibilidade em caso de convalidação da recuperação judicial em falência, conforme dispõe o art. 61 § 2º da Lei 11.101/05.

Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa

do Brasil, ainda que os Créditos originais sejam regidos pelas leis de outra jurisdição e sem que quaisquer regras ou princípios de direito internacional privado sejam aplicados.

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas; *(i)* pelo Juízo da Recuperação Judicial até o encerramento do processo de recuperação judicial; *(ii)* por qualquer Vara Cível da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, após o encerramento do processo de recuperação judicial.

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, o restante dos termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes.

A *Innvestor Serviços Empresariais Ltda.*, que elaborou este Plano de Recuperação Judicial, acredita que o processo de turnaround, reestruturação administrativa, operacional e financeira, bem como as correspondentes projeções econômico-financeiras detalhadas neste documento, desde que sejam implementadas e realizadas, possibilitará que a “MAJESTIC” mantenha-se viável e rentável.

Também acredita que os credores terão maiores benefícios com a implementação deste Plano de Recuperação, uma vez que a proposta aqui detalhada não representa risco adicional.

O Plano é firmado pelos representantes legais devidamente constituídos da **Indústria e Comércio de Plásticos Majestic Ltda.** Os Laudos de avaliação dos bens e ativos foram subscritos por empresas especializadas, fazendo parte integrante deste Plano.

Guarulhos-SP, 29 de maio de 2.016.

Innvestor Serviços Empresariais Ltda.

Anuente:



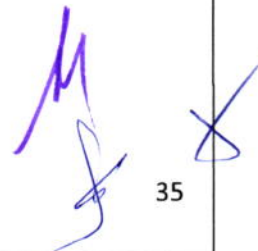
INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PLÁSTICOS MAJESTIC LTDA.
- Em Recuperação Judicial -

ANEXO - I -

LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRO

ANEXO – II -

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ATIVO IMOBILIZADO



LAUDO DEMONSTRATIVO DE VIABILIDADE ECONÔMICO- FINANCEIRA

INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PLÁSTICOS MAJESTIC LTDA

-EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL-

LIMITAÇÃO DE ESCOPO

O presente trabalho destina-se a demonstrar que o plano de recuperação judicial da INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PLÁSTICOS MAJESTIC LTDA doravante denominada “MAJESTIC”, analisado pela Innvestor Serviços Empresariais Ltda., apresenta premissas econômicas e financeiras que, se cumpridas e/ou verificadas, têm condições de viabilizar a reestruturação das empresas, nos termos do artigo 53, II, da Lei nº. 11.101/2005.

Este documento foi elaborado com base nas informações, estimativas e/ou projeções fornecidas e/ou revisadas pela INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PLÁSTICOS MAJESTIC LTDA e do mercado (fontes públicas). Não há validação independente dessas fontes por parte da Innvestor Serviços Empresariais Ltda., portanto estas informações estão sujeitas a equívocos. As informações fornecidas e demonstrações financeiras elaboradas pelas empresas estão sob a responsabilidade única e exclusiva de seus administradores. Não é atribuição da Innvestor Serviços Empresariais Ltda., auditar, rever e/ou opinar sobre as demonstrações financeiras e as informações fornecidas. Dessa forma, a Innvestor Serviços Empresariais Ltda. não assume qualquer responsabilidade ou obrigação relacionada à exatidão, veracidade, integridade ou suficiência das informações prestadas pelas empresas, as quais são de única e exclusiva responsabilidade.

Adicionalmente a Innvestor Serviços Empresariais Ltda., não assume qualquer obrigação de conduzir, como de fato não conduziu qualquer inspeção física das propriedades, instalações, livros, registros, estoques ou acervo da “Majestic” ou qualquer forma de investigação independente, auditoria ou “due diligence” sobre as informações fornecidas. Nossa avaliação está limitada às informações financeiras desta

empresa e não inclui a avaliação dos efeitos de equivalência patrimonial ou dos investimentos da “Majestic” em quaisquer outras Companhias.

O presente documento não pode ser entendido e/ou empregado como avaliação econômica e financeira da empresa para qualquer outra finalidade que não o restrito escopo de análise e validação das premissas financeiras constantes do plano de recuperação judicial. Portanto, a análise do plano realizada é estritamente econômico-financeira, não englobando a validação sob aspecto legal, contábil, tributário, fiscal, regulatório, concorrencial, dentre outras.

A opinião da Innvestor Serviços Empresariais Ltda., expressa a sua expectativa sobre as atividades operacionais da empresa “Majestic”, com base em sua experiência e nas análises das informações colhidas. Todavia, as projeções realizadas poderão não se materializar em vista de riscos normais de mercado, fatores climáticos, razões não previstas ou não previsíveis neste momento, ou mesmo em razão de sua implementação, que estará a cargo exclusivamente de sua administração.

Dessa forma o presente trabalho não representa garantia de concretização do plano de recuperação judicial da empresa Majestic. As análises e projeções estão intrinsecamente sujeitas as incertezas e diversos eventos ou fatores que estão fora do controle da própria Recuperanda.

Considerando que as projeções constantes do presente trabalho se baseiam em determinadas suposições sujeitas a incertezas, riscos e contingências relevantes externas ao controle das empresas, ou de previsibilidade destes, por

parte da Innvestor Serviços Empresariais Ltda., não há garantia de que as projeções ou conclusões serão concretizadas. A Innvestor Serviços Empresariais Ltda., não será responsável por quaisquer perdas e/ou lucros cessantes sustentados por qualquer credor ou terceiro interessado a qualquer título, que tenha baseado a tomada de decisões estratégicas com lastro no presente trabalho, seja para celebrar negócios com a empresa Majestic, ou mesmo, no tocante a homologação do plano. A decisão de voto de qualquer credor deve ser tomada com base em suas próprias análises, recorrendo ao auxílio dos profissionais que entender necessário para tanto.

O presente trabalho não deverá ser interpretado por qualquer credor ou terceiro que tenha interesse em celebrar negócio jurídico com as empresas como (i) qualquer forma de recomendação de investimento, concessão de crédito ou garantia de solvência ou adimplemento da empresa Majestic ou (ii) opinião da Innvestor Serviços Empresariais Ltda., em relação a fatores e riscos que podem interferir na concretização das projeções e premissas econômicas e financeiras relacionadas à recuperação judicial da Indústria e Comércio de Plásticos Majestic Ltda. A Innvestor Serviços Empresariais Ltda., reserva-se no direito de revisar as projeções aqui contidas a qualquer tempo, conforme as variáveis econômicas, operacionais, climáticas e de mercado sejam alteradas, ou demais condições que provoquem mudanças nas bases de estudo.

Guarulhos-SP, 20 de Maio de 2.016.

Innvestor Serviços Empresariais Ltda.
MARCO COSTA

1. PLANO DE RECUPERAÇÃO

1.1 ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO

Conforme dispõe o art. 49 da LFRE, a estrutura do endividamento condiciona ao Plano de Recuperação Judicial as pessoas naturais e jurídicas, que compõem a lista de credores apresentada pela Majestic. São consideradas todas as dívidas e obrigações existentes, vencidas e/ou vincendas, até o momento do ajuizamento do pedido de recuperação judicial, inclusive as decorrentes de obrigações de dar e fazer (que poderão ser convertidas em obrigações pecuniárias pela Majestic) e de ações civis públicas ou coletivas, relativas a fatos ocorridos até o momento da distribuição do pedido.

1.1.1 CREDITORES CONCURSAIS

Credores concursais

A Majestic possui, neste momento, 454 credores concursais divididos em quatro classes, cujos créditos totalizam o valor de R\$ 29.621.541,35 (vinte e nove milhões, seiscentos e vinte e um mil, quinhentos e quarenta e um reais e trinta e cinco centavos).

Para aplicações contidas neste plano, será considerada a relação de credores apresentada pela Recuperanda através de edital (1ª lista de credores), nos termos descritos no parágrafo 52, I, II e III da LFR, conforme relação anexa. As projeções de pagamentos ora elaboradas têm como base os valores relacionados pela Recuperanda, constantes da 1ª lista.

Havendo crédito não relacionado pela Majestic ou pelo Administrador Judicial, em razão de esses eventuais créditos não estarem revestidos de liquidez e certeza, em discussão judicial ou não, uma vez

revestindo-se de tais atributos, sujeitar-se-ão aos efeitos do PRJ, em todos os aspectos e premissas.

1.1.2. Classe I – Credores Trabalhistas

Os titulares de créditos trabalhistas estão representados por 249 (duzentos e quarenta e nove) credores, cujo montante soma R\$ 1.101.563,59 (um milhão, cento e um mil, quinhentos e sessenta e três reais e cinquenta e nove centavos).

1.1.3. Classe II – Credores com Garantia Real

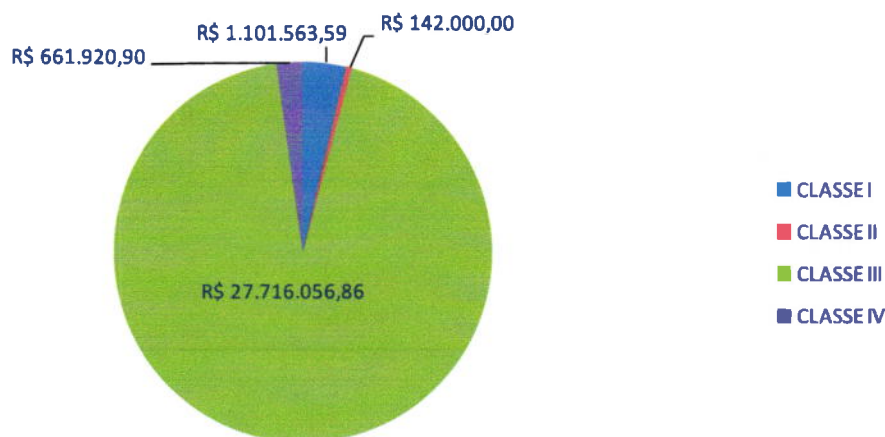
Há 02 (dois) credores com garantia real, cujo montante do crédito é de R\$ 142.000,00 (cento e quarenta e dois mil reais).

1.1.4. Classe III – Credores Quirografários

Os titulares de créditos quirografários estão representados por 126 (cento e vinte e seis) credores, que somam a dívida no montante de R\$ 27.716.056,86 (vinte e sete milhões, setecentos e dezesseis mil, cinquenta e seis reais e oitenta e seis centavos).

1.1.5 Classe IV – Credores Quirografários ME'S E EPP'S (LC 147/2014)

Os titulares de créditos quirografários classe IV ME'S e EPP'S (LC 147/2014) estão representados por 77 (setenta e sete) credores, que somam a dívida no montante de R\$ 661.920,90 (seiscentos e sessenta e um mil, novecentos e vinte reais e noventa centavos).



1.2. DOS MEIOS EMPREGADOS NA RECUPERAÇÃO

O presente Plano de Recuperação Judicial prevê que a Majestic obterá recursos destinados à continuidade de suas atividades e pagamento dos credores sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, por meio exclusivo de suas atividades operacionais e alongamento dos prazos de pagamento aos credores.

1.3. PREMISSAS UTILIZADAS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS E FLUXO DE CAIXA

Para a elaboração destas projeções foram considerados os dados históricos da empresa, as políticas vigentes e as futuras, já planejadas ou em fase final de planejamento.

O crescimento das vendas espelha a realização dos projetos em andamento, as novas oportunidades disponíveis e principalmente a retomada dos negócios prejudicados pela crise e pela superação da mesma. Utilizou-se no período demonstrado a taxa real de crescimento de 3% (três por cento) ao ano.

Os valores utilizados para este estudo: receitas, despesas e custos têm como base dados históricos de 2013, 2014 e 2015, e o princípio do conservadorismo, como base no início das projeções. Com o passar dos anos, pretende-se, paulatinamente melhorar os indicadores de custos e despesas, e conseqüentemente a margem, obrigação de qualquer empresa que deseje se recuperar e perpetuar-se no mercado. As bases utilizadas foram:

- Não haverá venda de qualquer equipamento de propriedade da Recuperanda, logo todo o capital de giro será oriundo exclusivamente de resultados operacionais;
- Projeção realista de probabilidade de consecução das metas referentes às áreas comercial (volumes e preços de venda), administrativa e econômico-financeira;
- O faturamento projetado está coerente com o mínimo necessário para geração de caixa para pagamentos aos credores. Também foi considerada uma pequena sobra de caixa, para eventuais contingências;
- Despesas Administrativas e Comerciais constantes e compatíveis com o histórico da empresa, já refletindo as melhoras em relação à reestruturação sofrida nos últimos meses;
- As Despesas fixas projetadas terão um aumento proporcional ao da receita, pois entende-se que com o aumento da receita, demande-se manutenção dessas contas;
- Encargos financeiros calculados a base de 3,6% ao ano, sobre o serviço da dívida;
- A empresa, em todo plano, está projetando EBITDA Positivo (lucro antes das Despesas Financeiras e Impostos). Logo, podemos afirmar que operacionalmente a empresa demonstra viabilidade;
- Os efeitos inflacionários foram desconsiderados indistintamente sobre a projeção, tanto para as receitas como para as despesas. Presumiu-se o mesmo efeito para

ambas, mantendo as margens inalteradas no decorrer do tempo.

1.4. ANÁLISE DA PROJEÇÃO DAS RECEITAS E RESULTADOS

Ao analisarmos os indicadores abaixo, podemos observar que é nítida a viabilidade da empresa, e que seu principal entrave é a aprovação do plano de recuperação, que trará credibilidade junto ao mercado, retomando suas operações de forma estruturada.

EBITDA: Demonstra a viabilidade das empresas, pois possui margem em torno de 9,21% s/ a receita;

Despesas Operacionais: Aconteceram mudanças permanentes nos custos fixos e na reestruturação geral da empresa, melhorando o desempenho do negócio;

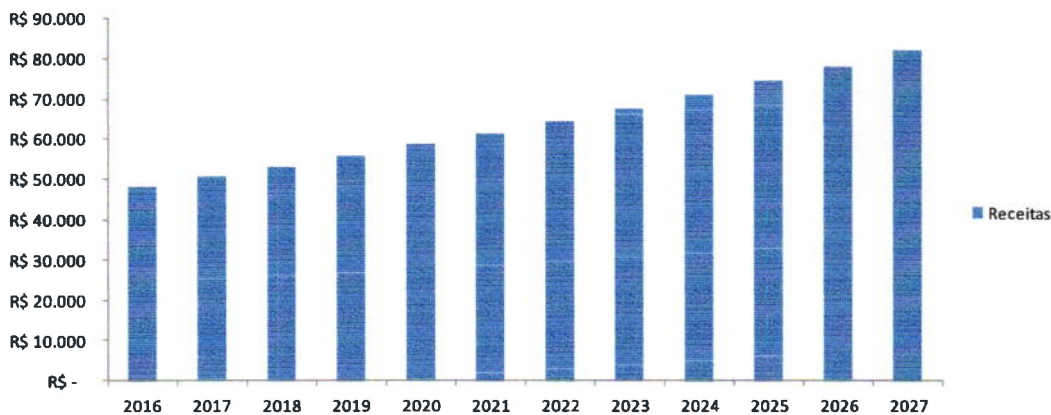
Despesas Financeiras: Por característica do negócio, o custo financeiro não tem grande impacto na geração da receita, pois a maior parte do recebimento acontece à vista e manteve na média de 2,00% s/receita;

Margem Líquida: A empresa deverá obter lucro líquido já a partir do 1º (primeiro) ano do plano, demonstrando mais uma vez a consolidação do plano de recuperação;

Distribuição do Lucro Líquido: Quase a totalidade do lucro será destinada ao pagamento dos credores. O valor excedente, entrará como forma de capitalizar o negócio para o crescimento das receitas. Não haverá distribuição de lucros enquanto perdurar o plano de recuperação judicial.



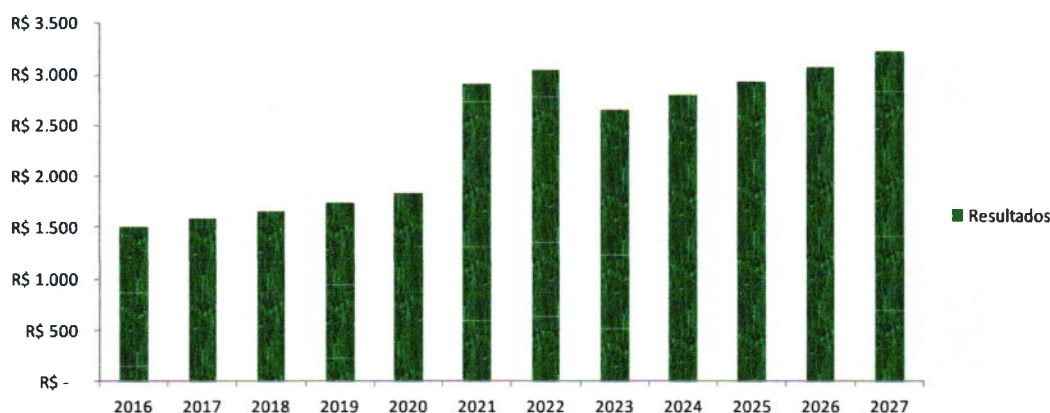
PROJEÇÃO DAS RECEITAS



PROJEÇÃO DOS RESULTADOS ENTRE 2016 E 2017

PROJEÇÃO DE RESULTADOS OPERACIONAIS E FLUXO DE CAIXA DE 2016 A 2027													
INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PLÁSTICOS MAJESTIC LTDA.													
EXERCÍCIOS	1º ANO	2º ANO	3º ANO	4º ANO	5º ANO	6º ANO	7º ANO	8º ANO	9º ANO	10º ANO	11º ANO	12º ANO	ACUMULADO
Vendas de Prods.Industr. EM MR\$	48.000	50.400	52.920	55.566	58.344	61.262	64.325	67.541	70.918	74.464	78.187	82.096	764.022
Receita Operac.Bruta	48.000	50.400	52.920	55.566	58.344	61.262	64.325	67.541	70.918	74.464	78.187	82.096	764.022
(-) Deduções da Receita													
(-) Imp.Incid.s/Vendas -	-8.400	-8.820	-9.261	-9.724	-10.210	-10.721	-11.257	-11.820	-12.411	-13.031	-13.689	-14.367	-133.704
(-) Receita Líquida	39.600	41.580	43.659	45.842	48.134	50.541	53.068	55.721	58.507	61.433	64.504	67.729	630.318
(-) Custos Prodt. Vend 46%	-23.040	-24.192	-25.402	-26.672	-28.005	-28.180	-29.589	-31.744	-33.331	-34.998	-36.748	-38.585	-360.487
(=) LUCRO BRUTO	16.560	17.388	18.257	19.170	20.129	22.360	23.478	23.977	25.176	26.435	27.756	29.144	269.831
Desp.Operacionais													
Despesas de Fabricação	-3.762	-3.950	-4.148	-4.355	-4.573	-4.801	-5.041	-5.294	-5.558	-5.836	-6.128	-6.434	-59.880
Despesas Gerais	-1.906	-2.001	-2.101	-2.206	-2.316	-2.432	-2.554	-2.681	-2.815	-2.956	-3.104	-3.259	-30.332
Despesas Comerciais	-1.440	-1.512	-1.588	-1.667	-1.750	-1.838	-1.930	-2.026	-2.128	-2.234	-2.346	-2.463	-22.921
Despesas Indiretas de Fabric.	-1.200	-1.260	-1.323	-1.389	-1.459	-1.532	-1.608	-1.689	-1.773	-1.862	-1.955	-2.052	-19.101
Despesas Administrativas	-3.264	-3.427	-3.599	-3.778	-3.967	-4.166	-4.374	-4.593	-4.822	-5.064	-5.317	-5.583	-51.954
Depreciações/Amortizaç.	-1.200	-1.260	-1.323	-1.389	-1.459	-1.532	-1.608	-1.689	-1.773	-1.862	-1.955	-2.052	-19.101
Despesas Financeiras	-1.200	-1.260	-1.323	-1.389	-1.459	-1.532	-1.608	-1.689	-1.773	-1.862	-1.955	-2.052	-19.101
Resultado Operacional	2.588	2.718	2.854	2.896	3.146	4.529	4.755	4.318	4.538	4.760	4.998	5.248	47.444
(-/+) Desp./Receitas não Operac.	-720	-756	-794	-833	-875	-919	-965	-1.013	-1.064	-1.117	-1.173	-1.231	-11.460
Resultado Antes (IRPJ)/	1.868	1.962	2.060	2.163	2.271	3.610	3.790	3.304	3.470	3.643	3.825	4.017	35.983
(-) Prov. p/IRPJ/CSSL	-367	-385	-405	-425	-446	-709	-745	-649	-682	-716	-752	-789	-7.071
Resultado Líquido Ajustado	1.501	1.576	1.655	1.738	1.825	2.901	3.045	2.655	2.788	2.927	3.073	3.227	28.913
SALDO INICIAL/TRANSPORTE	100	1.001	716	575	359	300	964	1.777	1.869	2.109	1.823	1.015	
(-) INVESTIMENTOS	-350	-368	-386	-405	-425	-447	-469	-492	-517	-543	-570	-599	-5.571
(-) PAGTYS TRIBUTOS PARCELADOS	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-3.000
(-) PAGTYS CRED.TRABALHISTAS		-1.102											-1.102
(-) PAGTYS RJ- CLASSE II - ENCARGOS			-142										-142
(-) PAGTYS RJ- CLASSE III - ENCARGOS			-804	-942	-1.209	-1.540	-1.513	-1.820	-1.781	-2.421	-3.061	-2.982	-18.074
(-) PAGTYS RJ- CLASSE IV - ENCARGOS			-356	-356									-712
(+) SALDO FINAL DE CAIXA	1.001	716	575	359	300	964	1.777	1.869	2.109	1.823	1.015	411	312
PROVISÃO ENCARGOS S/RJ													0

PROJEÇÃO DOS RESULTADOS



2. PLANO DE PAGAMENTO

O ponto principal a ser destacado dentro da proposta de pagamento da dívida é que os valores assumidos terão que obrigatoriamente ser cumpridos no prazo e montantes acordados. Para tanto se faz necessário que a proposta seja condizente com a capacidade de pagamento demonstrada pelas projeções econômico-financeiras, sob pena de inviabilizar o processo de recuperação das empresas.

Com o pagamento dos créditos na forma aqui estabelecida, haverá a quitação automática, plena, geral, irrestrita, irrevogável e irretroatável de toda a dívida da MAJESTIC, incluindo juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações, de forma que os credores nada mais poderão reclamar contra a MAJESTIC e seus respectivos diretores, cotistas, sócios, administradores, garantidores, representantes legais, funcionários, sucessores e cessionários.



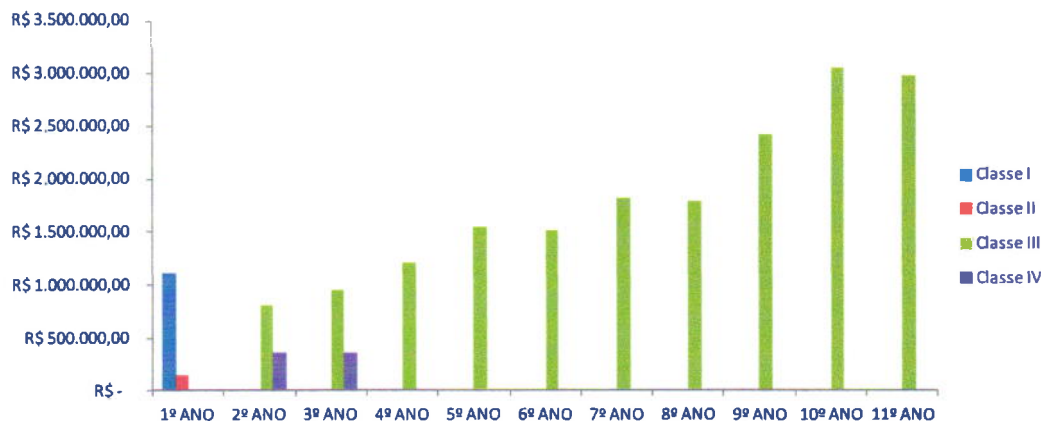
3. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

A proposta projetada de pagamento da dívida contida na lista de credores desse plano é dividida em quatro classes determinadas pela Lei 11.101/05 e LC 147/2014, a saber:

- I – titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;
- II – titulares de créditos com garantia real;
- III – titulares de créditos quirografários.
- IV – titulares de créditos quirografários de ME's e EPP's. (LC 147/2014).

Estarão sujeitos aos efeitos do processo e, portanto, serão pagos na forma deste Plano, os credores cujos créditos venham a ser reconhecidos judicialmente ou por decisão arbitral, ainda que em data posterior ao ajuizamento da Recuperação judicial, desde que os fatos que lhes derem origem tenham ocorrido anteriormente à impetração da Recuperação Judicial.

GRÁFICO ILUSTRATIVO DE PAGAMENTOS



4.1. CREDORES TRABALHISTAS –CLASSE – I

- Os Créditos Trabalhistas serão pagos de acordo com o artigo 54 da Lei 11.101/2005, de modo que estes receberão os créditos até o décimo segundo mês, após a Data de Homologação do Plano de Recuperação Judicial, **excluídos** quaisquer valores devidos a título de juros, multas e demais encargos.
- **§ único-** Os credores de verbas de natureza estritamente salarial, vencidos nos 03 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial, receberão em até 30 (trinta) dias após a data de homologação do Plano de Recuperação Judicial, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador.
- Os credores que excederem a 5 (cinco) salários mínimos, receberão a diferença em até 12 meses.
- Não obstante a forma de pagamento prevista na Cláusula acima, as obrigações anteriores à recuperação judicial observarão as condições originalmente contratadas ou definidas em lei, exclusivamente caso sejam mais favoráveis a Recuperanda, inclusive no que diz respeito aos encargos, conforme previsto no parágrafo segundo do artigo 49 da LRF.

Valor Declarado - R\$ 1.101.563,59		Valor	
Data	Saldo Remanesc.	Amortização	
	R\$ 1.101.564		
1º ANO	R\$ -	R\$	1.101.564
		R\$	1.101.564

4.2. AÇÕES EM CURSO

Os Créditos Trabalhistas decorrentes de ações judiciais em curso ao longo do período em que a MAJESTIC permanecer sob o regime de recuperação judicial serão pagos, após o trânsito em julgado da respectiva sentença condenatória ou homologatória de acordo, sempre no prazo de até 12 (doze) meses após o seu efetivo reconhecimento pelo Juízo da Recuperação Judicial e o conseqüente trânsito em



julgado da habilitação de crédito, sendo certo que quaisquer débitos trabalhistas, tais como as multas e as penalidades previstas nos artigos 467 e 477, § 6º e 8º da Consolidação das Leis Trabalhistas, bem como as multas previstas pelo descumprimento de acordos trabalhistas, que venham eventualmente ser fixada pela Justiça do Trabalho, em razão do não pagamento da MAJESTIC, por impedimentos legal decorrentes da própria recuperação judicial, serão desconsiderados e integralmente renunciados por tais Credores Trabalhistas.

4.3. CREDORES COM GARANTIA REAL – CLASSE – II

4.3.1. Pagamento dos Credores com Garantia Real. Os Credores com Garantia Real farão jus ao recebimento do valor nominal dos créditos novados conforme o presente PRJ, excluídos quaisquer valores devidos a título de juros, multas e demais encargos.

4.3.2. Os Credores com Garantia Real receberão 100% (cem por cento) do valor nominal habilitado da seguinte forma:

- (a) Prazo de carência:** Após o pagamento previsto na Cláusula 4.1, carência total de 06 (seis) meses;
- (b) Prazo de pagamento:** A amortização do principal se dará no 19º (décimo nono) mês, após a publicação da sentença homologatória do plano de recuperação judicial.

4.3.3. Não obstante a forma de pagamento prevista na Cláusula 4.3.2. acima, as obrigações anteriores à recuperação judicial observarão as condições originalmente contratadas ou definidas em lei, exclusivamente caso sejam mais favoráveis à Recuperanda, inclusive no que diz respeito aos encargos, conforme previsto no parágrafo segundo do artigo 49 da LRF.



Valor Declarado - R\$ 142.000,00		Valor	
Data	Saldo Remanesc.	Amortização	
	R\$ 142.000		
1º ANO	R\$ -	R\$	142.000
		R\$	142.000

4.4 CREDORES QUIROGRAFÁRIOS – CLASSE – III

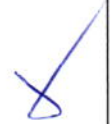
Pagamento dos Credores Quirografários. Os Credores Quirografários farão jus ao recebimento do valor nominal dos créditos novados conforme o presente PRJ, excluídos quaisquer valores devidos a título de juros, multas e demais encargos.

Os Credores Quirografários receberão 50% (cinquenta por cento) do valor nominal habilitado da seguinte forma:

(a) Prazo de carência: Após o pagamento previsto na Cláusula 4.1, carência total de 24 (vinte e quatro) meses;

(b) Prazo de pagamento: amortização do principal, acrescidos de encargos e correção monetária, se dará em 10 (dez) anos, em parcelas anuais e sucessivas após o período de carência. O pagamento do valor nominal sujeito se dará na seguinte forma:

- Até 2% (dois por cento) do remanescente em 01 (uma) parcela anual;
- Até 3% (três por cento) do remanescente em 01 (uma) parcela anual;
- Até 5% (cinco por cento) do remanescente em 01 (uma) parcela anual;
- Até 7,5% (sete vírgula cinco por cento) do remanescente em 01 (uma) parcela anual;
- Até 7,5% (sete vírgula cinco por cento) do remanescente em 01(uma) parcela anual;
- Até 10% (dez por cento) do remanescente em 01(uma) parcela anual;
- Até 10% (dez por cento) do remanescente em 01(uma) parcela anual;
- Até 15% (quinze por cento) do remanescente em 01(uma) parcela anual;
- Até 20% (vinte por cento) do remanescente em 01(uma) parcela anual;
- Até 20% (vinte por cento) do remanescente em 01(uma) parcela anual.



(c) **Encargos e correção monetária:** correção monetária apurada mensalmente, com base TR (taxa referencial) do segundo mês anterior ao cálculo acrescida de 2,00% a.a. (dois por cento ao ano);

(c) **Pagamento de Encargos e correção:** O pagamento dos juros e da correção monetária será realizado juntamente com o valor do principal.

4.4.1. Não obstante a forma de pagamento prevista na Clausula 4.4. acima, as obrigações anteriores à recuperação judicial observarão as condições originalmente contratadas ou definidas em lei, exclusivamente caso sejam mais favoráveis a Recuperanda, inclusive no que diz respeito aos encargos, conforme previsto no parágrafo segundo do artigo 49 da LRF.

Valor Declarado - R\$ 27.716.056,86		Valor		Pagamentos	
Data	Saldo Remanesc.	Amortização		Juros	Parcelas
	R\$ 13.858.028,43				
1º Ano	R\$ 13.858.028,43				
2º Ano	R\$ 13.580.867,86	R\$ 277.160,57		R\$ 526.605,08	R\$ 803.765,65
3º Ano	R\$ 13.165.127,01	R\$ 415.740,85		R\$ 526.605,08	R\$ 942.345,93
4º Ano	R\$ 12.472.225,59	R\$ 692.901,42		R\$ 516.072,98	R\$ 1.208.974,40
5º Ano	R\$ 11.432.873,45	R\$ 1.039.352,13		R\$ 500.274,83	R\$ 1.539.626,96
6º Ano	R\$ 10.393.521,32	R\$ 1.039.352,13		R\$ 473.944,57	R\$ 1.513.296,70
7º Ano	R\$ 9.007.718,48	R\$ 1.385.802,84		R\$ 434.449,19	R\$ 1.820.252,03
8º Ano	R\$ 7.621.915,64	R\$ 1.385.802,84		R\$ 394.953,81	R\$ 1.780.756,65
9º Ano	R\$ 5.543.211,37	R\$ 2.078.704,26		R\$ 342.293,30	R\$ 2.420.997,57
10º Ano	R\$ 2.771.605,69	R\$ 2.771.605,69		R\$ 289.632,79	R\$ 3.061.238,48
11º Ano	R\$ -	R\$ 2.771.605,69		R\$ 210.642,03	R\$ 2.982.247,72
		R\$ 13.858.028,43		R\$ 4.215.473,67	R\$ 18.073.502,10

4.5. CREDORES QUIROGRAFÁRIOS – CLASSE – IV - EPP's e ME's (LC 147/2014)

4.5.1 **Pagamento dos Credores ME/EPP.** Os Credores ME/EPP farão jus ao recebimento do valor nominal dos créditos novados conforme o presente

PRJ, excluídos quaisquer valores devidos a título de juros, multas e demais encargos.

4.5.2. Os Credores ME/EPP receberão 50% (cinquenta por cento) do valor nominal habilitado da seguinte forma:

(a) Prazo de carência: Após o pagamento previsto na Cláusula 4.1, carência total de 24 (vinte e quatro) meses;

(b) Prazo de pagamento: amortização do principal em 02 (dois) anos em parcelas anuais e, sucessivas após o período de carência. O pagamento do valor nominal sujeito se dará na seguinte forma:

- Até 50% (cinquenta por cento) do remanescente dividido em 01 (uma) parcela anual;
- Até 50% (cinquenta por cento) do remanescente dividido em 01 (uma) parcela anual.

(c) Encargos e correção monetária: correção monetária apurada mensalmente, com base TR (taxa referencial) do segundo mês anterior ao calculo acrescida de 2,00% a.a. (dois por cento ao ano).

(d) Pagamento de Encargos e correção: O pagamento dos juros e da correção monetária será realizado juntamente com o valor do principal.

4.5.3. Não obstante a forma de pagamento prevista na Cláusula 4.5.2 acima, as obrigações anteriores à recuperação judicial observarão as condições originalmente contratadas ou definidas em lei, exclusivamente caso sejam mais favoráveis a Recuperanda, inclusive no que diz respeito aos encargos, conforme previsto no parágrafo segundo do artigo 49 da LRF.

Valor Declarado - R\$ 661.920,90		Valor		Pagamentos	
Data	Saldo Remanesc.	Amortização		Juros	Parcelas
	R\$ 661.921				
1º ANO	R\$ 661.921				
2º ANO	R\$ 330.960	R\$ 330.960		R\$ 25.152,99	R\$ 356.113,44
3º ANO	R\$ -	R\$ 330.960		R\$ 25.152,99	R\$ 356.113,44
		R\$ 661.921		R\$ 50.305,99	R\$ 712.226,89

QUADRO DE DÍVIDA E AMORTIZAÇÃO – CONSOLIDADO

Valor Declarado - R\$ 29.621.541,35		Valor		Pagamentos	
Data	Saldo Remanesc.	Amortização		Juros	Parcelas
	R\$ 15.763.512,92				
1º Ano	R\$ 14.519.949,33	R\$ 1.243.563,59		R\$ -	R\$ 1.243.563,59
2º Ano	R\$ 13.911.828,31	R\$ 608.121,02		R\$ 551.758,07	R\$ 1.159.879,09
3º Ano	R\$ 13.165.127,01	R\$ 746.701,30		R\$ 551.758,07	R\$ 1.298.459,38
4º Ano	R\$ 12.472.225,59	R\$ 692.901,42		R\$ 516.072,98	R\$ 1.208.974,40
5º Ano	R\$ 11.432.873,45	R\$ 1.039.352,13		R\$ 500.274,83	R\$ 1.539.626,96
6º Ano	R\$ 10.393.521,32	R\$ 1.039.352,13		R\$ 473.944,57	R\$ 1.513.296,70
7º Ano	R\$ 9.007.718,48	R\$ 1.385.802,84		R\$ 434.449,19	R\$ 1.820.252,03
8º Ano	R\$ 7.621.915,64	R\$ 1.385.802,84		R\$ 394.953,81	R\$ 1.780.756,65
9º Ano	R\$ 5.543.211,37	R\$ 2.078.704,26		R\$ 342.293,30	R\$ 2.420.997,57
10º Ano	R\$ 2.771.605,69	R\$ 2.771.605,69		R\$ 289.632,79	R\$ 3.061.238,48
11º Ano	R\$ -	R\$ 2.771.605,69		R\$ 210.642,03	R\$ 2.982.247,72
		R\$ 15.763.512,92		R\$ 4.265.779,66	R\$ 20.029.292,58

4.6. CREDORES FORNECEDORES ESTRATÉGICOS E FINANCIADORES

4.6.1. Credores Fornecedores Estratégicos e Financiadores. Os Credores incluindo Credores Aderentes poderão ser considerados Credores Financiadores e Fornecedores, seja por meio da concessão de financiamentos, sejam por meio da continuidade de prestação de serviços ou fornecimentos, de acordo com os critérios objetivos abaixo especificados.

- A Recuperanda compromete-se a informar ao Ilmo. Administrador Judicial toda e qualquer adesão de credores a esta cláusula, para que, de modo transparente, possa transmitir as informações necessárias aos interessados.
- Serão considerados Credores Fornecedores ou Financiadores, conforme o caso, todos aqueles credores ou ainda Credores Aderentes, que optarem em celebrar novos contratos, bem como aqueles que mantiverem o fornecimento de produtos, materiais e/ou prestarem serviços de modo continuado, ou concederem novas linhas de créditos e/ou liberação de novos recursos, ou ainda, autorizar a liberação de ativos

financeiros, bem como, realizarem a manutenção dos contratos em curso, nos termos da regra única e aplicável a todos os credores que assim optarem, prevista na Cláusula 4.6.2 abaixo.

4.6.2. Regra de Pagamento dos Credores Fornecedores e Financiadores.

Respeitado o limite de novo endividamento total no valor máximo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), os Credores Fornecedores e Financiadores que fomentarem a atividade empresarial da Recuperanda nos termos do item acima, na proporção mínima de R\$ 1,00 (um real) de nova operação para cada R\$ 1,00 (um real) de dívida sujeita ou não aos efeitos deste PRJ, poderão efetuar negociações com a Recuperanda, as quais deverão seguir os seguintes limites: (i) carência de principal de 12 (doze) meses, com pagamento de juros no período; (ii) pagamento integral ou parcial, conforme acordado com cada um dos Credores Fornecedores e Financiadores, dos valores sujeitos ou não aos efeitos deste PRJ; (iii) pagamento de correção pelo índice CDI acrescido de 0,30% a.m., pagáveis em até 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e consecutivas após o período de carência.

A aceitação da condição de credor fornecedor e ou financiador implicará na adoção de condições especiais relativamente aos créditos relacionados na recuperação judicial, tais como; pagamento do saldo devedor em até 84 (oitenta e quatro) meses, a taxa de CDI + 0,30 % (zero, vírgula trinta por cento), ao mês, carência de 15 (quinze) meses:

- Ano 1: até 1% (um por cento) do valor nominal sujeito;
- Ano 2: até 2% (dois por cento) do valor nominal sujeito;
- Ano 3: até 2% (dois por cento) do valor nominal sujeito;
- Ano 4: até 5% (cinco por cento) do valor nominal sujeito;
- Ano 5: até 5% (cinco por cento) do valor nominal sujeito;
- Ano 6: até 5% (cinco por cento) do valor nominal sujeito; e
- Ano 7: até 80% (oitenta por cento) do valor nominal sujeito, com a respectiva quitação integral dos valores devidos a tal Credor Fornecedor ou Financiador.

4.6.3. Pagamento Diferenciado aos Credores Fornecedores e Financiadores. A previsão de pagamentos preferenciais aos Credores



Fornecedores e Financiadores e uma faculdade concedida a todos os credores para recebimento de seus créditos nos termos do regramento acima, aplicando-se, portanto, de modo igualitário a todos os Credores, incluindo Credores Aderentes, que estejam dispostos a tornarem-se Credores Fornecedores ou Financiadores. Tal previsão se justifica uma vez que a celebração de novos contratos ou a manutenção dos atuais contratos de fornecimento e aquisição de produtos ou de prestação de serviços, aditivados ou alterados, conforme o caso, de um lado e a concessão de novas linhas de financiamentos ou liberação de garantia de outro, são medidas necessárias para preservar o valor da Recuperanda de modo a maximizar os valores a serem distribuídos entre os demais credores. Esses pagamentos preferenciais têm fundamento no art. 67, parágrafo único da LRF, na medida em que tais credores são colaborativos e continuarão fornecendo produtos e/ou serviços e/ou concedendo novas linhas de créditos e/ou renunciando garantias, o que lhes asseguraria preferência no recebimento de seus créditos na hipótese de decretação de falência.

4.7. MECANISMO DE LEILÃO REVERSO

Fica facultado a Recuperanda convocar os credores para participarem de leilão reverso, desde que observados os seguintes pré-requisitos:

- (a) Esteja em dia com o cumprimento das obrigações assumidas;
- (b) Ao final de cada ano, haja sobra de recursos provenientes de fonte operacional, após o cumprimento das obrigações aqui assumidas, além dos montantes estabelecidos no PRJ; e
- (c) Haja condições favoráveis de caixa.

Neste caso, a empresa poderá, a seu critério, oferecer a possibilidade de liquidação da dívida com os credores que concordarem com as condições abaixo:



- I) Com 30 (trinta) dias de antecedência os credores serão convidados a participar do leilão e informados da verba que será disponibilizada:
- II) Por meio do procedimento conhecido como “leilão reverso”, será pago primeiramente o credor que conceder o maior percentual de deságio no valor de seu crédito, observado o regulamento do leilão que será disponibilizado aos credores com 15 (quinze) dias de antecedência da data da realização do leilão;
- III) O mecanismo poderá ser repetido enquanto houver saldo disponível, até que não haja mais interessados em oferecer deságios. Neste caso o leilão se encerra e o saldo da verba será destinado a Recuperanda;
- IV) Na hipótese de que o valor disponível não seja suficiente para liquidar o total do crédito referente ao lance vencedor, a quitação será apenas parcial.

5. LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRO

No presente plano, a análise da viabilidade econômico-financeira da proposta apresentada, foi feita, como pede o rigor, sob a perspectiva tridimensional da ciência e política contábeis, da moderna gestão no mercado globalizado, levando-se em consideração obviamente a nova lei de recuperação de empresas, interpretada à luz do princípio da preservação que a envolve, além das importantes reestruturações operacionais e mercadológicas, o raciocínio lógico-científico dos consultores da empresa na análise e ainda avaliação criteriosa dos resultados financeiros elaborados em bases anuais demonstram a capacidade da empresa e os meios empregados são suficientes para garantir a superação da situação de crise da Indústria e Comércio de Plásticos Majestic



Ltda, atestando assim que haverá recursos suficientes para cumprir a proposta apresentada aos credores.

Para todas as propostas apresentadas, a data utilizada de base para contagem dos prazos de pagamentos será a data de publicação no Diário da Justiça Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo da decisão de homologação do plano de recuperação judicial e consequente concessão da recuperação da Majestic, que neste documento será tratada como "Data Inicial".

6. CONCLUSÕES E DISPOSIÇÕES FINAIS

Uma vez confirmadas e efetivamente realizadas as projeções, margens e demais aspectos operacionais e financeiros, assim como estando corretos todos os dados e bases internas de informações que analisamos e a manutenção atual das classificações de créditos relativos ao Plano de Recuperação Judicial, somos de opinião que o Plano de recuperação da Indústria e Comércio de Plásticos Majestic Ltda é viável do ponto de vista econômico e financeiro, tendo por base de trabalho os modelos e ferramentas gerenciais aplicados, de acordo com a prática usual de nossa atividade. Essa opinião não abrange uma opinião sobre a capacidade comercial e operacional da Majestic em atingir resultados, o que estará, ainda, sujeito ao impacto de fatores externos diversos e que fogem ao controle das empresas, seus administradores e sócios.

Conforme mencionado ao longo do trabalho, a viabilidade desse Plano depende em grande parte da melhora do cenário macroeconômico a partir de 2017 e da capacidade da empresa em gerar receita através de resultados



operacionais para garantir os recursos para cumprir com o fluxo de pagamento. Caso esses requisitos não sejam alcançados existe o risco efetivo de perda do equilíbrio financeiro futuro e comprometimento da viabilidade da Recuperanda.

Reforçamos que esse documento foi elaborado com base em informações colhidas de dados internos da empresa Majestic, assim como informações de mercado colhidas em fontes externas, de acordo com as práticas do setor. Todavia, as projeções realizadas poderão não se verificar em vista de riscos normais de mercado, por razões não previstas ou previsíveis neste momento, ou mesmo em razão de sua implementação, que estará a cargo da administração. A Innvestor Serviços Empresariais Ltda. reserva-se o direito de revisar as projeções aqui contidas a qualquer momento, conforme as variáveis econômicas, operacionais e de mercado sejam alteradas ou demais condições provoquem mudanças nas bases de estudo.

Guarulhos/SP, 20 de Maio de 2.016.

Innvestor Serviços Empresariais Ltda.

Marco Costa

LAUDO DE AVALIAÇÃO



IMÓVEL INDUSTRIAL

MATRÍCULA 25.256

Rua Majestic, 77.

GUARULHOS - SP

Sumário

1. PRELIMINARES.....	3
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL.....	4
3.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
3.2. IMÓVEL AVALIANDO.....	4
3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	7
3.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso	7
3.3.2. Infra-estrutura Urbana	7
3.3.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Sócio-Econômico da População.....	7
3.3.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.....	8
4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	9
4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
4.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	9
4.2.1. Metodologia Aplicada	9
4.2.2. Pesquisa de Mercado	10
4.2.3 Tratamento de Dados.....	11
4.2.4. Determinação do Valor do Terreno	11
4.2.5. Avaliação de edificações, instalações e benfeitorias	12
Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)	12
4.2.6 Depreciação Física.....	13
4.2.7 Custo de reedição de Edificações, Benfeitorias e Instalações	13
4.2.8. Valor de Mercado do Imóvel (Terreno + Benfeitorias).....	14
4.2.9. Determinação do Valor de liquidez	Erro! Indicador não definido.
4.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	15
5. ANEXOS	17



1. PRELIMINARES

Solicitante: Industria e Comércio de Plásticos Majestic Ltda.

Objeto: Imóvel industrial

Endereço: Rua Majestic, 77 - Guarulhos - SP

Área do Terreno: 5.040,00 m²

Área Construída: 912,00 m²

Grau de Liquidez: Médio

Estado de Conservação: Bom (idade aparente 10 anos)

Data: Setembro de 2015

Objetivo: Determinação dos Valores de Mercado, Venda Forçada

Nº de Ordem: 10036.15.01

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR R\$
a) Valor de Mercado	R\$ 7.641.000,00



3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

3.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

O contratante forneceu cópia da matrícula nº 25.256 expedida pelo 1º Cartório de Registros de Imóveis de Guarulhos – SP.

A cópia do referido documento encontram-se anexada ao laudo.

3.2. IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de um imóvel industrial com área terreno de 5.040,0 m² e área construída de 912,00 m².

As edificações e subdivisões internas bem como as características construtivas genéricas são descritas como segue:

IDENTIFICAÇÃO	Área	Nº Pavimentos	Idade aparente	Est. Conserv.	Padrão construtivo
DEPÓSITO DE TUBOS	260,00	1	10	BOM	NORMAL
Estrutura	ESTRUTURA METÁLICA				
Paredes	SEM				
Revest. Externo	SEM				
Revest. Interno	SEM				
Esquadrias	SEM				
Pisos	CONCRETO				
Forros	COBERTURA APARENTE				
Cobertura	TELHA GALVANIZADA SOBRE ESTRUTURA METÁLICA				

IDENTIFICAÇÃO	Área	Nº Pavimentos	Idade aparente	Est. Conserv.	Padrão construtivo
BLOCO 01 - PRODUÇÃO	536,00	1	10	BOM	NORMAL
Estrutura	ESTRUTURA METÁLICA				
Paredes	TELHA GALVANIZADA				
Revest. Externo	TELHA GALVANIZADA				
Revest. Interno	SEM				
Esquadrias	SEM				
Pisos	CONCRETO				
Forros	COBERTURA APARENTE				
Cobertura	TELHA GALVANIZADA SOBRE ESTRUTURA METÁLICA				

IDENTIFICAÇÃO	Área	Nº Pavimentos	Idade aparente	Est. Conserv.	Padrão construtivo
GRÊMIO	96,00	1	10	BOM	NORMAL
Estrutura	CONCRETO ARMADO				
Paredes	ALVENARIA				
Revest. Externo	LATEX SOBRE REBOCO				
Revest. Interno	LATEX SOBRE MASSA CORRIDA				
Esquadrias	ALUMÍNIO				
Pisos	CERÂMICA				
Forros	PVC				
Cobertura	TELHA DE FIBROCIMENTO SOBRE ESTRUTURA METÁLICA				

O padrão construtivo é normal e apresenta estado de conservação bom com idade aparente de 10 anos.

O referido imóvel apresenta as seguintes características físicas:

Área do Terreno: 5.040,00 m²,

Área Construída: 912,00 m²

Forma: regular;

Cota: no nível do logradouro;

Topografia: plana;

Situação: meio de quadra;

Superfície: seca;

OBS. As ilustrações fotográficas a seguir fornecem maior riqueza de detalhes acerca das descrições anteriores:



Logradouro de situação






Vista Fachada



DEPÓSITO DE TUBOS



BLOCO 01 - PRODUÇÃO



3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando situa-se na Rua Majestic, número 77 na Cidade de São Guarulhos/SP.

A condição de acesso ao imóvel é normal. As características são as seguintes:

Gabarito viário: O logradouro de situação é uma via coletora dotada de bom gabarito viário e que recebe pavimentação asfáltica.

Tráfego: A intensidade de tráfego é médio;

Transporte coletivo: Encontram-se linhas de transporte coletivo próximas.

3.3.2. Infra-estrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infra-estrutura:

- Abastecimento de água;
- Esgoto sanitário;
- Coleta de esgoto pluvial;
- Rede de energia elétrica;
- Rede telefônica;
- Iluminação pública;
- Pavimentações dos logradouros;
- Coleta de lixo.

3.3.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Sócio-Econômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando apresenta características de ocupação mista sendo elas residencial e comercial.



O padrão construtivo dos prédios na vizinhança e o nível sócio-econômico da região são médios.

3.3.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 3 km em torno do local, são os seguintes:

- Escolas;
- Comércio;
- Rede bancária;
- Parques e locais de lazer;
- Templos religiosos;
- Serviços de saúde;
- Segurança pública;
- Postos de abastecimento;
- Transporte coletivo.
-

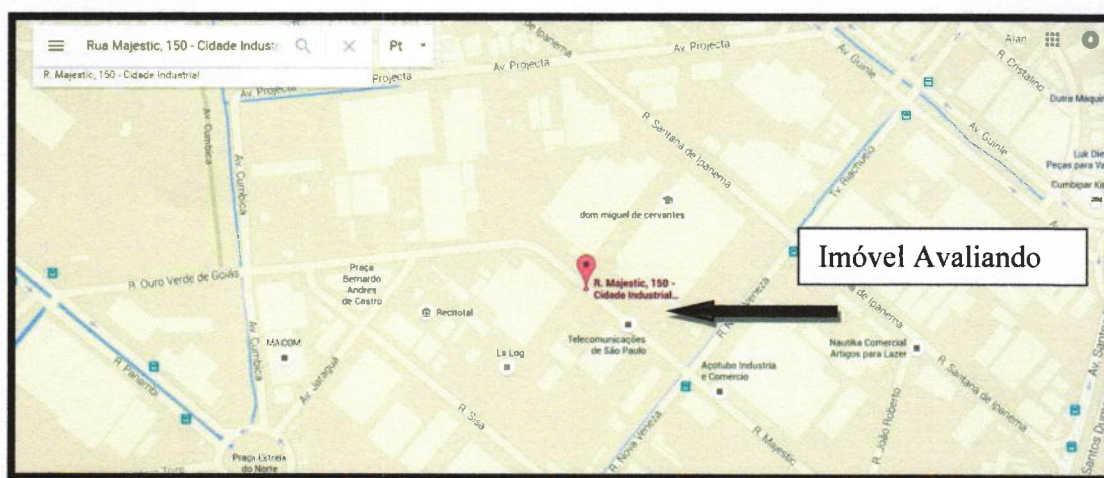


Imagem da localização do imóvel



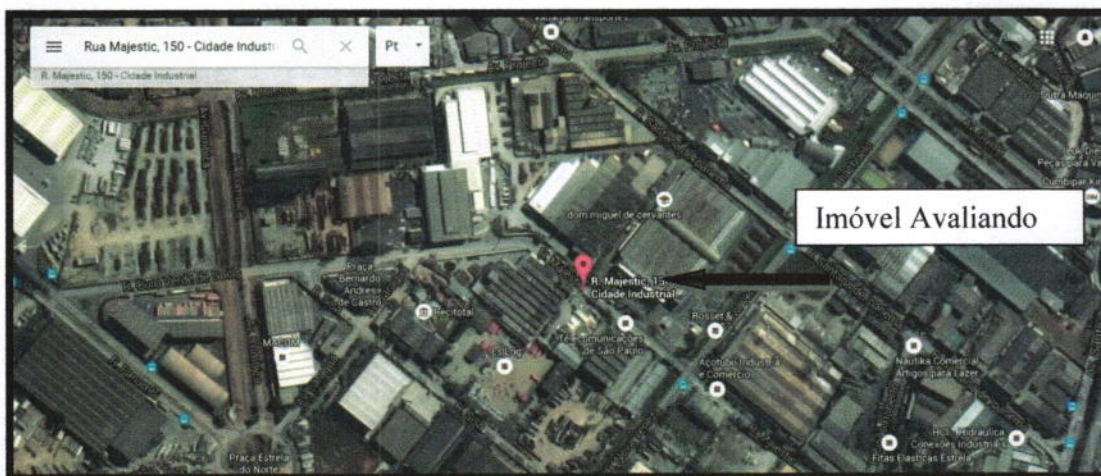


Imagem de satélite da localização do imóvel

4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

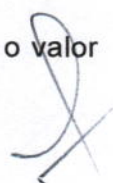
Desempenho do Mercado	Absorção pelo Mercado	Número de Ofertas	Nível de Demanda
Normal	Média	Normal	Normal

Com base no exposto acima, o diagnóstico de mercado para imóvel avaliando é relativamente favorável, se ofertado pelo valor obtido neste laudo de avaliação.

4.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.2.1. Metodologia Aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor



Este documento foi protocolado em 25/05/2016 às 16:45, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça Sao Paulo e HELIO BOBROW. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000288-79.2016.8.26.0224 e código FC3A16.

através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, foram ponderados por homogeneização (Tratamento por fatores).

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

4.2.2. Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

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

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

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.



4.2.3 Tratamento de Dados

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses.

Foi dispensado à amostra o tratamento científico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maioria, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR 14653.

4.2.4. Determinação do Valor do Terreno

Na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo, consta o tratamento estatístico dispensado a amostra extraída do mercado imobiliário local, onde constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores unitários de mercado), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR-14.653 – Norma Brasileira Para Avaliação de Bens e, por fim, a interpolação dos atributos do terreno no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do terreno avaliando, em Setembro de 2015, corresponde, por arredondamento, a:



R\$ 7.450.000,00

(SETE MILHÕES QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

4.2.5. Avaliação de edificações, instalações e benfeitorias

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

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

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

Onde:

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

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

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

OFe é o orçamento de fundações especiais;

OFd é o orçamento de fundações diretas;

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

A é a taxa de administração da obra;

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

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

O BDI – Benefícios e Despesas Indiretas, segundo a fórmula acima

apresentada – item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 é dada pela expressão:

$$[(1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)] - 1$$

A taxa de administração adotada foi de 10%;

O custo de financeiro adotado foi de 1,0% am., que, para um prazo de obras estimado em 6 meses, resulta em um custo financeiro total de 6,15%

A taxa de lucro adotada foi de 5%;

Portanto, o BDI calculado é de:

$$[(1 + 0,10) \times (1 + 0,0615) \times (1 + 0,05)] - 1 = 17,03\%$$

4.2.6 Depreciação Física

Segundo item 8.3.1.3 da NBR 14.653, o cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário a recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

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

4.2.7 Custo de reedição de Edificações, Benfeitorias e Instalações

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

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

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o custo de reedição de edificações, benfeitorias e instalações, do imóvel avaliando, em setembro de 2015, corresponde, por arredondamento, a:





R\$ 191.000,00
(CENTO E NOVENTA E UM MIL REAIS)

4.2.8. Valor de Mercado do Imóvel (Terreno + Benfeitorias)

Valor do Terreno:

R\$ 7.450.000,00
(SETE MILHÕES QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

Valor das Edificações:

R\$ 191.000,00
(CENTO E NOVENTA E UM MIL REAIS)

Valor Total do Imóvel:

R\$ 7.641.000,00
(SETE MILHÕES SEISCENTOS E QUARENTA E UM MIL REAIS)

4.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

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

Tabela 1 página 22 da NBR 14.653-2 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de



Este documento foi protocolado em 25/05/2016 às 16:45, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça Sao Paulo e HELIO BOBROW. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000288-79.2016.8.26.0224 e código FC3A16.

				<i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo.
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F do Snedecor	1%	2%	5%

Pontuação alcançada: 13 pontos.

Tabela 2 página 25 da NBR 14.653-2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I.

Tabela 5 página 26 da NBR 14.653-2 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
NOTA	Observar subseção 9.1 a 9.2		

O Grau de Precisão alcançado é III.



5. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório

Anexo 2: Documentação Legal

Anexo 3: Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

São Paulo, 18 de Setembro de 2015.

Consbras Patrimônio e Avaliações
Engenheiro Cleber Palacio da Cunha
CREA RS 069425



ANEXO 01**MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO**

ELEMENTOS PESQUISADOS





1	Endereço:	Av. Diorama, 305	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Msto	Testada:	---
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	1.082,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 1.600.000,00
	Tipo de via:	Principal	Valor unit.(R\$/m²)	1.478,74
	Zoneamento/I.A.:		Benfeitorias:	---
Data: 23/05/2015	Formato terreno:	Regular	Cota:	---
Terreno Gleba	Fonte:	Abranches Imóveis	Telefone:	(11) 2956-0039
	Link:	-	Cod. Imob:	-
OBS:				

2	Endereço:	R. Prefeito Olivier Ramos Nogueira, 485	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Msto	Testada:	---
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	2.535,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 4.200.000,00
	Tipo de via:	Secundária	Valor unit.(R\$/m²)	1.656,80
	Zoneamento/I.A.:		Benfeitorias:	---
Data: 23/05/2015	Formato terreno:	Regular	Cota:	---
Terreno Gleba	Fonte:	Foco Imóveis	Telefone:	(11) 3437-1185
	Link:	-	Cod. Imob:	-
OBS:				

3	Endereço:	Rod. Presidente Dutra, Km 214,5	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Msto	Testada:	---
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	46.000,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 9.000.000,00
	Tipo de via:	Rodovia	Valor unit.(R\$/m²)	195,65
	Zoneamento/I.A.:		Benfeitorias:	---
Data: 23/05/2015	Formato terreno:	Regular	Cota:	---
Terreno Gleba	Fonte:	Mundial Imóveis	Telefone:	(11) 2769-6399
	Link:	-	Cod. Imob:	-
OBS:				

4	Endereço:	Av. Stos Dumont, s/n	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Msto	Testada:	---
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	960,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 3.100.000,00
	Tipo de via:	Principal	Valor unit.(R\$/m²)	3.229,17
	Zoneamento/I.A.:		Benfeitorias:	---
Data: 23/05/2015	Formato terreno:	Regular	Cota:	---
Terreno Gleba	Fonte:	Plus Imóveis	Telefone:	(11) 3050-8800
	Link:	-	Cod. Imob:	-
OBS:				

5	Endereço:	Rod. Presidente Dutra, km 216	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Misto	Testada:	---
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	5 480,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 10.960.000,00
	Tipo de via:	Rodovia	Valor unit.(R\$/m²)	2.000,00
	Zoneamento/I.A.:		Benefícios:	---
Data: 23/06/2016	Formato terreno:	Regular	Cota:	---
Terreno Gleba	Fonte:	Bolsão Imóveis	Telefone:	(11) 2952-6006
	LInk:	-	Cod. Imob:	-
OBS:				

6	Endereço:	Av. José Miguel Ackel, s/n	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Comercial	Testada:	---
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	56.000,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 30.800.000,00
	Tipo de via:	Principal	Valor unit.(R\$/m²)	550,00
	Zoneamento/I.A.:		Benefícios:	---
Data: 30/04/2015	Formato terreno:	Regular	Cota:	---
Terreno Gleba	Fonte:	Gaetano Imóveis	Telefone:	(11) 2475-3000
	LInk:	-	Cod. Imob:	-
OBS:				



CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES



ÍTEM	EDIFICAÇÃO/BENEFETORIAS	BCF = [(1+A)x(1+F)x(1+L)] 1 Item 8.3.1.1.3 NBR 14653-2	ÁREA (m ²)	VIDA ÚTIL (anos)	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL REMANESCENTE (ANOS) = E - F (anos)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Ajuste Custo Unitário CUB	CUB Utilizado	VAL. AVALIADO = I x (1-J) (R\$)
A	B	C	D	E	F	G	H	-	-	K
1	DEPÓSITO DE TUBOS	22,61%	290,00	50	10	40	Rep. Simples	1,00	688,57	191.233,90
2	BLOCO 01 - PRODUÇÃO	22,61%	536,00	50	10	40	Rep. Simples	1,00	688,57	366.076,32
3	GRÊMIO	22,61%	96,00	50	10	40	Rep. Simples	1,00	1.316,69	125.375,74
TOTAL GERAL			912,00							191.233,90



MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO POR FATORES



Endereço das amostras	Dado nº	Valor (R\$)	Área Lote (m ²)	Preço Unit. (R\$/m ²)	F Atrativ.	F Localiz.	Valor Homog
Av. Diorama, 305	1	1.600.000	1.082,00	1478,74	0,90	0,90	1.182,99
R. Prefeito Olivier Ramos Nogueira, 485	2	4.200.000	2.535,00	1656,80	0,90	0,90	1.325,44
Rod. Presidente Dutra, Km 214,5	3	9.000.000	46.000,00	195,65	0,90	1,00	176,09
Av. Stos Dumont, s/n	4	3.100.000	960,00	3229,17	0,90	1,00	2.906,25
Rod. Presidente Dutra, km 216	5	10.960.000	5.480,00	2000,00	0,90	1,00	1.800,00
Av. José Miguel Ackel, s/n	6	30.800.000	56.000,00	550,00	0,90	0,90	440,00
Avaliando			5.040,00		1	1	1.478,16
							7.449.901,40

Descrição das variáveis:
 Valor do imóvel: Variável que identifica o valor ofertado do imóvel, expressa em R\$
 Área do lote: Variável que identifica a área do lote, expressa em m²
 Atratividade: Variável que identifica a posição do lote em relação a quadra em que está inserido, sendo esquina, meio de quadra, duas frentes, etc
 Localização: Variável que identifica a Localização do lote em relação em relação a rodovia BR 101



ANEXO 02
DOCUMENTAÇÃO LEGAL





1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS
ESTADO DE SÃO PAULO
Manuel Sanches de Almeida
OFICIAL



LIVRO Nº 9-REGISTRO
GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

matrícula ficha

Guarulhos, 04 de setembro de 19 80

IMÓVEL:- Um terreno, consistente no lote 4, da quadra 17, da Zona Industrial de Cubicão, Cidade Industrial Satélite / de São Paulo, perímetro urbano, medindo 60,00ms de frente, em reta, para a Rua 10; 84,08ms de frente aos fundos, de ambos os lados, limitando à direita de quem de rua olha para o terreno, com o lote 3, à esquerda, com o lote 5; 60,00ms de largura nos fundos, confrontando com a faixa de terra / que era parte integrante do antigo desvio ferroviário nº 6, todas da mesma quadra, encerrando a área de 5.040,00m². - (IC.121.35.00.0303.00.000.7).-

PROPRIETÁRIOS:- 1) GUILHERME GUINLE, solteiro.- 2) CARLOS / GUINLE e sua mulher GILDA DE OLIVEIRA ROCHA GUINLE.- 3) ARNALDO GUINLE e sua mulher JEANNE MARIE MADELEINE LACROIX / GUINLE.- 4) OCTAVIO GUINLE, e sua mulher MARIA IZABEL RODRIGUES PEREIRA GUINLE e 5) HELOISA GUINLE RIBEIRO, viúva, todos brasileiros, proprietários, casados pelo regime de separação de bens, residentes e domiciliados na cidade de Rio de Janeiro-RJ, à Avenida Rio Branco, nº 135/137.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcr. nºs. 13.909 e 39.654 do 12º Registro de Imóveis de São Paulo.- O Oficial.

R.1/25.256 em 04 de setembro de 1.980
Por escritura datada de 07 de fevereiro de 1.980, lavrada no 22º Cartório de Notas de Capital deste Estado, LP 605, fls. 104, o ESPÓLIO DE GUILHERME GUINLE (falecido no estado civil de solteiro), os ESPÓLIOS de CARLOS GUINLE, OCTAVIO / GUINLE e ARNALDO GUINLE (falecidos no estado civil de casados), autorizados por alvará transcrito no título e HELOISA (continua no verso)

515449575454

1º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Guarulhos - SP

182389

11148-4-AA



MCO. 11

Av. Tiradentes, 1638 - Salas 4 a 10 - Centro - Guarulhos/SP - CEP: 07113-001
Fone/Fax: (11) 2464-0935 - e-mail: contato@1riguarulhos.com.br

Página: 0001/0003

QUALQUER ALTERAÇÃO, RABURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

515449575454

matrícula 25.256 ficha 1

SA GUINLE RIBEIRO, transmitiram por venda feita a AURELIO / DE PAULA, RG.2.865.266, CIC. 036.843.728/49, brasileiro, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, com MARIA HELENA DA SILVA DE PAULA, RG. 410, com MARIA HELENA DA SILVA DE PAULA.- 2) CLAUDIO GASPAR DOS REIS, RG.2.644.655, CIC. 038.300.048/34, brasileiro, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, com HELOISA PEREIRA DE PAULA, residentes e domiciliados na Capital deste Estado, a Rua Ceará, nº. 449 e Rua Uruguina, nº 313, respectivamente, pelo valor de R\$1.008,00 (Valor Venal: R\$ 1.505.960,00); O IMÓVEL.- O Escrevente Habilitado, ~~João Luiz Hortêncio~~ (João Luiz Hortêncio).- O Oficial,

Av.2/25.256 em 04 de setembro de 1.980
 Por escritura retro e conforme certidão expedida sob nº 096/80, em 26 de fevereiro de 1.980, pela Prefeitura Municipal local, consta que, a Rua Dez, passa a denominar-se RUA/ MAJESTIC.- O Escrevente Habilitado, ~~João Luiz Hortêncio~~ (João Luiz Hortêncio).- O Oficial,

(Large handwritten signature and scribbles)

Página: 0002/0003

(Handwritten mark)

REPLICADA, ALTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA NÃO VÁLIDA ESTRELA DE FÉRMEN



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS
ESTADO DE SÃO PAULO
Manuel Sanchez de Almeida
OFICIAL



CERTIFICO E DOU FÉ que apresente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: 25256, em forma registral, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973. Apresente refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Guarulhos-SP, 12 de Junho de 2015.
(Mariseima Bispo de Oliveira-Substituta do Oficial.)

OBSERVAÇÃO
Os imóveis localizados no município de Guarulhos, antes da emancipação da Comarca, integravam as seguintes circunscrições imobiliárias da Comarca de São Paulo: A) 3ª Circunscrição imobiliária no período de 24/12/1912 a 08/12/1925 e de 26/12/1927 a 14/05/1939; B) 2ª Circunscrição imobiliária, no período de 09/12/1925 a 25/12/1927; C) 7ª Circunscrição imobiliária, no período de 15/05/1939 a 06/10/1939, e D) 12ª Circunscrição imobiliária, no período de 07/10/1939 a 02/03/1956.

515449573454

Às Oficial..... R\$	25,37
Às Estado..... R\$	7,21
Às IPRES..... R\$	9,34
Às Reg. Civil..... R\$	1,34
Às Trib. Just..... R\$	1,34
ISS..... R\$	0,50
Total..... R\$	41,10

Pedido de certidão nº. 352185

Controle: 336674

Página: 0003/0003

Av. Tiradentes, 1638 - Salas 4 a 10 - Centro - Guarulhos/SP - CEP: 07113-001
Fone/Fax: (11) 2464-0935 - e-mail: contato@ri guarulhos.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento foi protocolado em 25/05/2016 às 16:45, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça Sao Paulo e HELIO BOBROW. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000288-79.2016.8.26.0224 e código FC3A16.

LAUDO DE AVALIAÇÃO



IMÓVEL INDUSTRIAL

MATRÍCULA 30.833

Rua Majestic, 77.

GUARULHOS - SP

A

Sumário

1. PRELIMINARES.....	3
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL.....	4
3.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
3.2. IMÓVEL AVALIANDO.....	4
3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
3.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso	9
3.3.2. Infra-estrutura Urbana	10
3.3.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Sócio-Econômico da População.....	10
3.3.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.....	10
4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	12
4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
4.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4.2.1. Metodologia Aplicada	12
4.2.2. Pesquisa de Mercado	13
4.2.3 Tratamento de Dados.....	14
4.2.4. Determinação do Valor do Terreno	14
4.2.5. Avaliação de edificações, instalações e benfeitorias	15
Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)	15
4.2.6 Depreciação Física.....	16
4.2.7 Custo de reedição de Edificações, Benfeitorias e Instalações	16
4.2.8. Valor de Mercado do Imóvel (Terreno + Benfeitorias).....	17
4.2.9. Determinação do Valor de liquidez	Erro! Indicador não definido.
4.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	18
5. ANEXOS	20



1. PRELIMINARES

Solicitante: Industria e Comércio de Plásticos Majestic Ltda.

Objeto: Imóvel industrial

Endereço: Rua Majestic, 77 - Guarulhos - SP

Área do Terreno: 5.850,00 m²

Área Construída: 5.440,80 m²

Grau de Liquidez: Médio

Estado de Conservação: Bom (idade aparente 10 anos)

Data: Setembro de 2015

Objetivo: Determinação dos Valores de Mercado, Venda Forçada

Nº de Ordem: 10036.15.02

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR R\$
a) Valor de Mercado	R\$ 13.151.000,00



3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

3.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

O contratante forneceu cópia da matrícula nº 30.833 expedida pelo 1º Cartório de Registros de Imóveis de Guarulhos – SP.

A cópia do referido documento encontram-se anexada ao laudo.

3.2. IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de um imóvel industrial com área terreno de 5.850,00 m² e área construída de 5.440,80 m².

As edificações e subdivisões internas bem como as características construtivas genéricas são descritas como segue:

IDENTIFICAÇÃO	Área	Nº Pavimentos	Idade aparente	Est Conserv.	Padrão construtivo
ADMINISTRAÇÃO	1.264,80	3	15	BOM	NORMAL
Estrutura	CONCRETO ARMADO				
Paredes	ALVENARIA E DRYWALL				
Revest. Externo	CERÂMICA				
Revest. Interno	LATEX SOBRE MASSA CORRIDA				
Esquadrias	ALUMÍNIO				
Pisos	CERÂMICA				
Forros	LAJE				
Cobertura	TELHA DE FIBROCIMENTO				

IDENTIFICAÇÃO	Área	Nº Pavimentos	Idade aparente	Est Conserv.	Padrão construtivo
GALPÃO 1 - PRODUÇÃO	1.740,00	1	15	BOM	NORMAL
Estrutura	PRÉ-MOLDADO				
Paredes	ALVENARIA				
Revest. Externo	LATEX SOBRE BLOCO APARENTE				
Revest. Interno	LATEX SOBRE BLOCO APARENTE				
Esquadrias	FERRO				
Pisos	CONCRETO				
Forros	COBERTURA APARENTE				
Cobertura	TELHA DE FIBROCIMENTO SOBRE ESTRUTURA METÁLICA				

IDENTIFICAÇÃO	Área	Nº Pavimentos	Idade aparente	Est. Conserv.	Padrão construtivo
GALPÃO 2 - DEPÓSITO	2.436,00	1	15	BOM	NORMAL
Estrutura	PRÉ-MOLDADO				
Paredes	ALVENARIA				
Revest. Externo	LATEX SOBRE BLOCO APARENTE				
Revest. Interno	LATEX SOBRE BLOCO APARENTE				
Esquadrias	FERRO				
Pisos	CONCRETO				
Forros	COBERTURA APARENTE				
Cobertura	TELHA DE FIBROCEMENTO SOBRE ESTRUTURA METÁLICA				

O padrão construtivo é normal e apresenta estado de conservação bom com idade aparente de 10 anos.

O referido imóvel apresenta as seguintes características físicas:

Área do Terreno: 5.850,00 m²,

Área Construída: 5.440,80 m²

Forma: regular;

Cota: no nível do logradouro;

Topografia: plana;

Situação: meio de quadra;

Superfície: seca;

OBS. As ilustrações fotográficas a seguir fornecem maior riqueza de detalhes acerca das descrições anteriores:



Logradouro de situação

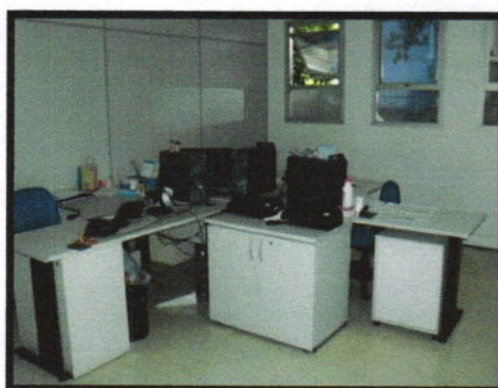


Vista Fachada



Administração





Administração



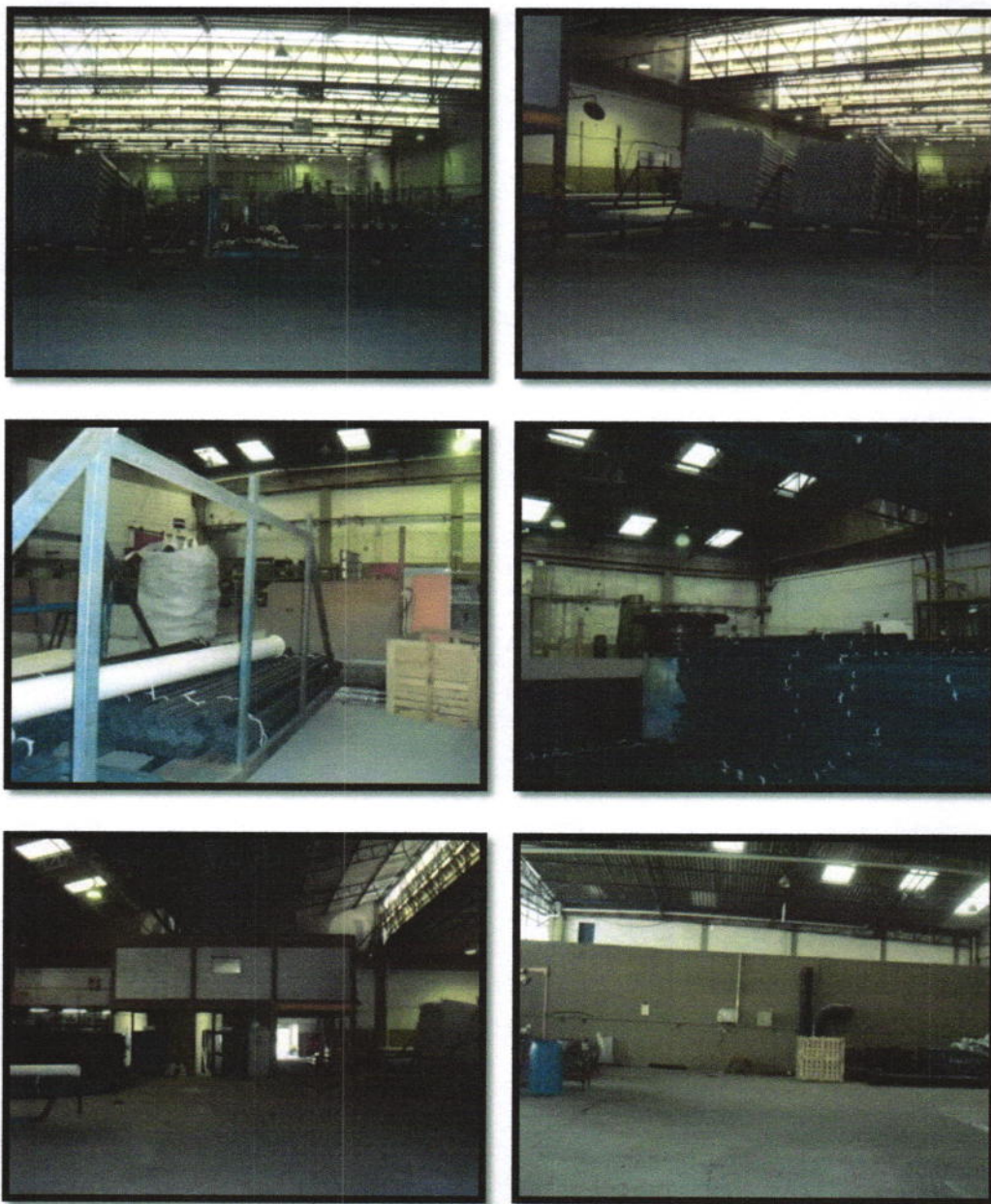
GALPÃO 1 - PRODUÇÃO





GALPÃO 1 - PRODUÇÃO





GALPÃO 2 – DEPÓSITO

3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando situa-se na Rua Majestic, número 77 na Cidade de São



Guarulhos/SP.

A condição de acesso ao imóvel é normal. As características são as seguintes:

Gabarito viário: O logradouro de situação é uma via coletora dotada de bom gabarito viário e que recebe pavimentação asfáltica.

Tráfego: A intensidade de tráfego é médio;

Transporte coletivo: Encontram-se linhas de transporte coletivo próximas.

3.3.2. Infra-estrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infra-estrutura:

- Abastecimento de água;
- Esgoto sanitário;
- Coleta de esgoto pluvial;
- Rede de energia elétrica;
- Rede telefônica;
- Iluminação pública;
- Pavimentações dos logradouros;
- Coleta de lixo.

3.3.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Sócio-Econômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando apresenta características de ocupação mista sendo elas residencial e comercial.

O padrão construtivo dos prédios na vizinhança e o nível sócio-econômico da região são médios.

3.3.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade,



situados em um raio de 3 km em torno do local, são os seguintes:

- Escolas;
- Comércio;
- Rede bancária;
- Parques e locais de lazer;
- Templos religiosos;
- Serviços de saúde;
- Segurança pública;
- Postos de abastecimento;
- Transporte coletivo.

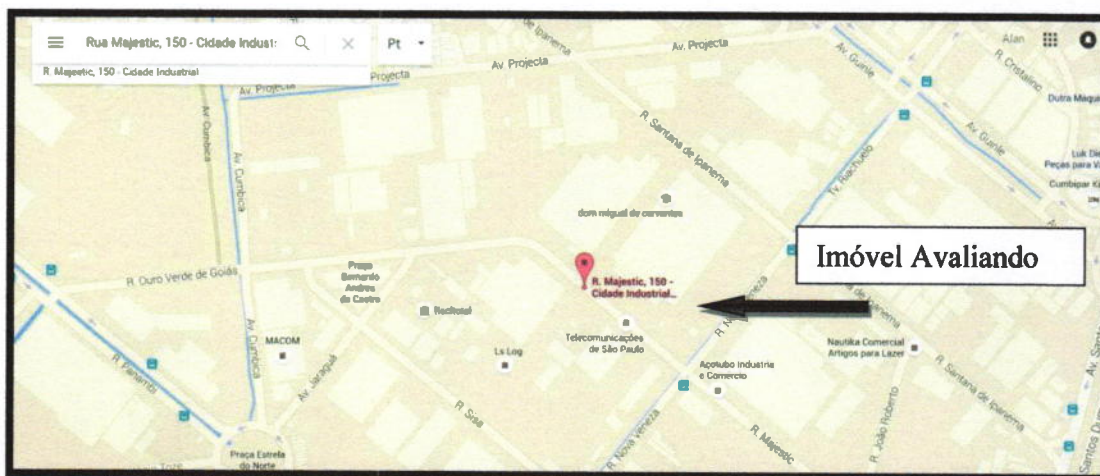


Imagem da localização do imóvel



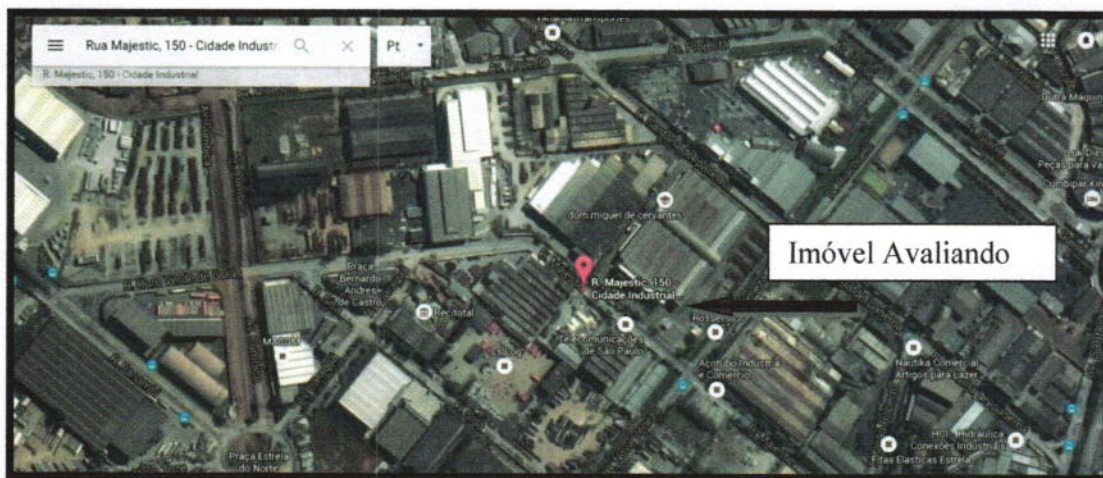


Imagem de satélite da localização do imóvel

4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

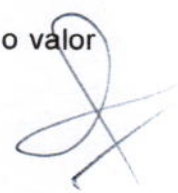
Desempenho do Mercado	Absorção pelo Mercado	Número de Ofertas	Nível de Demanda
Normal	Média	Normal	Normal

Com base no exposto acima, o diagnóstico de mercado para imóvel avaliando é relativamente favorável, se ofertado pelo valor obtido neste laudo de avaliação.

4.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.2.1. Metodologia Aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor



através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, foram ponderados por homogeneização (Tratamento por fatores).

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

4.2.2. Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

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

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

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.



4.2.3 Tratamento de Dados

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses.

Foi dispensado à amostra o tratamento científico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maioria, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR 14653.

4.2.4. Determinação do Valor do Terreno

Na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo, consta o tratamento estatístico dispensado a amostra extraída do mercado imobiliário local, onde constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores unitários de mercado), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR-14.653 – Norma Brasileira Para Avaliação de Bens e, por fim, a interpolação dos atributos do terreno no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do terreno avaliando, em Setembro de 2015, corresponde, por arredondamento, a:



R\$ 8.647.000,00

(OITO MILHÕES SEISCENTOS E QUARENTA E SETE MIL REAIS)

4.2.5. Avaliação de edificações, instalações e benfeitorias

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

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

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

Onde:

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

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

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

OFe é o orçamento de fundações especiais;

OFd é o orçamento de fundações diretas;

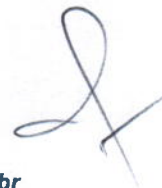
S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

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

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

O BDI – Benefícios e Despesas Indiretas, segundo a fórmula acima



apresentada – item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 é dada pela expressão:

$$[(1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)] - 1$$

A taxa de administração adotada foi de 10%;

O custo de financeiro adotado foi de 1,0% am., que, para um prazo de obras estimado em 6 meses, resulta em um custo financeiro total de 6,15%

A taxa de lucro adotada foi de 5%;

Portanto, o BDI calculado é de:

$$[(1 + 0,10) \times (1 + 0,0615) \times (1 + 0,05)] - 1 = 17,03\%$$

4.2.6 Depreciação Física

Segundo item 8.3.1.3 da NBR 14.653, o cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário a recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

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

4.2.7 Custo de reedição de Edificações, Benfeitorias e Instalações

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

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

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o custo de reedição de edificações, benfeitorias e instalações, do imóvel avaliando, em setembro de 2015, corresponde, por arredondamento, a:





R\$ 4.504.000,00

(QUATRO MILHÕES QUINHENTOS E QUATRO MIL REAIS)

4.2.8. Valor de Mercado do Imóvel (Terreno + Benfeitorias)

Valor do Terreno:

R\$ 8.647.000,00

(OITO MILHÕES SEISCENTOS E QUARENTA E SETE MIL REAIS)

Valor das Edificações:

R\$ 4.504.000,00

(QUATRO MILHÕES QUINHENTOS E QUATRO MIL REAIS)

Valor Total do Imóvel:

R\$ 13.151.000,00

(TREZE MILHÕES CENTO E CINQUENTA E UM MIL REAIS)

17

4.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

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

Tabela 1 página 22 da NBR 14.653-2 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de

				<i>per si e simultaneamente, e em módulo.</i>
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F do Snedecor	1%	2%	5%

Pontuação alcançada: 13 pontos.

Tabela 2 página 25 da NBR 14.653-2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I.

Tabela 5 página 26 da NBR 14.653-2 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
NOTA	Observar subseção 9.1 a 9.2		

O Grau de Precisão alcançado é III.



5. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório

Anexo 2: Documentação Legal

Anexo 3: Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

São Paulo, 18 de Setembro de 2015.



Consbras Patrimônio e Avaliações

Engenheiro Cleber Palacio da Cunha

CREA RS 069425



20



ANEXO 01
MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

ELEMENTOS PESQUISADOS





1	Endereço:	Av. Diorama, 305	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Misto	Testada:	---
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	1.082,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 1.600.000,00
	Tipo de via:	Principal	Valor unit.(R\$/m²)	1.478,74
	Zoneamento/I.A:		Benefitorias:	---
Data: 23/05/2016	Formato terreno:	Regular	Cota:	---
Terreno Gleba	Fonte:	Abranches Imóveis	Telefone:	(11) 2956-0039
OBS:	Link:	-	Cod. Imob:	-

2	Endereço:	R. Prefeito Olivier Ramos Nogueira, 485	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Misto	Testada:	---
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	2.535,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 4.200.000,00
	Tipo de via:	Secundária	Valor unit.(R\$/m²)	1.658,80
	Zoneamento/I.A:		Benefitorias:	---
Data: 23/05/2016	Formato terreno:	Regular	Cota:	---
Terreno Gleba	Fonte:	Foco Imóveis	Telefone:	(11) 3437-1185
OBS:	Link:	-	Cod. Imob:	-

3	Endereço:	Rod. Presidente Dutra, Km 214,5	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Misto	Testada:	---
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	46.000,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 9.000.000,00
	Tipo de via:	Rodovia	Valor unit.(R\$/m²)	195,65
	Zoneamento/I.A:		Benefitorias:	---
Data: 23/05/2016	Formato terreno:	Regular	Cota:	---
Terreno Gleba	Fonte:	Mundial Imóveis	Telefone:	(11) 2769-6399
OBS:	Link:	-	Cod. Imob:	-

4	Endereço:	Av. Stos Dumont, s/n	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Misto	Testada:	---
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	960,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 3.100.000,00
	Tipo de via:	Principal	Valor unit.(R\$/m²)	3.229,17
	Zoneamento/I.A:		Benefitorias:	---
Data: 23/05/2016	Formato terreno:	Regular	Cota:	---
Terreno Gleba	Fonte:	Plus Imóveis	Telefone:	(11) 3050-8800
OBS:	Link:	-	Cod. Imob:	-

Este documento foi protocolado em 25/05/2016 às 16:45, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça Sao Paulo e HELIO BOBROW. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1000288-79.2016.8.26.0224 e código FC3A17.

5	Endereço:	Rod. Presidente Dutra, km 216	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Misto	Testada:	---
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	5.480,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 10.960.000,00
	Tipo de via:	Rodovia	Valor unit.(R\$/m²)	2.000,00
	Zoneamento/LA:		Benfeitorias:	---
Data: 23/05/2016	Formato terreno:	Regular	Cota:	---
Terreno Gleba	Fonte:	Bolsão Imóveis	Telefone:	(11) 2952-6006
	Link:	-	Cod. Imob:	-
OBS:				

6	Endereço:	Av. José Miguel Ackel, s/n	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Comercial	Testada:	---
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	56.000,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 30.800.000,00
	Tipo de via:	Principal	Valor unit.(R\$/m²)	550,00
	Zoneamento/LA:		Benfeitorias:	---
Data: 30/04/2016	Formato terreno:	Regular	Cota:	---
Terreno Gleba	Fonte:	Gaetano Imóveis	Telefone:	(11) 2475-3000
	Link:	-	Cod. Imob:	-
OBS:				





CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES

25



ÍTEM	EDIFICAÇÃO/BENEFICÍARIAS	BDI = $\frac{1}{i} [(1+i)^n - 1]$ 1 item 8.3.1.1.3 NBR 14653-2	ÁREA (m ²)	VIDA ÚTIL (anos)	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL REMANESCENTE (ANOS) = E - F (anos)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Ajuste Custo Unitário CUB	CUB Utilizado	VAL. AVALIADO = I x (1-J) (R\$)
A	B	C	D	E	F	G	H	-	-	K
1	ADMINISTRAÇÃO	22,61%	1.254,00	50	10	40	Rep. Simples	1,00	1.316,69	1.651.825,41
2	GALPÃO 1 - PRODUÇÃO	22,61%	1.740,00	50	10	40	Rep. Simples	1,00	688,57	1.188.382,08
3	GALPÃO 2 - DEPÓSITO	22,61%	2.436,00	50	10	40	Rep. Simples	1,00	688,57	1.663.734,91
TOTAL GERAL			5.440,00							4.503.942,40

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO POR FATORES



Endereço das amostras	Dado nº	Valor (R\$)	Área Lote (m ²)	Preço Unit. (R\$/m ²)	F Atrativ.	F Localiz.	Valor Homog
Av. Diorama, 305	1	1.600.000	1.082,00	1478,74	0,90	0,90	1.182,99
R. Prefeito Olivier Ramos Nogueira, 485	2	4.200.000	2.535,00	1656,80	0,90	0,90	1.325,44
Rod. Presidente Dutra, Km 214,5	3	9.000.000	46.000,00	195,65	0,90	1,00	176,09
Av. Stos Dumont, s/n	4	3.100.000	960,00	3229,17	0,90	1,00	2.906,25
Rod. Presidente Dutra, km 216	5	10.960.000	5.480,00	2000,00	0,90	1,00	1.800,00
Av. José Miguel Ackel, s/n	6	30.800.000	56.000,00	550,00	0,90	0,90	440,00
Avaliando			5.850,00		1	1	1.478,16
							8.647.206,98

Descrição das variáveis:
 Valor do imóvel: Variável que identifica o valor ofertado do imóvel, expressa em R\$
 Área do lote: Variável que identifica a área do lote, expressa em m²
 Atratividade: Variável que identifica a posição do lote em relação a quadra em que está inserido, sendo esquina, meio de quadra, duas frentes, etc
 Localização: Variável que identifica a Localização do lote em relação em relação a rodovia BR 101



ANEXO 02
DOCUMENTAÇÃO LEGAL





1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS
ESTADO DE SÃO PAULO
Manuel Sanches de Almeida
OFICIAL



LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula	ficha
30.833	1

Guarulhos, 14 de outubro de 2016

IMÓVEL:- Um terreno, consistente no lote 2 e parte do lote 12, do quadro 17, da Zona Industrial de Cubica, Cidade Industrial Satélite, perímetro urbano, medindo 115,80ms de frente para a Rua Majestic; 23,50ms em curva com frente para a Rua Majestic; 92,00ms à esquerda de quem da Rua olha o terreno, onde confronta com o lote 3 e parte do lote 12 e 96,70ms à direita de quem da Rua Majestic olha para o terreno, onde confronta com o lote 1 e parte do lote 12, de forma triangular, fechando em zero nos fundos, encerrando a área de 5.060,00ms2.- (IC.121.35.00.0117.00.000/0074.00.000

PROPRIETÁRIO:- JOÃO MACHADO, RG.3.139.494-sp,CIC.050.819...

558/68, brasileiro, divorciado, comerciante, residente e domiciliado à Rua dos Aliados, nº 264.-

REGISTRO ANTERIOR:- R.5, da matrícula nº 10.028 e R.2, da matrícula nº 7.986, deste Cartório.- (Unificação).- O Oficial,

R.1/30.833 em 14 de julho de 1.982
Por escritura datada de 25 de junho de 1.982, lavrada no 7º Cartório de Notas de Capital deste Estado, livro 3951, fls. 132, o PROPRIETÁRIO, transmitiu por venda feita à 1) AURELIO DE PAULA, RG.2.865.266-sp, CPF. 036.943.728/49, brasileiro, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, com MARIA HELENA DA SILVA DE PAULA, RG.4.122.656-sp, brasileira, do lar, residente e domiciliado à Rua Ceará, nº 449, aptº 12, Higienópolis, no Capital deste Estado.- 2) CLAUDIO GASPAR DOS REIS, RG. nº 2.644.655-sp, CPF. 038.300.048/34, brasileiro, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei
(continua no verso)

5154535 05555

1º Oficial de Registro de Imóveis 182391

Av. Tiradentes, 1638 - Salas 4 a 10 - Centro - Guarulhos/SP - CEP: 07113-001
Fone/Fax: (11) 2464-0935 - e-mail: contato@lriguarulhos.com.br

Página: 0001/0002

QUALQUER ADULTEIRAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

515453505555

matrícula	Folha
30.833	1

6.515/77, com MELDISA PEREIRA DE PAULA DOS REIS, RG. número 4.787.779-sp, brasileira, do lar, residente e domiciliado à Rua Tanquinho, nº 313, Tatupé, na Capital deste Estado, pelo valor de R\$8.000.000,00; O IMÓVEL.- A Escrevente Autorizada, *[assinatura]* (Tereza Emiko Yoshii).-

Do Oficial..... R\$	25,37	CERTIFICADO E DOU PE que apresenta foi extraído em inteiro teor, do matrícula nº.: 30833, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 5.015/1973. A presente refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Guarulhos-SP, 12 de junho de 2015. <i>[assinatura]</i> (Mariseima Basso de Oliveira-Substituta do Oficial.).
Do Estado..... R\$	7,21	
Do IPESP..... R\$	5,34	
Do Reg. Civil..... R\$	1,44	
Do Trib. Just..... R\$	7,34	
ISS..... R\$	20,50	
Total..... R\$	41,10	

OBSERVAÇÃO

Os imóveis localizados no município de Guarulhos, antes da emancipação da Comarca, integravam as seguintes circunscrições imobiliárias da Comarca de São Paulo: A) 3ª Circunscrição imobiliária no período de 24/12/1912 a 08/12/1925 e de 26/12/1927 a 14/05/1939; B) 2ª Circunscrição imobiliária, no período de 09/12/1925 a 25/12/1927; C) 7ª Circunscrição imobiliária, no período de 15/05/1939 a 06/10/1939, e, D) 12ª Circunscrição imobiliária, no período de 07/10/1939 a 02/03/1956.

Pedido de certidão nº: 352195

Control: 
33875

Página: 0002/0002

SEU DOCUMENTO NÃO TEM VALOR JURÍDICO SE NÃO FOR ASSINADO EM ESTE DOCUMENTO

[assinatura]

LAUDO DE AVALIAÇÃO



IMÓVEL INDUSTRIAL

MATRÍCULA 47.270

Rua Majestic, 77.

GUARULHOS - SP

Sumário

1. PRELIMINARES.....	3
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL.....	4
3.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
3.2. IMÓVEL AVALIANDO.....	4
3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso	8
3.3.2. Infra-estrutura Urbana	8
3.3.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Sócio-Econômico da População.....	9
3.3.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.....	9
4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	10
4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
4.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	11
4.2.1. Metodologia Aplicada	11
4.2.2. Pesquisa de Mercado	11
4.2.3 Tratamento de Dados.....	12
4.2.4. Determinação do Valor do Terreno	13
4.2.5. Avaliação de edificações, instalações e benfeitorias	13
Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)	13
4.2.6 Depreciação Física.....	14
4.2.7 Custo de reedição de Edificações, Benfeitorias e Instalações	15
4.2.8. Valor de Mercado do Imóvel (Terreno + Benfeitorias).....	15
4.2.9. Determinação do Valor de liquidez.....	Erro! Indicador não definido.
4.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	16
5. ANEXOS	19



1. PRELIMINARES

Solicitante: Industria e Comércio de Plásticos Majestic Ltda.

Objeto: Imóvel industrial

Endereço: Rua Majestic, 77 - Guarulhos - SP

Área do Terreno: 5.060,00 m²

Área Construída: 3.892,00 m²

Grau de Liquidez: Médio

Estado de Conservação: Bom (idade aparente 10 anos)

Data: Setembro de 2015

Objetivo: Determinação dos Valores de Mercado, Venda Forçada

Nº de Ordem: 10036.15.03

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR R\$
a) Valor de Mercado	R\$ 10.137.000,00



3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

3.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

O contratante forneceu cópia da matrícula nº 47.270 expedida pelo 1º Cartório de Registros de Imóveis de Guarulhos – SP.

A cópia do referido documento encontram-se anexada ao laudo.

3.2. IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de um imóvel industrial com área terreno de 5.060,00m² e área construída de 3.892,00 m².

As edificações e subdivisões internas bem como as características construtivas genéricas são descritas como segue:

IDENTIFICAÇÃO	Área	Nº Pavimentos	Idade aparente	Est Conserv	Padrão construtivo
GALPÃO 3 - DEPÓSITO	1.827,00	1	15	BOM	NORMAL
Estrutura	PRÉ-MOLDADO				
Paredes	ALVENARIA				
Revest. Externo	LATEX SOBRE BLOCO APARENTE				
Revest. Interno	LATEX SOBRE BLOCO APARENTE				
Esquadrias	FERRO				
Pisos	CONCRETO				
Forros	COBERTURA APARENTE				
Cobertura	TELHA DE FIBROCIMENTO SOBRE ESTRUTURA METÁLICA				

IDENTIFICAÇÃO	Área	Nº Pavimentos	Idade aparente	Est Conserv	Padrão construtivo
GALPÃO 4 - DEPÓSITO	1.180,00	1	15	BOM	NORMAL
Estrutura	PRÉ-MOLDADO				
Paredes	ALVENARIA				
Revest. Externo	LATEX SOBRE BLOCO APARENTE				
Revest. Interno	LATEX SOBRE BLOCO APARENTE				
Esquadrias	FERRO				
Pisos	CONCRETO				
Forros	COBERTURA APARENTE				
Cobertura	TELHA DE FIBROCIMENTO SOBRE ESTRUTURA METÁLICA				

IDENTIFICAÇÃO	Área	Nº Pavimentos	Idade aparente	Est. Conserv.	Padrão construtivo
GALPÃO 5 - MÁQUINAS	885,00	1	15	BOM	NORMAL
Estrutura	PRÉ-MOLDADO				
Paredes	ALVENARIA				
Revest. Externo	LATEX SOBRE BLOCO APARENTE				
Revest. Interno	LATEX SOBRE BLOCO APARENTE				
Esquadrias	FERRO				
Pisos	CONCRETO				
Forros	COBERTURA APARENTE				
Cobertura	TELHA DE FIBROCIMENTO SOBRE ESTRUTURA METÁLICA				

O padrão construtivo é normal e apresenta estado de conservação bom com idade aparente de 10 anos.

O referido imóvel apresenta as seguintes características físicas:

Área do Terreno: 5.060,00 m²,

Área Construída: 3.892,00 m²

Forma: regular;

Cota: no nível do logradouro;

Topografia: plana;

Situação: meio de quadra;

Superfície: seca;

OBS. As ilustrações fotográficas a seguir fornecem maior riqueza de detalhes acerca das descrições anteriores:



Logradouro de situação





Vista Fachada

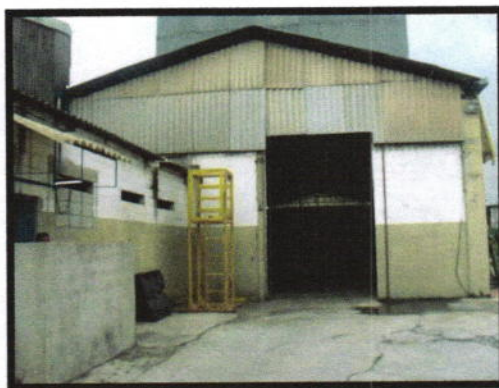


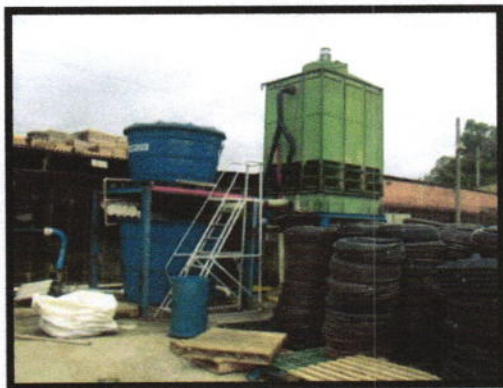
GALPÃO 3 – DEPÓSITO





GALPÃO 4 – DEPÓSITO



GALPÃO 5 – MÁQUINAS

3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando situa-se na Rua Majestic, número 77 na Cidade de São Guarulhos/SP.

A condição de acesso ao imóvel é normal. As características são as seguintes:

Gabarito viário: O logradouro de situação é uma via coletora dotada de bom gabarito viário e que recebe pavimentação asfáltica.

Tráfego: A intensidade de tráfego é médio;

Transporte coletivo: Encontram-se linhas de transporte coletivo próximas.

3.3.2. Infra-estrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infra-estrutura:

- Abastecimento de água;
- Esgoto sanitário;
- Coleta de esgoto pluvial;

- Rede de energia elétrica;
- Rede telefônica;
- Iluminação pública;
- Pavimentações dos logradouros;
- Coleta de lixo.

3.3.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Sócio-Econômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando apresenta características de ocupação mista sendo elas residencial e comercial.

O padrão construtivo dos prédios na vizinhança e o nível sócio-econômico da região são médios.

3.3.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 3 km em torno do local, são os seguintes:

- Escolas;
- Comércio;
- Rede bancária;
- Parques e locais de lazer;
- Templos religiosos;
- Serviços de saúde;
- Segurança pública;
- Postos de abastecimento;
- Transporte coletivo.



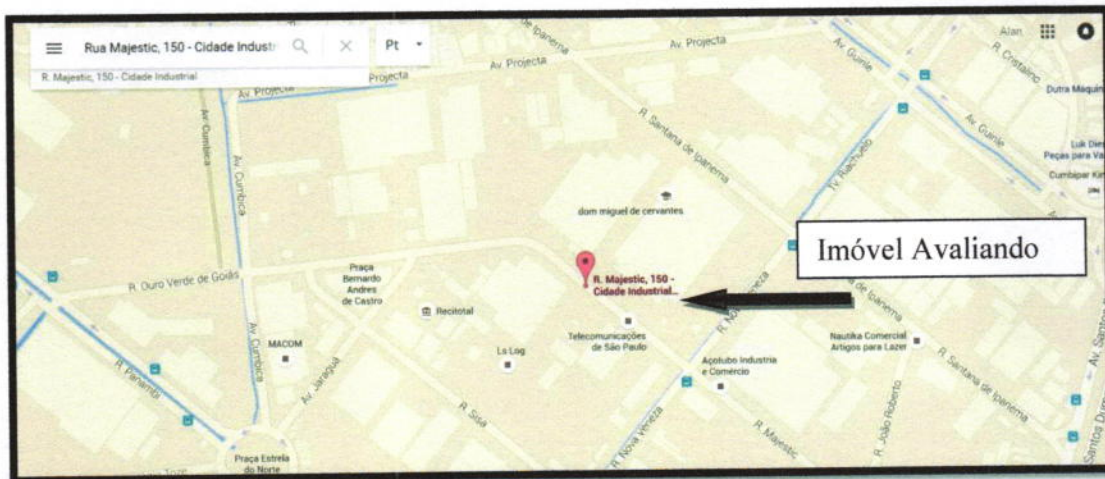


Imagem da localização do imóvel

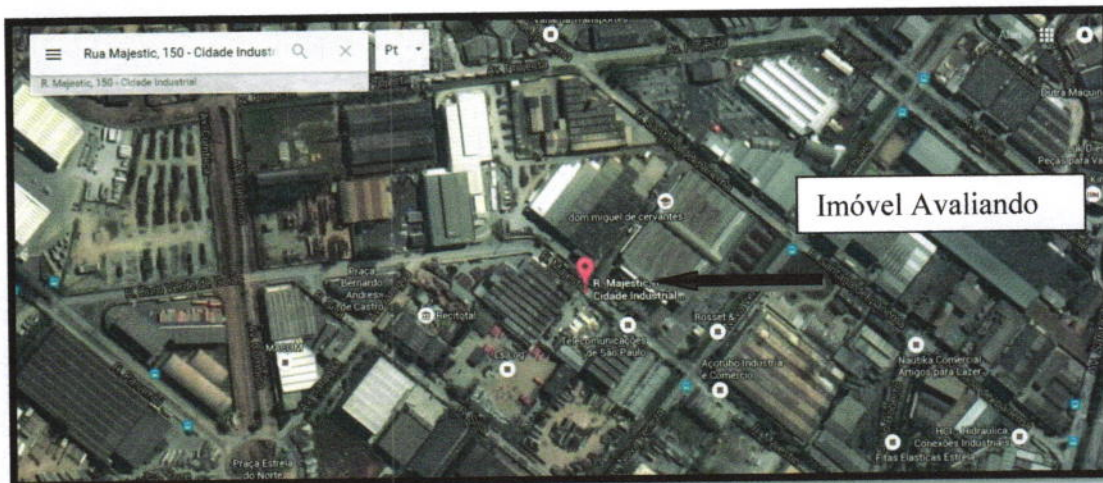


Imagem de satélite da localização do imóvel

4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desempenho do Mercado	Absorção pelo Mercado	Número de Ofertas	Nível de Demanda
Normal	Média	Normal	Normal

Com base no exposto acima, o diagnóstico de mercado para imóvel avaliando é relativamente favorável, se ofertado pelo valor obtido neste laudo de avaliação.

4.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.2.1. Metodologia Aplicada

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

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, foram ponderados por homogeneização (Tratamento por fatores).

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

4.2.2. Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio,

são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

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

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

4.2.3 Tratamento de Dados

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses.

Foi dispensado à amostra o tratamento científico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maioria, próximos a bisetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR 14653.



4.2.4. Determinação do Valor do Terreno

Na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo, consta o tratamento estatístico dispensado a amostra extraída do mercado imobiliário local, onde constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores unitários de mercado), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR-14.653 – Norma Brasileira Para Avaliação de Bens e, por fim, a interpolação dos atributos do terreno no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do terreno avaliando, em Setembro de 2015, corresponde, por arredondamento, a:

R\$ 7.479.000,00

(SETE MILHÕES QUATROCENTOS E SETENTA E NOVE MIL REAIS)

4.2.5. Avaliação de edificações, instalações e benfeitorias

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

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

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

Onde:

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

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;



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

OFe é o orçamento de fundações especiais;

OFd é o orçamento de fundações diretas;

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

A é a taxa de administração da obra;

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

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

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

$$[(1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)] - 1$$

A taxa de administração adotada foi de 10%;

O custo de financeiro adotado foi de 1,0% am., que, para um prazo de obras estimado em 6 meses, resulta em um custo financeiro total de 6,15%

A taxa de lucro adotada foi de 5%;

Portanto, o BDI calculado é de:

$$[(1 + 0,10) \times (1 + 0,0615) \times (1 + 0,05)] - 1 = 17,03\%$$

4.2.6 Depreciação Física

Segundo item 8.3.1.3 da NBR 14.653, o cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário a recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Na presente avaliação, a depreciação das edificações, benfeitorias e



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

4.2.7 Custo de reedição de Edificações, Benfeitorias e Instalações

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

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

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o custo de reedição de edificações, benfeitorias e instalações, do imóvel avaliando, em setembro de 2015, corresponde, por arredondamento, a:

R\$ 2.658.000,00

(DOIS MILHÕES SEISCENTOS E CINQUENTA E OITO MIL REAIS)

4.2.8. Valor de Mercado do Imóvel (Terreno + Benfeitorias)

Valor do Terreno:

R\$ 7.479.000,00

(SETE MILHÕES QUATROCENTOS E SETENTA E NOVE MIL REAIS)

Valor das Edificações:

R\$ 2.658.000,00

(DOIS MILHÕES SEISCENTOS E CINQUENTA E OITO MIL REAIS)

Valor Total do Imóvel:**R\$ 10.137.000,00**

(DEZ MILHÕES CENTO E TRINTA E SETE MIL REAIS)

4.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:**

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

Tabela 1 página 22 da NBR 14.653-2 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo

4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo.
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F do Snedecor	1%	2%	5%

Pontuação alcançada: 13 pontos.

Tabela 2 página 25 da NBR 14.653-2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I.

Tabela 5 página 26 da NBR 14.653-2 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores



Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
NOTA Observar subseção 9.1 a 9.2			

O Grau de Precisão alcançado é III.

5. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório

Anexo 2: Documentação Legal

Anexo 3: Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

São Paulo, 18 de Setembro de 2015.

Consbras Patrimônio e Avaliações
Engenheiro Cleber Palacio da Cunha
CREA RS 069425



19

ANEXO 01

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO



20

ELEMENTOS PESQUISADOS



21



1	Endereço:	Av. Diorama, 305	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Misto	Testada:	---
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	1.082,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 1.600.000,00
	Tipo de via:	Principal	Valor unit.(R\$/m²)	1.478,74
	Zoneamento/I.A.:		Benfeitorias:	---
Data: 23/05/2015	Formato terreno:	Regular	Cota:	---
Terreno Gleba	Fonte:	Abranches Imóveis	Telefone:	(11) 2956-0039
	Link:	-	Cod. Imob:	-
OBS:				

2	Endereço:	R. Prefeito Olivier Ramos Nogueira, 485	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Misto	Testada:	---
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	2.535,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 4.200.000,00
	Tipo de via:	Secundária	Valor unit.(R\$/m²)	1.656,80
	Zoneamento/I.A.:		Benfeitorias:	---
Data: 23/05/2015	Formato terreno:	Regular	Cota:	---
Terreno Gleba	Fonte:	Foco Imóveis	Telefone:	(11) 3437-1185
	Link:	-	Cod. Imob:	-
OBS:				

3	Endereço:	Rod. Presidente Dutra, Km 214,5	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Misto	Testada:	---
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	46.000,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 9.000.000,00
	Tipo de via:	Rodovia	Valor unit.(R\$/m²)	195,65
	Zoneamento/I.A.:		Benfeitorias:	---
Data: 23/05/2016	Formato terreno:	Regular	Cota:	---
Terreno Gleba	Fonte:	Mundial Imóveis	Telefone:	(11) 2769-6399
	Link:	-	Cod. Imob:	-
OBS:				

4	Endereço:	Av. Stos Dumont, s/n	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Misto	Testada:	---
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	960,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 3.100.000,00
	Tipo de via:	Principal	Valor unit.(R\$/m²)	3.229,17
	Zoneamento/I.A.:		Benfeitorias:	---
Data: 23/05/2015	Formato terreno:	Regular	Cota:	---
Terreno Gleba	Fonte:	Plus Imóveis	Telefone:	(11) 3050-8800
	Link:	-	Cod. Imob:	-
OBS:				

5	Endereço:	Rod. Presidente Dutra, km 216	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Misto	Testada:	---
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	5.480,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 10.960.000,00
	Tipo de via:	Rodovia	Valor unit.(R\$/m²)	2.000,00
	Zoneamento/I.A.:		Benefitorias:	---
Data: 23/05/2015	Formato terreno:	Regular	Cota:	---
Terreno Gleba	Fonte:	Bolsão Imóveis	Telefone:	(11) 2952-6006
	Link:	-	Cod. Imob:	-
OBS:				

6	Endereço:	Av. José Miguel Ackel, s/n	Bairro:	Cumbica
	Pto. Referência:	---	Cidade/Estado:	Guarulhos-SP
	Vocação Entorno:	Comercial	Testada:	---
	Situação:	Meio de quadra	Área Terreno (m²):	56.000,00
	Topografia:	Plano	Valor (R\$)	R\$ 30.800.000,00
	Tipo de via:	Principal	Valor unit.(R\$/m²)	550,00
	Zoneamento/I.A.:		Benefitorias:	---
Data: 30/04/2015	Formato terreno:	Regular	Cota:	---
Terreno Gleba	Fonte:	Gaetano Imóveis	Telefone:	(11) 2475-3000
	Link:	-	Cod. Imob:	-
OBS:				



Este documento foi protocolado em 25/05/2016 às 16:45, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça Sao Paulo e HELIO BOBROW. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000288-79.2016.8.26.0224 e código FC3A18.

CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES



ÍTEM	EDIFICAÇÃO/BENEFETORIAS	BDI = [(1+A) x (1+F) x (1+L)] 1 Item 8.3.1.1.3 NBR 14653-2	ÁREA (m²)	VIDA ÚTIL (anos)	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL REMANESCENTE (ANOS) = E - F (anos)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Ajuste Custo Unitário CUB	CUB Utilizado	VAL. AVALIADO = I x (1-J) (R\$)
A	B	C	D	E	F	G	H	-	-	K
1	GALPÃO 3 - DEPÓSITO	22,61%	1.827,00	50	10	40	Rep. Simples	1,00	688,57	1.247.801,18
2	GALPÃO 4 - DEPÓSITO	22,61%	1.180,00	50	10	40	Rep. Simples	1,00	688,57	805.914,28
3	GALPÃO 5 - MÁQUINAS	22,61%	885,00	50	10	40	Rep. Simples	1,00	688,57	604.435,71
TOTAL GERAL			3.892,00							2.658.151,18



MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO POR FATORES





Endereço das amostras	Dado nº	Valor (R\$)	Área Lote (m ²)	Preço Unit. (R\$/m ²)	F Atrativ.	F Localiz.	Valor Homog
Av. Diorama, 305	1	1.600.000	1.082,00	1478,74	0,90	0,90	1.182,99
R. Prefeito Olivier Ramos Nogueira, 485	2	4.200.000	2.535,00	1656,80	0,90	0,90	1.325,44
Rod. Presidente Dutra, Km 214,5	3	9.000.000	46.000,00	195,65	0,90	1,00	176,09
Av. Stos Dumont, s/n	4	3.100.000	960,00	3229,17	0,90	1,00	2.906,25
Rod. Presidente Dutra, km 216	5	10.960.000	5.480,00	2000,00	0,90	1,00	1.800,00
Av. José Miguel Ackel, s/n	6	30.800.000	56.000,00	550,00	0,90	0,90	440,00
Avaliando			5.060,00		1	1	1.478,16
							7.479.464,50

Descrição das variáveis:
 Valor do imóvel: Variável que identifica o valor ofertado do imóvel, expressa em R\$
 Área do lote: Variável que identifica a área do lote, expressa em m²
 Atratividade: Variável que identifica a posição do lote em relação a quadra em que está inserido, sendo esquina, meio de quadra, duas frentes, etc
 Localização: Variável que identifica a Localização do lote em relação a rodovia BR 101

ANEXO 02
DOCUMENTAÇÃO LEGAL





PE 4913
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS
ESTADO DE SÃO PAULO
Manuel Sanches de Almeida
 OFICIAL



LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matricula 47.270 ficha 1

Guarulhos, 21 de fevereiro de 1986

IMÓVEL:- Um prédio sob nº 77 e respectivo terreno existente no lote 3 e parte do lote 12, da quadra 17, situada na Cidade Industrial Satélite de São Paulo, Zona Industrial de Cumbica, perímetro urbano, medindo 58,50m de frente em reta para a Rua 10; 100,00m de frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem de rua olha, com o lote 2 e parte do lote 12; pelo lado esquerdo com o lote 4 e parte do lote 12 e nos fundos, onde mede 58,50m, confronta com os lotes 10 e 11, encerrando a área de 5.850,00m².- (IC.121.35.00.0245.00.000.8).

PROPRIETÁRIA:- INDUSTRIA E COMERCIO DE PLASTICOS MAJESTIC LTDA, com sede nesta cidade, no Bairro de Cumbica, à Rua Majestic, nº 77, CGC. 62.267.998/000157.

REGISTRO ANTERIOR:- Matr. nºs. 44.111 e 44.112, deste Cartório.- O Oficial,

Av.1/47.270 em 21 de fevereiro de 1.986
 Por requerimento datado de 17 de fevereiro de 1.986 e Auto de Vistoria nº H.725/84, expedido em 5 de outubro de 1.984 pela Prefeitura Municipal local, é feito a presente, para constar que, o prédio existente desta, foi ampliado passando sua área total construída para 3.043,50m².- A Escritura Autorizada, (Tereza Emiko Yoshii).

Av.2/47.270 em 21 de fevereiro de 1.986
 Por requerimento supra citado, é feita a presente, para constar que, fica arquivada a Certidão Negativa de Débito CND, protocolada sob nº 001203, expedida em 22 de agosto de (continua no verso)

515556495155

1º Oficial de Registro de Imóveis

1R23Q2

11/08-4.172001-10200-0311

MOD 11

Av. Tiradentes, 1638 - Salas 4 e 10 - Centro - Guarulhos/SP - CEP: 07113-001
 Fone/Fax: (11) 2464-0935 - e-mail: contato@triguarulhos.com.br

Página: 0001/0004

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



515556495155

matrícula: 47.270 ficha: 1

1.985, pela agência do IAPAS desta cidade.- A Escrevente Autorizada, *[assinatura]* (Tereza Emiko Yoshii).

Av.3/47.270 em 21 de fevereiro de 1.986
 Por requerimento retro citado e certidão nº 705/85, expedida em 26 de setembro de 1.985, pela Prefeitura Municipal local, é feita e presente, para constar que, a Rua 10, passou a denominar-se RUA DIVINA PASTORA, denominando-se atualmente RUA MAJESTIC. A Escrevente Autorizada, *[assinatura]* (Tereza Emiko Yoshii).

Av.4/47.270 em 11 de junho de 1.986
 Por requerimento datado de 03 de junho de 1.986, e, conforme Auto de Vistoria, sob nº H.725/84, expedido em 05 de outubro de 1.984, pela Prefeitura Municipal local, é feita e presente para retificar a averbação nº 1, desta matrícula, a fim de constar que a área de 3.043,50m²., refere-se à ampliação do prédio nº 77, e não área total construída do mesmo.- A Escrevente Autorizada, *[assinatura]* (Tereza Emiko Yoshii).-

Av.5/47.270 em 11 de junho de 1.986
 Por requerimento supra citado, é feita e presente para constar que, fica arquivada em Cartório e Certidão Negativa de Débito-CND, protocolada sob nº 451.584, Série A, emitida em 06 de maio de 1.986, pela Agência local do IAPAS, referente à área de 1.874,00m²., de construção, atinente ao prédio já existente por ocasião da abertura da presente matrícula.- A Escrevente Autorizada, *[assinatura]* (Tereza Emiko Yoshii).-

(continua na ficha 02)

Página: 00020004





1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS
ESTADO DE SÃO PAULO
Manuel Sanchez de Almeida
OFICIAL



LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

matrícula 47.270 ficha 2

Guarulhos, 11 de junho de 1986

(continuação de ficha 01-verso)

Av.6/47.270 em 11 de junho de 1.986 -
Por requerimento datado de 03 de junho de 1.986, e conforme Certidão nº 1.115/86-SCF, expedida em 05 de maio de 1.986, pela Prefeitura Municipal local, é feita a presente para constar que, em virtude da ampliação citada na Av.1, desta matrícula, o prédio nº 77 da Rua Majestic, passou a ter a área de 4.917,50m²., e a partir do exercício de 1.986, ficou a mesma ratificada para 4.772,00m².- A Escrevente Autorizada, *Tereza Emiko Yoshii* (Tereza Emiko Yoshii).-

R.7/47.270 em 19 de janeiro de 1988 (prot.141.361)
Por requerimento de 15 de setembro de 1988 e instrumento particular de alteração de contrato social de 5 de julho de 1988, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 118.128/88-0, em 3/8/88, INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PLÁSTICOS MAJESTIC LTDA, já qualificada, transmitiu o imóvel a título de redução de capital social a 1) AURÉLIO DE PAULA, RG. 2.865.266-sp, CPF 036.943.728/49, brasileiro, industrial, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com MARIA HELENA DA SILVA DE PAULA, RG. 4.122.656-sp, CPF. sob nº 043.055.788/05, brasileira, do lar, residentes e domiciliados à Rua Ceará, nº 101, apto 61, São Paulo-Capital e 2) CLÁUDIO GASPARD DOS REIS, RG. nº 2.644.655-sp, CPF. 038.300.048/34, brasileiro, industrial, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com HELOISA PEREIRA DE PAULA DOS REIS, RG. 4.787.779-sp, CPF. 041.981.462/02, brasileira, do lar, residentes e domiciliados à Praça Ituzalngó, nº 10, apto 15, São Paulo-Capital, pelo valor de R\$ 149.813,62.- A escrevente autorizada *Tereza Emiko Yoshii* (Tereza Emiko Yoshii).-

515556495155

MOD 14

Av. Tiradentes, 1638 - Salas 4 a 10 - Centro - Guarulhos/SP - CEP: 07113-001
Fone/Fax: (11) 2464-0935 - e-mail: contato@lrguarulhos.com.br

Página: 00030004

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU ESCRITA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



515556495155

CERTIFICO E DOU FE que apresente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: 47270, em forma reprodutiva, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973. Apresente refere-se aos atos praticados até a data imediatamente anterior à emissão. **Guarulhos-SP, 12 de junho de 2015.**
(Marisema Bispo de Oliveira-Substituta do Oficial.)

OBSERVAÇÃO
Os imóveis localizados no município de Guarulhos, antes da emancipação da Comarca, integravam as seguintes circunscrições imobiliárias da Comarca de São Paulo: A) 3ª Circunscrição imobiliária no período de 24/12/1912 a 08/12/1925 e de 26/12/1927 a 14/05/1939; B) 2ª Circunscrição imobiliária, no período de 09/12/1925 a 25/12/1927; C) 7ª Circunscrição imobiliária, no período de 15/05/1939 a 06/10/1939, e, D) 12ª Circunscrição imobiliária, no período de 07/10/1939 a 02/03/1956.

Ao Oficial..... R\$	29,37
Ao Estado..... R\$	7,21
Ao IPESP..... R\$	8,34
Ao Reg. Civil: R\$	1,34
Ao Trib. Just: R\$	1,34
ISS..... R\$	0,50
Total..... R\$	61,10

Pedido de certidão nº. 352196

Controle: 
336676

Página: 0004/0004



Este documento foi protocolado em 25/05/2016 às 16:45, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça Sao Paulo e HELIO BOBROW. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000288-79.2016.8.26.0224 e código FC3A18.