

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

LUBRICOM COMERCIO E TRANSPORTES LTDA
CNPJ: 41.214.222/0001-94

Plano de Recuperação Judicial (PRJ) elaborado em atendimento ao art. 53 da Lei 11.101/2005, para apresentação nos autos do processo nº 0811311-65.2017.8.15.2001 em trâmite na Vara de Feitos Especiais de Comarca de Campina Grande (PB).

João Pessoa, 11 de outubro de 2019

INDICE

Ordem		Pag.
1	Considerações iniciais	3
1.1	Termos e Definições	4
2	Apresentação da Empresa	5
2.1	Histórico.	5
2.2	Estrutura Organizacional	8
2..2.1	Políticas	8
2.2.2	Estrutura Operacional	9
2.2.3	Relevância Socioeconômica	14
3	Cenário Econômico e Mercadológico	15
4	Organização do Plano de Recuperação	15
4.1	Motivos para o pedido de Recuperação Judicial	15
4.1.1	Indicadores Financeiros	16
4.1.2	Conclusão	16
4.2	Listo de Credores da Recuperanda	17
4.3	Plano de Reestruturação Operacional	17
4.3.1	Área Administrativa	17
4.3.2	Área Financeira	17
4.3.3	Área Comercial	18
4.3.4	Área Operacional	18
5	Meios de Recuperação e Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira	18
5.1	Meios de Recuperação	18
6	Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira	19
6.1	Projeção de Receitas	19
6.1.1	Premissas	19
6.1.2	Projeção	19
6.2	Projeção de Resultados e Geração de Caixa	20
7	Proposta de Pagamento aos Credores	20
7.1	Proposta de Pagamento o Classe I - Credores Trabalhistas	20
7.1.1	Ações em Curso	21
7.2	Proposta a Classe II - Credores com Garantia Real	22
7.3	Proposta a Classe III- Quirografários	22
7.3.1	Proposta de Pagamento aos Credores Quirografários Classe A	22
7.3.2	Proposta de Pagamento aos Credores Quirografários Classe B	23
7.3.3	Proposta de Pagamento aos Credores Quirografários Classe C	23
7.4	Credores Parceiros	23
7.5	Credores não sujeitos	23
7.6	Credores indispensáveis à continuidade das atividades	24
7.7	Direito de Regresso dos Garantidores	24
8	Passivo Tributário	24
9	Da conversão dos créditos em moeda estrangeira em moeda nacional	25
10	Análise de Viabilidade da Proposta de Pagamento	25
11	Forma de Pagamento aos Credores	25
12	Créditos Contingentes - Impugnações de Créditos e Acordos	26
13	Publicidade dos Protestos e Garantias	26
14	Ativos Fixos	27
15	Considerações Finais - Resumo	27
	Anexo I - Projeção do Resultado Econômico-Financeiro	28
	Anexo II - Estudo Econômico-Financeiro	
	Anexo III - Laudo de Avaliação de Bens e Ativos	

1. Considerações iniciais.

Este documento foi elaborado com o propósito de abranger e estabelecer os termos do Plano de Recuperação Judicial (PRJ), proposto sob a égide da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (*Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005-"LFR"*), da empresa LUBRICOM COMERCIO E TRANSPORTES LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, neste documento tratada como Recuperanda.

A LUBRICOM COMERCIO E TRANSPORTES LTDA é uma pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 41. 214. 222/0001-94, com sede na Av. Mal. Floriano Peixoto, 2870, Dinamerica, CEP 58.432-120, em Campina Grande (PB), e requereu em 10 de julho de 2017 o benefício legal da Recuperação Judicial, com fulcro nos artigos 47 e seguintes da Lei 11.101/05, cujo processo foi distribuído para a Vara de Feitos Especiais de Campina Grande (PB), e tomado sob o nº 0811311-65.2017.8.15. 0001.

O deferimento do processamento da Recuperação Judicial ocorreu em 30 de maio de 2019, em decisão proferida pelo Exmo. Dr. Marcos Aurélio Pereira Jatobá Filho, publicada no Diário de Justiça Eletrônico do Estado da Paraíba no dia 30 de maio de 2019.

Para assessoria jurídica durante o processo de Recuperação Judicial, foi contratada a sociedade de advogados: Advocacia David Diniz, localizado na Rua Vice-Prefeito Antônio Carvalho de Souza, 400 – 6º andar -Edifício Centro Jurídico Ministro Rafael Mayer – Liberdade – CEP 58.410-050 Campina Grande (PB).

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade Econômica/Financeiro, deste documento, foi contratada as empresas Jr Assessoria e Contabilidade Geral LTDA e Jr Coelho e Associados, com escritório administrativo na Rua Waldemar de Mesquita Accioly, 1483, Bancários, CEP: 58.051-420, João Pessoa (PB) e.

Para elaboração do Laudo de Avaliação de Ativos, Anexo III deste documento, foi contratada a Sr. Neil Sampaio Alves, Cresci 9198 BA CNAI 24.514, Salvador (BA) e Sr.^a Anna Caroline Aragão, Cresci 4874F, Campina Grande (PB).

O Plano de Recuperação Judicial ora apresentado propõe condições para pagamento das obrigações vencidas e vincendas e demonstra a viabilidade econômico-financeira da empresa, bem como a compatibilidade entre a proposta de pagamento aos credores e a geração de recursos financeiros no prazo proposto, consoante os artigos 50, 53 e 54 da Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005.

Ao longo deste Plano de Recuperação serão apresentadas informações fundamentais sobre as suas operações, sua estrutura de endividamento e os meios propostos para pagamento aos seus credores. Assim sendo, serão indicadas as ações corretivas planejadas e entendidas como necessárias, como o objetivo de viabilizar, nos termos do artigo 47 da Lei 11.101/05, a superação da situação de crise econômico-financeira da empresa, a fim de permitir a manutenção da atividade econômica enquanto fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

Entretanto, destaca-se que a responsabilidade pela materialização das propostas aqui apresentadas, não é apenas da LUBRICOM COMERCIO E TRANSPORTES LTDA, mas de todos os credores sujeitos aos efeitos e devidamente aderentes ao presente Plano de Recuperação Judicial.

1.1. Termos e Definições.

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

- “Administrador Judicial”: Trata-se de pessoa física: ou jurídica, de confiança do magistrado, encarregada de administrar a massa falida, desde que seja profissional idôneo, preferencialmente advogado, economista, administrador de empresas, ou contador, ou pessoa jurídica especializada, sendo uma função remunerada e indelegável. Ao administrador judicial compete, sob a fiscalização do juiz e do Comitê de Credores, além de outros, os deveres estampados no artigo 22 da Lei nº 11.101/05.
- "AGC": Assembleia Geral de Credores, a ser convocada e instalada na forma prevista na LFR;
- "Créditos com Garantia Real": são os Créditos Sujeitos garantidos por um ou mais dos direitos reais, previstos no art. 1.225 do Código Civil prestados, pelas Recuperandas e existentes (vencidos ou vincendos) na data do pedido de recuperação judicial, e no exato limite desta garantia;
- "Créditos não Sujeitos": são créditos que não eram sujeitos aos efeitos do processo de recuperação judicial, nos termos do artigo 49, existentes (vencidos ou vincendos) na data do pedido de recuperação judicial por força de operações, contratos e outras relações obrigacionais celebradas com as Recuperandas;
- "Créditos Quirografários": são Créditos Sujeitos não garantidos por garantia real prestada pelas Recuperandas, e cujo titular não se enquadre nas classes I ou IV;
- "Créditos Sujeitos": são créditos sujeitos aos efeitos do processo de Recuperação Judicial e existentes (vencidos ou vincendos) na data do pedido de recuperação judicial por força de operações, contratos e outras relações obrigacionais celebradas com as Recuperandas;
- "Créditos Trabalhistas": são os Créditos Sujeitos de natureza trabalhista e/ou acidentaria existentes (vencidos ou vincendos) na data do pedido de recuperação judicial contra as Recuperandas;
- "Credores não Sujeitos": são os credores titulares de Créditos não Sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, nos termos do artigo 49;
- “Credores quirografários”: são os credores titulares de Crédito Quirografários;
- "Credores Trabalhistas": são os credores titulares de créditos derivados da

legislação do trabalho;

- "Credores com Garantia Real": são os credores titulares de Créditos com Garantia Real;
- "Data Inicial": Para todas as propostas apresentadas, é a data utilizada como base para contagem dos prazos de pagamentos, juros e atualização monetária e que será a data da publicação da decisão da homologação do Plano de Recuperação Judicial e concessão da Recuperação Judicial às Recuperandas no Diário da Justiça Eletrônico do Tribunal de Justiça da Paraíba;
- "Fisco": Trata-se de todas as entidades arrecadoras de tributos, impostos e contribuições, sejam elas Federais, Estaduais ou Municipais;
- "Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira": vide anexo II;
- "Laudo de Avaliação de Ativos": vide anexo III;
- "LRF": Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária - Lei n^o 11.101, de 09 de fevereiro de 2005;
- "Plano de Recuperação Judicial" ou "Plano": trata-se deste documento, apresentado pelas Recuperandas em atendimento ao artigo 53 da LRF;
- "Projeção de Resultado Econômico-Financeiro": vide anexo I.

2. Apresentação da Empresa.

2.1 Histórico.

Fundada em 1993, tem como objeto empresarial o Transporte rodoviário coletivo de passageiros, sob regime de fretamento, intermunicipal, interestadual e internacional.

A LUBRICOM COMERCIO E TRANSPORTES LTDA possui, em seu objeto social a atividade de Transporte rodoviário coletivo de passageiros, sob regime de fretamento, intermunicipal, interestadual e internacional, Transporte rodoviário coletivo de passageiros, com itinerário fixo, intermunicipal em região metropolitana, Transporte rodoviário coletivo de passageiros, sob regime de fretamento, municipal, Serviço de transporte de passageiros - locação de automóveis com motorista e Locação de automóveis sem condutor.

A Empresa tem sua operação estabelecida no Estado da Paraíba, Rio Grande do Norte, Ceará, Bahia e Pernambuco.

A operação do está distribuída, operando com a bandeira LUBRICOM COMERCIO E TRANSPORTES LTDA, na Paraíba e Bahia.

A gestão administrativa da empresa é feita de forma otimizada com compartilhamento dos sócios na matriz.

A distribuição das unidades se compõe da seguinte forma:

- I. LUBRICOM COMERCIO E TRANSPORTES LTDA, matriz Campina Grande (PB).
- II. LUBRICOM COMERCIO E TRANSPORTES LTDA, filial Salvador (BA).
- III. LUBRICOM COMERCIO E TRANSPORTES LTDA, filial Simões Filho (BA).
- IV. LUBRICOM COMERCIO E TRANSPORTES LTDA, filial Fortaleza (CE).

É fundamental indicar que, desde a sua criação o fundamentou a sua ação empresarial amparada nos seguintes pilares:

- Foco no cliente;
- Confiabilidade;
- Agressividade na ida ao mercado;
- Valorização dos Colaboradores; e
- Respeito aos seus Fornecedores.

É importante frisar que a Empresa Recuperanda atua na prestação de serviços de transportes, especificamente no fretamento de ônibus e vans para locomoção dos funcionários das empresas tomadora do serviço.

Ocorre que, na prestação do serviço de transportes, até Novembro de 2015, a inadimplência de apenas 04 (quatro) empresas tomadora do serviço da Requerente (AIR CONDITIONNING; BRACO CONSTRUTORA; ENSEADA INDUSTRIAL e RCO INSTALAÇÕES) representava o valor de R\$ 503.397,25 (quinhentos e três mil trezentos e noventa e sete reais e vinte e cinco centavos).

Assim, diversos fatores externos acarretaram à Empresa Recuperanda consequências como o aumento no índice de inadimplência contratual e a rescisão de parcela dos seus contratos. Assim, a empresa sofreu grandes abalos financeiros durante o ano em vigência, razão pela qual recorre ao Poder Judiciário com o fim de recuperar-se e honrar os seus compromissos com todos os credores.

Pois bem, no ano de 2013 a Requerente possuía excelente saúde financeira, de modo que, seu faturamento anual atingiu a marca de incríveis R\$16.862.022,39 (dezesesseis milhões, oitocentos e sessenta e dois mil vinte e dois reais e trinta e nove centavos), sendo que, deste, metade decorria de contrato de prestação de serviço de transporte com a empresa SAUÍPE S/A HOTELARIA RESORT, em que no aludido ano, sozinha, possibilitou o faturamento de R\$8.511.396,20 (oito milhões , quinhentos e onze mil trezentos e noventa e seis reais e vinte centavos).

Do mesmo modo, a empresa GNL BAHIA em 2013 possibilitou o faturamento de R\$4.404.119,11 (quatro milhões, quatrocentos e quatro mil cento e dezenove reais e onze centavos), ou seja, apenas 02 (duas) empresas , de um portfólio de 20 (vinte) clientes, à época, representava 76,6% (setenta e seis vírgula seis por cento) do faturamento total da Requerente, ao passo que as demais representavam apenas 23,4% (vinte e três vírgula quatro por cento) do faturamento.

No entanto, em Janeiro de 2014, as empresas supramencionadas rescindiriam os contratos que possuíam com a Empresa Recuperanda gerando significativo abalo financeiro, de modo que a aludida situação, atrelada a outros fatos relevantes, culminou na desestabilização financeira da empresa que, sem a necessária intervenção judicial nos moldes estabelecidos pela Lei 11.101/2005, não logrará êxito em sua recuperação.

Como dito, no início de 2014, a Requerente perdeu uma receita que, no ano de 2013, correspondeu a 76,6% (setenta e seis vírgula seis por cento) do faturamento total da empresa. Porém, com esforços sobre-humanos, no decorrer do ano de 2014 conseguiu recuperar 50% (cinquenta por cento) da referida receita, através da celebração de novos contratos com 09 (nove) outras empresas, sendo elas: AIR CONDITIONING; BRACO CONSTRUTORA; CONSTRUTORA ELOS; DAEAH BRASIL PRESTADORA DE SERVIÇOS; ENSEADA INDUSTRIAL; LOJA LE BISCUIT; QUALIENG ENGENHARIA; RCO INSTALAÇÕES E MANUTENÇÕES; e UHT INVESTIMENTOS.

Desse modo, mesmo com o abalo ocasionado pela rescisão contratual com as empresas SAUIPE e GNL BAHIA, o faturamento anual da Requerente em 2014 foi de R\$ 11.168.958,66 (onze milhões, cento e sessenta e oito mil, novecentos e cinquenta e oito reais e sessenta e seis centavos), alavancado para R\$ 15.079.899,26 (quinze milhões, setenta e nove mil, oitocentos e noventa e nove reais e vinte e seis centavos) em 2015. Neste ínterim, adquiriu parte da frota de ônibus com restrições de alienação fiduciária perante o Banco Itaú e Banco Mercedes Benz.

Ocorre que, em virtude da crise econômica enfrentada pelo país, com maior gravidade em 2015 e que trouxe reflexos negativo para o crescimento econômico no corrente ano de 2016, 05 (cinco) das empresas que firmaram contrato em 2014 não possuíam mais recursos financeiros, nem logísticos para manutenção da prestação dos serviços de transportes, rescindindo os seus respectivos contratos em 2015 unicamente em decorrência da crise, bem como ainda deixando valores em aberto e que não foram adimplidos, quais sejam: BRACO CONSTRUTORA LTDA; AIR CONDITIONING TECNOLOGIA E SISTEMAS EIRELI; RCO INSTALAÇÕES E MANUTENÇÕES ELÉTRICAS LTDA; CONSTRUTORA ELOS e LOJA LE BISCUIT.

Frise-se ainda pela contratação de serviços pela sociedade ENSEADA INDUSTRIA NAVAL S.A., integrante do grupo "ODEBRECHT" que, após as aterrorizantes revelações advindas com a operação "Lava Jato" e a comprovação da participação do grupo "ODEBRECHT" nos esquemas envolvendo fraude em licitações e outros inúmeros crimes, teve seus contratos rescindidos, inclusive com a Requerente, tendo em vista a quase que completa paralisação das atividades do grupo e a desvalorização de suas ações, inclusive com o seu rebaixamento no grau de investimento pela agência de classificação de risco "Moody's".

Com a queda de faturamento ocasionada pela rescisão de contratos e inadimplência contratual, a empresa passou a atrasar as prestações atinentes aos contratos de alienação fiduciária com o Banco Mercedes Benz, que repercutiu no ajuizamento de ações de busca e apreensão dos veículos, tendo procedido com acordo judicial mediante a devolução dos ônus nos autos dos processos de nº 102057462.2016.8.26.0100 e no 1020409-15.2016.8.26.0100, conforme pode ser constatado por Vossa Excelência em simples consulta aos autos eletrônicos destes.

Necessário evidenciar que em 2015, 81% (oitenta e um por cento) do faturamento da Requerente era consubstanciado nos contratos de prestação de serviço das empresas PALLADIUM, DAEAH, CETREL, PANAPANEMA e QUALIENG.

No entanto, em razão da apreensão dos ônibus, as empresas PARANAPANEMA S.A., PALLADIUM, UHT INVESTIMENTOS, PARTICIPAÇÕES EMPREENDEMENTOS HOTELEIROS LTDA e QUALIENG ENGENHARIA DE MONTAGENS LTDA rescindiram os contratos, ocasionando a queda de faturamento de mais R\$ 740.000,00 (setecentos e quarenta mil reais) mensal.

Em suma, das 17 (dezesete) empresas que compunham a cartela de Clientes da Demandada, apenas 05 (cinco) continuam com seus contratos em vigor, quais sejam: DAEAH, CETREL, TEQUIMAR, ATMOSFERA e MDL, fazendo despencar o faturamento em 2016, notadamente após da rescisão contratual neste ano de 03 (três) dos maiores clientes, após a Apreensão dos ônibus da Requerente.

Com despesas elevadíssimas, não só de prestações para com a instituição credora, mas também decorrentes dos custos de manutenção dos veículos, além das despesas trabalhistas (fixas e rescisórias) tendo em vista a necessidade de contratação de motoristas especializados e experientes no referido transporte de pessoas, atreladas às inúmeras inadimplências das empresas tomadoras do serviço, a Requerente, de uma hora para outra, viu seu patrimônio e a sua capacidade financeira ir de mal a pior.

Com a queda no faturamento ocasionada pela diminuição de negócios e inadimplemento dos negócios vigentes, a empresa não possui atualmente caixa suficiente para honrar com todos os seus compromissos, faltando-lhe a liquidez habitual. Todavia, a extinção da empresa causaria prejuízos desmedidos aos próprios credores e trabalhadores, impondo-se pela solução da crise a partir da recuperação judicial.

Neste momento os sócios com o conhecimento da atividade, que exerce a mais de 30 anos, o que levou a empresa a possuir 100 veículos em circulação e adquirir os imóveis pertencentes a Empresa Recuperanda, este é o objetivo da Administração com esta nova oportunidade, de soerguimento.

2.2 Estrutura Organizacional.

2.2.1. Políticas.

A Empresa sempre pautou a sua conduta em ações condizentes com os princípios de seus sócios fundadores, prezando pelos seguintes princípios:

- **ÉTICA** Ser uma empresa ética significa ter toda uma estrutura voltada para transmitir sempre a moral, a verdade, segurança e confiabilidade nos serviços prestados e produtos vendidos.
- **COMPROMISSO**- Buscar continuamente o aprimoramento dos processos, de forma a garantir a entrega eficaz de produtos aos clientes, dentro dos padrões de qualidade e prazos exigidos.
- **TRANSPARÊNCIA**- Estabelecer claramente suas políticas e processos de

relacionamento com clientes, fornecedores, colaboradores e prestadores de serviço, de forma a gerar plena confiabilidade naquilo que é estabelecido.

Os princípios acima indicados representam os seguintes aspectos práticos:

- Atuação responsável, honesta e coerente;
- Lucratividade com valorização das pessoas;
- Busca contínua da qualidade dos produtos;
- Autodesenvolvimento: processo de aprendizado ininterrupto, admitindo que sempre existe algo a melhorar;
- Comprometimento com a satisfação total do cliente;
- Experiência e Eficiência em todos nossos processos e produtos;
- Trabalho em equipe para superar desafios e gerar os resultados esperados;
- Ética e integridade como base de qualquer relação.

2.2.2. Estrutura Operacional.

A LUBRICOM COMERCIO E TRANSPORTES LTDA possui a seguinte estrutura operacional:

Com sede na Av. Mal. Floriano Peixoto, 2870, Dinamerica, CEP 58.432-120, em Campina Grande (PB), em terreno próprio.

A estrutura das filiais, Fortaleza (CE) e Simões Filho (BA) em imóveis alugados, a filial de Salvador (BA) em imóvel próprio.

FROTA: 38 VEÍCULOS

A seguir, algumas imagens da atual estrutura da empresa: **Imóveis**



Matriz Campina Grande, Av. Mal. Floriano Peixoto, 2870, Dinamerica, CEP 58.432-120



Matriz Campina Grande, Av. Mal. Floriano Peixoto, 2870, Dinamerica, CEP 58.432-120



Matriz Campina Grande, Av. Mal. Floriano Peixoto, 2870, Dinamerica, CEP 58.432-120



Matriz Campina Grande, Av. Mal. Floriano Peixoto, 2870, Dinamerica, CEP 58.432-120



Matriz Campina Grande, Av. Mal. Floriano Peixoto, 2870, Dinamerica, CEP 58.432-120



Filial Salvador (BA), Rua Conde Pereira Carneiro, 461 – Pernambues.



Filial Salvador (BA), Rua Conde Pereira Carneiro, 461 – Pernambues.



Filial Salvador (BA), Rua Conde Pereira Carneiro, 461 – Pernambues



Filial Salvador (BA), Rua Conde Pereira Carneiro, 461 – Pernambues



Filial Salvador (BA), Rua Conde Pereira Carneiro, 461 – Pernambuco

Frota



Micro-ônibus



Van



Ônibus





2.2.3. Relevância Socioeconômica.

2.2.3.1 Função Social.

O, objetiva através da presente Recuperação Judicial a viabilização e superação da solução de sua crise econômico-financeira, a fim de permitir a manutenção da sua operação, o emprego de seus trabalhadores e os interesses dos credores, promovendo a preservação da atividade econômica.

Assim, é desejo do, através deste movimento a preservação dos interesses dos atores envolvidos no relacionamento com a empresa, uma vez que a atividade desenvolvida gera benefícios à Sociedade como um todo: Trabalhadores, Fornecedores, Instituições Financeiras, Governo, incluindo a Comunidade em que a empresa está inserida. Portanto é do interesse geral que seja permitida a oportunidade de reestruturação, bem como a manutenção da atividade empresarial.

2.2.3.2 Recursos humanos.

A empresa pretende em sua estrutura admitir no período do Plano de Recuperação 40 (quarenta) colaboradores, contratados de forma direta, oferecendo aos mesmos benefícios como refeição, transportes, vale alimentação e infraestrutura adequada a disposição dos funcionários.

Todos os colaboradores envolvidos na prestação dos serviços da empresa, receberão continuamente qualificação técnica, por meio de reuniões e treinamentos internos, visando capacitação e proporcionando oportunidade de crescimento a cada um deles.

2.2.4. Serviços Executados.

As operações da Empresa, se compõe da seguinte forma:

Serviços	%
Aluguel de Veículos	95,4%
Aluguel do Imóvel.	4,6%
Total	100,0%

Base: Fonte Interna – 2019

3. Cenário Econômico e Mercadológico.

A atual situação econômica do Brasil é tecnicamente de estagnação, ocasionada basicamente pela falta de investimento público e com reflexo significativo no setor privado, ocasionando retração do consumo e por consequência a baixa performance do faturamento das empresas e, por outro lado, com a incerteza da retomada da empregabilidade e recuperação da capacidade de compra das famílias tem afetado diretamente a retomada das vendas do.

Adicionalmente ao acima comentado, algumas situações comprometeram muito o desempenho dos empresários no Brasil, de forma ampla: a falta de planejamento estratégico de longo prazo para nossa economia; a inexistência de uma adequada estratégia de reação; a inexistência da adoção de medidas emergenciais para tratar problemas que seriam facilmente resolvidos com um planejamento macro e estruturado; e, ainda, a submissão da política econômica as questões políticas. Tudo isso tem levado a uma desestruturação da economia que prejudica ao setor ao qual está inserido o, mas outros diversos setores da sociedade: educação, saúde pública, segurança e obviamente a economia, o que, inevitavelmente, compromete a credibilidade.

Apesar do cenário econômico estagnado, as estatísticas do mercado já sugerem uma indicação de melhoria de consumo para a partir de 2019, seja pela necessidade das famílias em prover produtos que necessitam para o seu dia a dia, ou mesmo pela própria sensibilidade das empresas e mercado de uma melhoria, mesmo que pequena, da atividade econômica.

A Empresa Recuperanda entende que o momento é propício para concentrar as suas energias em seus fornecedores, visando a construção de estratégia comercial robusta, com margens compatíveis com os riscos e geração de caixa necessária para fazer frente aos desafios da RJ. Atrelado a isso, promoverá a busca de novas indústrias que tragam alto valor agregado ao portfólio de produtos.

4. Organização do Plano de Recuperação.

4.1 Motivos para o pedido de Recuperação Judicial.

A Empresa Recuperanda obteve ao longo de sua trajetória grandes realizações, gozando de bom conceito junto aos seus parceiros e clientes, enfrentando as intempéries próprias do mercado e do cenário econômico. A sua evolução ocorria a taxas positivas chegando a atingir, em 2015, um faturamento correspondente a R\$ 15.079,899,26 (Quinze milhões, setenta e nove mil, oitocentos e noventa e nove reais e vinte e seis centavo/.).

Alguns fatores externos e alheios à vontade da Empresa Recuperanda acabaram por sujeitá-la a uma situação de crise econômico-financeira.

A primeira variável a ser analisada diz respeito ao perfil adotado pelo segmento de atuação da Empresa Recuperanda, caracterizado por uma forte e agressiva concorrência que resultou, principalmente, na compressão das margens praticadas pelo setor e redução do prazo concedido pelos fornecedores.

A combinação dos fatores descritos acima (redução de margem operacional, redução de

prazo com fornecedores, rescisão dos contratos de prestação de serviços de transporte de passageiros com os principais clientes e aquisição de novos veículos) contribuiu de forma decisiva para a fragilização da saúde financeira da Empresa Recuperanda, com reflexos diretos no seu capital de giro e na sua capacidade de manter a sua operação com sustentabilidade.

Como é fácil de perceber, pelo exposto no parágrafo anterior, os fatos mencionados ocasionaram a redução significativa da capacidade de geração de caixa da Empresa Recuperanda, comprometendo sua estrutura de capital de giro próprio e, dessa forma, a manutenção da sustentação da operação. Obviamente, os recursos obtidos junto a terceiros incorporaram outro fator de pressão sobre os resultados da operação na forma do custo financeiro referente a essas operações.

Os fatores acima indicados, catalisada pela crise econômica em que se encontra o país com reflexos, dentre outros, no encarecimento dos custos financeiros, comprometeu perigosamente a manutenção da operação do e da sua capacidade de honrar compromissos assumidos com fornecedores, fomentadores, clientes e colaboradores.

Sem alternativa para equacionar e reestruturar o seu passivo financeiro e tendo como objetivo a sua continuidade operacional, Empresa Recuperanda optou pela recuperação judicial como a forma segura para honrar seus compromissos, reestruturar a empresa e fortalecer a sua operação.

4.1.1 Indicadores Financeiros.

Os gráficos a seguir demonstram em parte a análise já apresentada anteriormente, para as causas que levaram a Empresa Recuperanda a protocolar o pedido de recuperação judicial.



4.1.2 Conclusão.

A combinação dos dois fatores descritos acima (compressão de margem, piora do ciclo operacional e financeiro, assim como investimentos de expansão) gerou um efeito prejudicial sobre a disponibilidade de recursos no caixa da Empresa Recuperanda, manteve seu endividamento além do limite suportável e, conseqüentemente, teve uma forte pressão nos seus custos financeiros, afetando negativamente os seus resultados empresariais e comprometendo a sua capacidade de honrar compromissos e manter, de forma saudável, a sua operação.

4.2 Lista de Credores da Recuperanda.

A Empresa Recuperanda possui na lista da recuperação judicial 54 (Cinquenta e quatro) credores distribuídos em três classes: Créditos Trabalhistas (Classe I), Créditos Quirografários (Classe III) e Créditos Garantia Real (Classe II). O montante dos créditos existentes na data-base da elaboração deste plano de recuperação, conforme Lista Inicial de Credores é de R\$ 6.652.913,46 (Seis milhões, seiscentos e cinquenta e dois mil, novecentos e treze reais e quarenta e seis centavos).

Entende-se pela Lei, que os credores concursais são aqueles cujos créditos foram constituídos antes do pedido de Recuperação Judicial e sujeitos aos efeitos legais do procedimento, devendo ser pagos na forma do Plano de Recuperação Judicial.

A seguir apresentamos o detalhamento de cada uma das classes de credores:

Arquivado	NÚMERO CREDITORES	VALOR DO CRÉDITO R\$
Créditos Trabalhistas	33	2.429.487,16
Créditos com Garantias Reais	3	3.935.992,63
Créditos Quirografários	16	697.090,46
TOTAL GERAL	52	7.062.570,25

4.3 Plano de Reestruturação Operacional.

Após o pedido de Recuperação Judicial a Empresa Recuperanda, por meio de seus sócios, gestores e de seus colaboradores, desenvolveram um plano de reestruturação financeiro-operacional visando à lucratividade necessária para permitir a liquidação de seus débitos e a manutenção de sua viabilidade, a médio e longo prazo, o que depende, não só da solução da atual situação de endividamento, mas também, e fundamentalmente, da melhoria da sua capacidade de geração de caixa. As medidas identificadas no Plano de Reestruturação Financeiro-Operacional estão fundamentadas nas seguintes premissas.

4.3.1 Área Administrativa.

- Programa de redução de gasto com pessoal, horas extras e redução de despesas fixas, evitando gastos desnecessários, desperdícios e ações sem planejamento;
- Revisão dos fluxos de processos, organograma, procedimentos e redistribuição das tarefas administrativas;
- Criação de rotinas com relatórios, frequências e prazos pré-estabelecidos;
- Fortalecimento organizacional e da responsabilidade estratégica de tomada de decisão para alcançar metas e assegurar a aderência das ações aos planos;

4.3.2 Área Financeira.

- Busca de novas linhas de crédito, menos onerosas e mais adequadas;

- Renegociação de tarifas bancárias e taxas de juros inferiores às praticadas anteriormente;
- Renegociação do passivo não sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial, incluindo-se o passivo fiscal, de forma a equacionar o pagamento dos acordos conforme seu fluxo de caixa;
- Implantação de relatórios gerenciais para análises de resultados econômicos e financeiros;
- Elaboração do Plano Orçamentário Econômico-Financeiro para os próximos anos; e
- Revisão dos fluxos de processos internos nas áreas de contas a pagar, contas a receber e tesouraria.

4.3.3 Área Comercial

- Revisão da política comercial em relação às margens/rentabilidade;
- Revisão de políticas de prazos de vendas e canais de vendas;
- Revisão da política de crédito e cobrança;
- Busca de novos mercados e o desenvolvimento de novas linhas de negócios na estrutura existente.

4.3.4 Área Operacional.

- Plano de redução dos custos fixos para melhoria da margem operacional, bem como redução de custos, mediante análise de processos para melhoria da margem de contribuição;

5. Meios de Recuperação e Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira.

De forma a atender o art. 53 da Lei 11.101/05, seguem os meios a serem empregados para viabilizar a superação da crise econômico-financeira do , bem como a projeção de volumes operacionais e a projeção de resultado econômico-financeiro para o período de recuperação, que irão atestar a viabilidade da recuperação da empresa com a aplicação destes meios e outros que o serão ao longo do tempo utilizados, se for o caso, para que a superação da crise financeira das Recuperandas seja viabilizada.

5.1. Meios de Recuperação.

A seguir, apresentamos os meios contidos no artigo 50 da Lei 11.101/2005, que serão utilizados para viabilizar a superação de crise financeira da Empresa:

- a) Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;
- b) Equalização de encargos financeiros relativos aos débitos sujeitos; e
- c) Novação de dívidas do passivo sem constituição de novas garantias.

A aplicação destes meios se dará por meio das propostas de pagamentos aos credores, detalhados no item 7 deste Plano.

A Recuperanda poderá, a seu critério, realizar quaisquer operações de reorganização societária, inclusive - mas não se limitando - fusões, incorporações, cisões, transformações e dissoluções, alterações de objeto social, constituição de sociedades de propósito específico, dentro de seu grupo societário ou com terceiros, desde que tais operações não resultem em diminuição da totalidade dos bens ou aumento do endividamento total das Recuperandas.

6. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira.

O presente Plano de Recuperação Judicial foi elaborado de acordo com os artigos 53 e 54 da Lei 11.101/05, visando a manutenção da atividade produtiva, permitindo ao o exercício de sua função social, possibilitando, assim, a geração de empregos e estimulando a atividade econômica.

A administração da Empresa Recuperanda, direcionará todos os esforços para recuperar-se econômica e financeiramente, visando potencializar suas atividades através da manutenção ou restabelecimento das relações comerciais com fornecedores, parceiros e instituições financeiras.

Em complemento ao parágrafo anterior, a aquisição de novos ônibus e/ou vans, para restabelecer o patamar de veículos necessário e essencial para o tipo de atividade da Empresa Recuperanda, atingir o nível adequado de operação; e permitir a geração de receita e caixa necessários ao alcance de um *status* positivo na Assembleia Geral de Credores.

6.1. Projeção de Receitas.

6.1.1 Premissas.

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

- A base para a projeção da receita bruta foi o planejamento comercial e operacional da empresa, que foi readequado à nova realidade desde o pedido de Recuperação Judicial;
- Os serviços de transporte e fretamento têm influência sazonal, em geral, pelo que isto foi considerado na evolução mensal e anual das receitas;
- Os preços projetados não contemplam o efeito inflacionário. Por ser uma projeção de longo prazo, torna-se inviável prever a inflação do período, sendo assim, consideram-se os preços projetados a valor presente, pressupondo que os efeitos inflacionários sobre os custos e despesas serão repassados aos preços para garantir as margens na projeção de resultados.

6.1.2 Projeção.

Projeção de receita bruta por ano, expressa em milhares de Reais (R\$ '000):

PERÍODO	R\$ '000
Ano 1	1.524
Ano 2	1.524
Ano 3	1.524
Ano 4	1.524
Ano 5	1.524
Ano 6	1.524
Ano 7	1.524
Ano 8	1.524
Ano 9	1.524
Ano 10	1.524

6.2. Projeção de Resultados e Geração de Caixa.

O Plano lastreado nas expectativas e premissas adotadas pela Empresa Recuperanda e seus consultores financeiros e legais, estes nas suas respectivas áreas de atuação, é operacional, econômico e financeiramente viável, conforme atestado pelo estudo de demonstração de resultado, de fluxo de caixa e estudo de viabilidade econômico-financeira, objeto dos Anexos I e II que integram este Plano.

7 Proposta de Pagamento aos Credores.

A premissa adotada para a elaboração desta proposta é que a mesma seja condizente com a capacidade de pagamento demonstrada pelas projeções econômico-financeiras (Anexo I) de forma a viabilizar a superação da crise vivenciada atualmente pela empresa no menor prazo possível.

As projeções de resultados e de fluxo de caixa são demonstradas no Anexo I deste Plano, que considera, além dos efeitos de todas as premissas operacionais e financeiras da Empresa Recuperanda, os efeitos do plano de pagamentos aos credores da mesma. Todos os prazos de pagamento de parcelas aqui previstos serão computados com base na Data Inicial.

Com os pagamentos a seguir propostos, os Credores Sujeitos outorgam quitação integral em relação ao total dos Créditos Sujeitos para nada mais poderem reclamar contra a Empresa Recuperanda ou eventuais coobrigados.

O presente plano pretende apresentar aos credores as modalidades para pagamento dos créditos contidos na lista de credores, sendo que esta é a opção mais adequada à preservação das atividades atendendo-se aos princípios do art. 47 da Lei 11.101 de 2005.

A seguir apresenta-se a proposta de pagamento elaborada por classe de credor. As mesmas regras serão adotadas para aqueles casos que no futuro vierem a integrar qualquer uma das classes de credores aqui tratadas.

7.1 Proposta de Pagamento a Classe I - Credores Trabalhistas.

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 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 à Recuperanda, inclusive no que diz respeito aos encargos, conforme previsto no parágrafo segundo do artigo 49 da LRF.

Os credores que optarem para receber seu crédito em parcela única no valor de 10.000,00 (dez mil reais/.), receberão no prazo de 3 meses da data de homologação do Plano de Recuperação Judicial.

Os credores que optarem para receber seu crédito em parcela única no valor de 20.000,00 (dez mil reais/.), receberão no prazo de 6 meses da data de homologação do Plano de Recuperação Judicial.

Os credores que optarem por receber seu crédito **em 12 parcelas**, concederá um deságio de 80%, e receberá a partir da data de homologação do Plano de Recuperação Judicial.

Os credores que optarem por receber seu crédito **em 24 parcelas**, concederá um deságio de 60%, e receberá a partir da data de homologação do Plano de Recuperação Judicial.

Os credores que optarem por receber seu crédito **em 36 parcelas**, concederá um deságio de 50%, e receberá a partir da data de homologação do Plano de Recuperação Judicial.

7.1. 1 Ações em Curso.

Os Créditos Trabalhistas decorrentes de ações judiciais em curso ao longo do período em que a Empresa Recuperanda 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, § 62 e 82 da Consolidação das Leis Trabalhistas, bem como as multas previstas pelo descumprimento de acordos trabalhistas, que venham ser fixadas pela Justiça do Trabalho, em razão do não pagamento da Recuperanda decorrentes da própria recuperação judicial, serão desconsiderados e integralmente renunciados por tais Credores Trabalhistas.

7.2. Proposta de Pagamento da Classe II - Credores com Garantia Real.

Os Créditos com Garantias Reais serão pagos de acordo com o artigo 53 da Lei 11.101/2005 credores na Classe II - Garantia Real, a proposta de pagamento a esta classe, O pagamento será realizado da seguinte forma:

7.2.1 – Carência: período de carência de amortização do principal de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de Homologação Judicial do Plano.

7.2.2 – O saldo devedor será pago em 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no 15º (décimo quinto) dia do 61 (sexagésimo primeiro) mês, contado a partir da Homologação Judicial do Plano, e as demais no mesmo dia a cada mês subsequente, a partir do primeiro pagamento, com um deságio de 70% .

7.2.3 – Juros: TJLP – Taxa de Juros de Longo Prazo, divulgado pelo Banco Central, acrescido de 1% (Um inteiro), sendo que os juros incidentes ao longo dos 5 (cinco) primeiros anos a partir da Homologação Judicial do Plano não serão pagos neste período, sendo capitalizados anualmente ao valor do principal, de modo que o saldo principal ao final de cada ano seja o saldo inicial do período somado dos juros capitalizados no período em questão.

7.2.4 - Os credores que optar por receber seu crédito A VISTA, após obedecer a carência do item **7.2.1**, concederá um deságio de 90%, no total da dívida

7.3. Proposta de Pagamento a Classe III – Quirografários.

Para fins desta proposta, a classe de Credores Quirografários foi dividida em dois grupos: I) **Credores Quirografários Classe A**; e II) **Credores Quirografários Classe B**, III) **Credores Quirografários Classe C** sendo que para cada grupo haverá uma proposta de pagamento específica.

No grupo de Credores Quirografários Classe A estão inclusos todos os credores levando-se em conta o valor original da dívida inscrita na Lista de Credores sendo menor ou igual a R\$ 10.000,00 (dez mil Reais).

No grupo de Credores Quirografários Classe B estão inclusos os credores que não se enquadrem no grupo de Credores Quirografários Classe A, por tanto, com valor original da dívida inscrita na Lista de Credores sendo maior que R\$ 10.000,00 (Dez Mil Reais) e menor que R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil reais.).

No grupo de Credores Quirografários Classe C estão inclusos os credores que não se enquadrem no grupo de Credores Quirografários Classe A e B, por tanto, com valor original da dívida inscrita na Lista de Credores sendo maior que R\$ 50.000,00 (Cinquenta Mil Reais).

7.3.1 Proposta de Pagamento aos Credores Quirografários Classe A.

A esta classe o pagamento do crédito original dos Credores Quirografários Classe A, receberão os seus créditos em 24 parcelas, após obedecer a carência de 36 (trinta e seis)

meses da data de homologação do Plano de Recuperação Judicial.

7.3.2 Proposta de Pagamento aos Credores Quirografários Classe B.

A esta classe o pagamento do crédito original dos Credores Quirografários Classe B, receberão os seus créditos em 60 parcelas, após obedecer a carência de 36 (trinta e seis) meses da data de homologação do Plano de Recuperação Judicial.

7.3.3 Proposta de Pagamento aos Credores Quirografários Classe C.

A esta classe o pagamento do crédito original dos Credores Quirografários Classe C, receberão os seus créditos com um deságio de 80%, em 36 parcelas, após obedecer a carência de 36 (trinta e seis) meses da data de homologação do Plano de Recuperação Judicial.

Os créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, inclusive os trabalhistas, serão atualizados e remunerados pela TR - Taxa Referencial, criada pela Lei Nº 8.177/91, de 01.03.1991 e Resoluções CMN - Conselho Monetário Nacional nº 2.437, de 30.10.1997, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao ano com incidência a partir da Homologação Judicial do Plano apresentado pela Empresa Recuperanda aprovado pela competente Assembleia Geral de Credores.

Os pagamentos de juros e atualização monetária ocorrerão juntamente com os pagamentos de cada parcela e serão calculados aplicando os índices propostos sobre o valor da mesma (juros sobre parcela). Os juros serão calculados mensalmente, pelo sistema de juros simples, e incidirão sobre a parcela corrigida. Caso os índices propostos venham a ser extintos, passarão a valer os novos índices que vierem a substituí-los.

No caso dos Credores de todas as classes, os encargos aqui mencionados, acumulados a partir da Homologação Judicial do Plano e o final do período de carência, serão pagos junto com as parcelas proposta, a fim de poder se adequar ao Fluxo da Caixa da Empresa Recuperanda.

7.4. Credores Parceiros.

Os credores que concederem, em condições competitivas para a Empresa Recuperanda, com novas linhas de crédito e/ou liberação de novos recursos, desde que acordados entre as partes, terão tratamento diferenciado e serão pagos de acordo com a geração de caixa prevista pelo e nas condições de mercado, em termos a serem ajustados contratualmente, sem prejuízo, contudo, do exato cumprimento do previsto nos itens 7.1 a 7.6 para aqueles que não se enquadrarem na presente cláusula.

A aplicação desta cláusula está sujeita a existência material das condições favoráveis a Empresa Recuperanda, e deverão seguir os requisitos legais necessários.

7.5. Credores não sujeitos.

Este Plano não contempla proposta específica para os credores que não se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial, pois eles serão negociados individualmente de acordo com a particularidade de cada crédito, porém no fluxo de caixa projetado (Anexo I) já

estão provisionadas verbas para os pagamentos destes.

7.6. Credores indispensáveis à continuidade das atividades.

Além da proposta apresentada no item 7.7 deste Plano, a Empresa Recuperanda poderá ajustar uma forma diferenciada para o recebimento dos créditos de forma acelerada aos credores que contribuírem de forma estratégica para impedir que haja uma interrupção na continuidade da atividade empresária, garantindo a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores. Estas condições se destinam especialmente aos funcionários ativos, a fim de evitar paralisações e movimentos paretistas, que impediriam a normalidade das atividades da Empresa Recuperanda.

7.7. Direito de Regresso dos Garantidores.

Os garantidores que pagarem quaisquer valores aos Credores, antes ou depois da Homologação Judicial do Plano, sub-rogar-se-ão no seu Crédito, mas receberão nos termos, valores, prazos e forma estabelecidos pelo Plano para o pagamento do Crédito sub-rogado.

8 Passivo Tributário.

Conforme também descrito nas premissas das projeções de resultado e geração de caixa, Anexo I, deste Plano, foi prevista a destinação de parte da geração de caixa do para a administração do atual passivo tributário e previdenciário, estadual e federal.

A reserva de parte da geração de caixa para administração do atual passivo tributário e previdenciário não implicará em reconhecimento ou em confissão de dívida fiscal. Também não vincula à Empresa Recuperanda e nem o Fisco às condições aqui projetadas, servindo, apenas, de parâmetro para a concessão do parcelamento específico previsto na LRF.

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

A Empresa Recuperanda possui uma posição de passivo fiscal estimada em:

Ente Público	Conceito	Tributário	Previdenciário	Total R\$
Federal	Tributário e Previdenciário	1.472.684,97	2.618.676,06	4.091.361,03
Estadual	Tributário	52.668,89	0,00	52.668,89
TOTAL	Tributário e Previdenciário	1.525.353,86	2.618.676,06	4.144.029,92

Os passivos fiscais e previdenciários se compõem por dívida corrente, parcelamento ordinários e especiais, que possuem regras e ordenamentos específicos, sujeitando a

Empresa Recuperanda a sanções pelo não cumprimento, e, desta forma, esta última, vem buscando, pelas vias cabíveis, viabilizar o cumprimento de suas obrigações fiscais e previdenciárias, sem que lhe cause qualquer prejuízo na realização de sua atividade ou comprometa o sucesso da sua Recuperação Judicial.

9 Da conversão dos créditos em moeda estrangeira em moeda nacional.

Como premissa básica do plano de recuperação e considerando que a receita da Empresa Recuperanda é essencialmente em moeda nacional, as eventuais dívidas em moeda estrangeira que possam surgir no futuro em relação à lista de credores, estarão sujeitas à conversão em moeda nacional, pelo valor apresentado na lista de credores. Isto tem como finalidade permitir o equilíbrio econômico e financeiro demonstrado nas projeções apresentadas no Anexo I e o conseqüente plano de pagamento apresentado para os Credores.

Com a aprovação de todos os créditos sujeitos ao Plano de Recuperação Judicial, pela decisão que conceder a Recuperação Judicial, todos os eventuais credores com créditos em moeda estrangeira, concordarão com a conversão dos créditos em moeda nacional.

10 Análise de Viabilidade da Proposta de Pagamento.

As projeções apresentadas no Anexo I demonstram que a Empresa Recuperanda apresenta condição de liquidar sua dívida constante no Plano de Recuperação Judicial ora proposto, honrar com os compromissos não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, incluindo-se o passivo fiscal e previdenciário, manter a atividade operacional durante o período de recuperação e após o mesmo, para se manter competitiva perante o mercado e reverter de maneira significativa a atual situação, tendo em vista os seguintes pontos:

- A geração de caixa durante esse período é plenamente suficiente para a liquidação das dívidas, bem como para a manutenção das atividades operacionais, com o pagamento pontual dos novos compromissos a serem assumidos e dos créditos não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, incluindo-se o passivo fiscal e previdenciário;
- As ações de melhoria apresentadas neste Plano, parte das quais já está sendo implantada, e o comprometimento dos sócios, gestores e da equipe de colaboradores com os objetivos traçados, são fatores altamente positivos e que tendem a garantir o sucesso do Plano apresentado.

11 Forma de Pagamento aos Credores.

Os pagamentos serão realizados diretamente nas contas bancárias dos credores e o simples recibo de transferência servirá como forma de comprovação do pagamento ao credor.

Desta forma, todos os credores deverão enviar carta com aviso de recebimento (AR) à sede da Empresa Recuperanda o , aos cuidados do Departamento Financeiro, no endereço na Av. Mal. Floriano Peixoto, 2870, Dinamerica, CEP 58.432-120, em Campina Grande (PB), com os dados completos para depósito (nome e número do banco, número da agência e conta corrente, nome completo ou razão social e CPF ou CNPJ) com no mínimo

de 30 (trinta) dias de antecedência da data do primeiro pagamento. Caso venham a ser alterados estes dados, será de inteira responsabilidade do credor informar os novos dados.

A conta bancária para pagamento deverá obrigatoriamente ser de titularidade do credor, caso contrário, deverá obter autorização judicial para pagamento em conta de terceiros. Da mesma forma, caso o credor altere sua conta durante o cumprimento do Plano, deve enviar nova carta com aviso de recebimento à sede do, indicando os novos dados e respeitando os prazos estipulados.

Caso o credor não envie a carta com os dados para o depósito, os valores devidos a este determinado credor permanecerão no caixa da empresa, até que estes cumpram com tal procedimento, ocorrendo o pagamento sempre 30 (trinta) dias após o recebimento desta, sem ônus adicionais, como multa, correção monetária e juros.

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

12 Créditos Contingentes - Impugnações de Créditos e Acordos.

Os créditos listados na relação de credores do Administrador Judicial poderão ser modificados, e novos créditos poderão ser incluídos no Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento dos incidentes de habilitação, divergências ou impugnação de créditos ou acordos.

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

13 Publicidade dos Protestos e Garantias.

Uma vez aprovado o Plano de Recuperação Judicial, com a aprovação de todos os créditos sujeitos ao mesmo, pela decisão que conceder a Recuperação Judicial, havendo assim a novação da dívida, todos os credores concordarão com suspensão da publicidade dos protestos efetuados, enquanto o Plano de Recuperação Judicial estiver sendo cumprido, nos termos aprovados, ordem esta que poderá ser proferida pelo Juízo da Recuperação a pedido da Empresa Recuperandas desde a data da concessão da Recuperação Judicial.

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

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

Liberação das Garantias. A Homologação Judicial do Plano implicará, de forma

automática e em caráter irrevogável e irretratável, na liberação e quitação de todos os garantidores, solidários e subsidiários, e seus sucessores e cessionários, por qualquer responsabilidade derivada de qualquer garantia fidejussória, inclusive, mas não exclusivamente, por força de fiança e aval, que tenha sido prestada a Credores para assegurar o pagamento de qualquer Crédito. As garantias fidejussórias remanescentes serão liberadas mediante a quitação dos Créditos nos termos deste Plano.

14 Ativos Fixos

Fica garantida à empresa a plena gerência de seus ativos, restando autorizado, com a aprovação do plano, a alienação de ativos móveis cuja alienação não implique em redução de atividades da Empresa Recuperanda, ou quando a venda se seguir de reposição por outra equivalente ou mais moderna.

Da mesma forma, fica permitida a disponibilização dos bens, inclusive imóveis, se houver, para penhor, arrendamento, hipoteca, ou alienação fiduciária em garantia, respeitadas, quanto à valoração dos bens, as premissas válidas para o mercado.

Os recursos obtidos com tais vendas ou através da utilização dos bens em garantia devem compor o caixa da Empresa Recuperanda, fomentando assim a sua atividade, e possibilitando assim o pagamento a seus credores e o cumprimento do Plano de Recuperação Judicial.

15 Considerações Finais – Resumo.

O objetivo do Plano de Recuperação Judicial (PRJ), previsto na Lei 11.101/05, é permitir que a Empresa Recuperanda preserve a sua continuidade, cumprindo sua função social, com geração de empregos e renda.

É importante destacar que o presente PRJ está embasado em premissas e expectativas futuras, dentro dos parâmetros de mercado. A Empresa Recuperanda acredita que dentro desse cenário atingirá os objetivos propostos no Plano de Recuperação Judicial (PRJ).

Campina Grande (PB), 11 de outubro de 2019.

Anexo I - Projeção do Resultado Econômico-Financeiro

1. Projeção de Resultados e Geração de Caixa

Com base em informações históricas e análises mencionadas, nas principais considerações e premissas descritas abaixo, nas medidas de melhoria e na projeção de Receitas e alienação de ativos, expostas no Plano Recuperação Judicial, estimamos as projeções financeiras da Empresa Recuperanda, representada pelas Projeções de Resultados e Projeções de Fluxo de Caixa, destacadas neste relatório.

1.1 Premissas

- As seguintes premissas foram adotadas na projeção de resultado econômico-financeiro, nos 10 (dez) anos contemplados no Plano:
- As projeções foram estruturadas anualmente para o período indicado acima, considerando o Ano 1, como sendo os 10 meses subsequentes a data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial e concessão da Recuperação Judicial a Recuperanda no Diário de Justiça Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba;
- Foi utilizado o sistema tributário normal com apuração de Lucro Presumido sendo consideradas assim, as respectivas alíquotas de cada imposto incidente para as projeções de resultados. Este sistema tributário é o adotado pela Empresa Recuperanda no momento da elaboração desta projeção econômico-financeira;
- Os custos dos serviços prestados foram projetados com base nos valores atuais, líquidos de todos os impostos, creditáveis e com as reduções propostas no plano de reestruturação operacional;
- As despesas operacionais e administrativas foram projetadas de acordo com a média histórica, além das reduções propostas nas medidas de melhoria;
- Foi projetada a destinação de parte da geração de caixa para a administração e equacionamento do passivo tributário da Empresa Recuperanda;
- Para o equacionamento do passivo financeiro não sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial, foram provisionadas saídas no fluxo de caixa para liquidação destes débitos;
- A projeção não contempla efeitos inflacionários. A premissa adotada é que todo efeito inflacionário será repassado ao preço do serviço projetado quando ocorrer, mantendo a rentabilidade projetada, bem como, a geração de caixa e a capacidade de pagamento resultante;
- Todas as projeções foram feitas em um cenário realista.

ANEXO III		- PROJEÇÃO DO FLUXO DE CAIXA LUBRICON									
Projeção de Fluxo de Caixa, com base nos serviços e nas realizações de ativos da Empresa Recuperanda, previstos, receitas projetadas e nas premissas adotadas											
		ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
SALDO ANTEIOR			97.186,42	754.448,82	1.111.711,22	1.353.766,15	1.589.555,89	1.289.520,98	979.632,63	669.744,28	359.855,93
E N T R A D A S	Aluguéis de veículos	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00
	Aluguel Garagem Salvador	151.200,00	151.200,00	151.200,00	151.200,00	151.200,00	151.200,00	151.200,00	151.200,00	151.200,00	151.200,00
	INCREMENTO	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00
	Locações de Veículos	653.160,00	653.160,00	653.160,00	653.160,00	653.160,00	653.160,00	653.160,00	653.160,00	653.160,00	653.160,00
	Venda Imobilizado Veículos / Imóveis	200.000,00	300.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-
	A – TOTAL DOS RECEBIMENTOS	1.724.360,00	1.921.546,42	2.278.808,82	2.636.071,22	2.878.126,15	3.113.915,89	2.813.880,98	2.503.992,63	2.194.104,28	1.884.215,93
S A Í D A S	Manutenção	80.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
	Parcelamento Imposstos	257.142,86	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00
	Tributos	275.897,60	275.897,60	275.897,60	275.897,60	275.897,60	275.897,60	275.897,60	275.897,60	275.897,60	275.897,60
	Folha de Pagamento	124.800,00	124.800,00	124.800,00	124.800,00	124.800,00	124.800,00	124.800,00	124.800,00	124.800,00	124.800,00
	Despesas Gerais	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00
	Outras Saídas	146.400,00	146.400,00	146.400,00	146.400,00	146.400,00	146.400,00	146.400,00	146.400,00	146.400,00	146.400,00
	B – TOTAL DOS PAGAMENTOS	944.240,46	1.167.097,60	1.167.097,60	1.167.097,60	1.167.097,60	1.167.097,60	1.167.097,60	1.167.097,60	1.167.097,60	1.167.097,60
R E S U L T A D O	SUPERAVIT	780.119,54	754.448,82	1.111.711,22	1.468.973,62	1.711.028,55	1.946.818,29	1.646.783,38	1.336.895,03	1.027.006,68	717.118,33
PARCELAMENTOS PRJ	Classe I	638.553,64									
	Classe II						393.599,26	393.599,26	393.599,26	393.599,26	393.599,26
	Classe III				90.146,69	90.146,69	70.266,17				
	Correção TJLP+1%	44.379,48			25.060,78	31.325,97	193.431,88	273.551,49	273.551,49	273.551,49	273.551,49
S A L D O	97.186,42	754.448,82	1.111.711,22	1.353.766,15	1.589.555,89	1.289.520,98	979.632,63	669.744,28	359.855,93	49.967,58	

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ENDEREÇO DO IMÓVEL AVALIADO:

Av. Mal. Floriano Peixoto, 2870, Santa Rosa, Campina Grande/PB.

SOLICITANTE:

CNPJ: 41.214.222.0001/94 - Lubricom – Comércio de Lubrificantes LTDA

Anna Caroline Aragão
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECI 1874F

A

Lubricon – Comércio de Lubrificantes LTDA

Campina Grande-PB, 09 de Outubro de 2019.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos e da **LEI 6.530/78** que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e **RESOLUÇÃO 1.066/2007** do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis, obedecendo a todos os critérios mercadológicos junto às normas da **ABNT-NBR 14.653-2**.

1.0-OBJETIVO

Este laudo tem o objetivo de apresentar o atual, justo e real valor mercadológico de um terreno localizado a Av. Mal. Floriano Peixoto, 2870, Santa Rosa, nesta cidade.

1.1 - IDENTIFICAÇÕES DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno cujas dimensões são de 52,00 x 45,00 numa área de 2.340m², contendo dois galpões com escritório e banheiros, totalizando uma área de 800m² de área construída.

2.0-INFRAESTRUTURA E CONTEXTO URBANO

Imóvel localizado no Bairro Santa Rosa com toda a infraestrutura sanitária, iluminação pública e ótima acessibilidade.

3.0-METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Método Comparativo direto de dados de Mercado, método que consiste análise de valores através da comparação com dados de mercado, sendo coletados e tratados estatisticamente, encontrando-se um valor compatível com o mercado imobiliário conforme a NBR 14653-2.

4.0-VALOR DETERMINADO AO IMOVEL.

“Considerando todos os elementos citados acima, do imóvel, da Rua, do Bairro e da Cidade onde se situa vistoria realizada “in-loco” nesta data assim como seu “entorno”, e principalmente o comportamento do mercado imobiliário que se refere à oferta e a procura, chegamos à conclusão que o valor justo e real para locação é R\$ 2.200,000 (dois milhões e duzentos mil reais), onde a avaliação do imóvel está de acordo com os pré-requisitos estabelecidos pelas normas da **NBR 14.653.2** da **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS E TÉCNICAS-ANBT**, e também calculados com base de calculo comparativo com o mercado oferecido.

ARAGÃO NEVES & ASSOCIADOS IMOBILIÁRIOS
CRECI 667-J

5.0-Vistoria

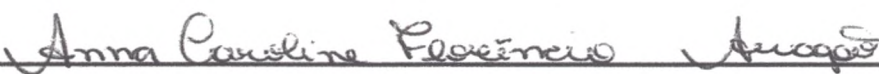
A vistoria foi realizada dia 01.10.2019

6.0 Conclusão

Concluimos com base nos requisitos citados acima e como perita avaliadora, o valor de aluguel do imóvel é de R\$ 2.200,000 (dois milhões e duzentos mil reais) ficando assim dentro dos parâmetros no mercado atual.

O presente parecer de avaliação é composto de 03 páginas, toda de um só lado, rubricada pelo avaliador, que subscreve esta ultima.

Campina Grande, 09 de Outubro de 2019.



Anna Caroline Florêncio Aragão

CRECI 4874F

5 20/15

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

JOSALVO SODRÉ
Escritor
1º OFICIO DE NOTAS - CAMPINA GRANDE - PB
Rua Vidal de Negreiros, 70
Campina Grande - PB

Cartório de Notas e Documentos



RUA DO COMÉRCIO, 216 - TELEFONE: 349-1077 - GALANTE - PARAÍBA

Autenticações, Procurações, Emancipações, Testamentos, Reconhecimentos, Escrituras e Docções

Cristalda de Menezes Rodrigues
TABELIÃ - ESCRIVÃ

Martha Lúcia de Melo Farias
1ª ESCRIVENTA

ESCRITURA DE COMPRA DE VENDA -- Livro N.º 026 -- Folha(s) 131/132

Outorgante(s) -- MARTA DE LOURDES ALVES CORREIA e TRACY ALVES CORREIA.

Outorgado (s) -- LUBRICON - COMÉRCIO DE LUBRIFICANTES LTDA.

Valor CR\$ -- 3.000,00 - (TRÊS MIL REAIS).

SAIBAM os que o presente Instrumento de Escritura de Compra e Venda virem que, aos 10 (Dez) dias do mês de Agosto do ano de mil novecientos e Noventa e Quatro da era Cristã, nesta Cidade de Campina Grande, do Estado da Paraíba República Federativa do Brasil, em meu cartório, e por me haver sido esta distribuída, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: como outorgante(s) vendedor(es) MARTA DE LOURDES ALVES CORREIA e TRACY ALVES CORREIA, brasileiras, desquitadas, portadoras do CIC nº 002.541.344-91, 002.998.634-69, e Cédula de Identidade nºs 368.738-SSP-PB, e 398.529-SSP-PB, residente a Rua João Lourenço Porto nº 179, Centro, nesta cidade. Neste ato representadas por seus Procuradores o Bacharel ROBERTO CORREIA DO MONTE e BERTRAND BARROS DO MONTE, o primeiro brasileiro, casado, advogado, com CIC nº 008.792.314-91, e Identidade da OAB nº 1387; o segundo brasileiro, solteiro, emancipado, portador do CIC nº 931.067.006-49, e Cédula de Identidade nº 1.448.248-SSP-PB, residentes nesta cidade, conforme Procuração do Cartório do 1º Ofício de Notas datada de 22.03.1994, às fls. 077, do Livro 123 - E, e do outro lado como Outorgado Comprador a PIEMA - LUBRICON - COMÉRCIO DE LUBRIFICANTES LTDA., com sede à Rua Augusto dos Anjos nº 245, no bairro de José Pinheiro, nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº 41.214.222/000194; Neste ato representada por seu Diretor o Sr. MARCONI PEREIRA NASOLMENTO, brasileiro, casado, empresário, portador do CIC nº 486.946.144-72, e Cédula de Identidade nº 1.083.050-SSP-PB, residente à Rua Felício Carolino Barbosa nº 203, Alto Branco, nesta cidade - PB.

meus conhecidos e das duas testemunhas adiante nomeadas e assinadas, do que dou fé. E perante, essas mesmas testemunhas pelo(s) outorgante(s), vendedor(es) acima referido(s), que foi dito que por justo título de aquisição senhor _____ e legítimo _____ possuidor _____ em pleno domínio e posse DE UM TERRENO, medindo 52,00 metros de frente e fundos, por 45,00 metros de comprimento de ambos os lados; Desmembrado da propriedade de denominada Bodocongó, no bairro de Santa Rosa, nesta cidade de Campina Grande, Inscrita na Pref. Municipal de C. Grande sob o nº 09.02.127.3.0634.001, Limitando-se: Frente, (Sul), com a avenida Marechal Floriano Peixoto; 52,00 metros; Lado Direito (Oeste), com terreno da Bolça de Mercadorias da Paraíba; 45,00 metros; Lado Esquerdo (Leste), com terreno de Maria de Lourdes A. Correia; Fundos, (Norte), com terreno de Rosând Eulálio Travassos, 52,00 metros; Pertencente a MARIA DE LOURDES ALVES CORREIA e IRACY ALVES CORREIA, que adquiriram conforme Formal de Partilha registrados sob os nº 53.783, 53.784, em 06.05.1963, às fls. 283, do Livro 3/A-3.

que, o(s) imóvel(is) foi adquirido(s) por desmembramento conforme escritura pública de compra e venda do Cartório 1º ofício desta Comarca devidamente transcrito(s) no Registro de imóvel(is) desta Comarca no livro 3/A-3 folhas 283 sob n.º de ordem 53.783 e 53.784 data de 06.05.1963, e valor de CR\$ 12.000,00 [doze mil cruzeiros,] que pela, presente escritura e pelo preço certo e ajustado de CR\$ 3.000,00 [Três mil reais,] importância essa que neste ato e perante as testemunhas recebe(m) do(s) outorgado(s) em moeda corrente nacional que contaram e acharam exato, pelo que dando como dão àqueles plena e geral quitação vendida(m) como de fato ora vendido tem ao(s) outorgado comprador(es) o(s) referido(s) imóvel(is) descrito(s) desde já cede(m) e transfere(m) ao outorgado(s) comprador(es) toda a posse, domínio direitos e ação que sobre o(s) imóvel(is) exercia(m) para que possa(m) o(s) mesmo(s) outorgado(s) dele(s) usar, e gozar livremente dispor como seu(s) que é e fica(m) sendo de hoje em diante, por força desta escritura e da cláusula constitui, obrigando-se a fazer(em) a presente venda, sempre boa, firme e valiosa e a responder(em) pela evicção de direito. Pelo(s) outorgado(s) comprador(es) me foi dito ante as mesmas testemunhas que aceitava(m) esta escritura em seus expressos termos. Foram apresentados os conhecimentos de pagamentos do imposto de transmissão

Quites com o Ministério da Fazenda quanto a dívida ativa da un-
ão, conforme certidão negativa datada de 10 de Agosto de 1.994, Protec-
lada sob o nº 001983/94, e assinada pelo Procurador da Fazenda Nacional
Dr. Francisco Torres Simões. E, de como assim disseram e me pediram qu-
lhes lavrasse a presente Escritura que sendo lida acharam-na conforme
assinaram. Sendo dispensada a presença das testemunhas conforme provim-
to de 03/87 da Corregedoria Geral de Justiça. Galante-Campina Grande,
de Agosto de 1.994. Su MARTHA LÚCIA DE MELO FARIAS. Escrevente Autoriz-
(ASS.) - MARIA DE LOURDES ALVES CORREIA - IRACY ALVES CORREIA - P/Proc
ROBERTO CORREIA DO MONTE - BERTRAND BARROS DO MONTE - LUBRICON - COM.
LUBRIFICANTES LIDA - MARCONI PEREIRA NASCIMENTO - Está conforme com
original aqui fielmente copiado, do que dou fé, :::::::::::::::::::::
::

GALANTE - CAMPINA GRANDE, 10 DE AGOSTO DE 1994

Martha Lucia de Melo Farias
MARTHA LÚCIA DE MELO FARIAS. ESCRIVENTE
AUTORIZADA.

Cristina de Menezes Rodrigues
Escrivã
Martha Lucia de Melo Farias
Escrivente
GALANTE - PARAFINA

CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DE NOTAS
CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS
Prenotado no Protocolo nº *105478*
Pag. *156* Registrada no Livro nº *114* Registrado
Geral sob o nº *09.204*
referente à matrícula nº *9.204*

Campina Grande de *11* de *1994*
[Assinatura]
O Oficial do Registro de Imóveis

JOSALVO SODRÉ
Escrivente
P. CARTÓRIO - REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Vidal de Negreiros, 70
Campina Grande - PB

1.0 - OBJETIVO:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO do imóvel situado na Conde Pereira Carneiro, nº 463, Pernambuco, CEP: 41.100-010, Salvador, BA.

O trabalho é referente a outubro de 2019 e foi elaborado por avaliação do Sr. MARCONI PEREIRA DO NASCIMENTO

1.1 - VALOR FINAL ENCONTRADO:

IMÓVEL: Rua Conde Pereira Carneiro, nº 461, Pernambuco, SALVADOR/BA – Inscrição Imobiliária nº 625071-8.

MÊS DE REFERÊNCIA: OUTUBRO DE 2019



1.2 - METODOLOGIA:

1.2.1 - Considerações Gerais Sobre a Técnica de Avaliações

PERITO AVALIADOR: Neil Sampaio Alves, CRECI 9198,

CNAI nº 24514

A melhor técnica de avaliação baseia-se na experiência do avaliador, mas há regras científicas que o avaliador não pode dispensar.

1.0 - OBJETIVO:

O presente laudo tem por objetivo determinar o **JUSTO VALOR DE MERCADO** do imóvel situado na Conde Pereira Carneiro, nº 463, Pernambués, CEP: 41.100-010, Salvador, BA.

O trabalho é referido a outubro de 2.019 e foi elaborado por solicitação do Sr. MARCONI PEREIRA DO NASCIMENTO.

2.0 - VALOR FINAL ENCONTRADO:

R\$ 2.300.000,00
(Dois Milhões e Trezentos Mil Reais)

Correspondendo ao aluguel de:

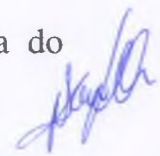
Aluguel Justo = R\$ 15.000,00
(Quinze Mil Reais)

3.0 - METODOLOGIA :

3.1- Considerações Gerais Sobre a Técnica de Avaliações

Objetivando facilitar a compreensão da técnica de avaliações, esclareceremos, a seguir, alguns conceitos e definições pertinentes à matéria.

A melhor técnica de avaliação baseia-se na experiência do avaliador, mas há regras científicas que o avaliador não pode dispensar.



A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo, sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente porque todo valor decorre da utilidade.

STANLEY L. McMICHAEL, em seu “Tratado de Transacción”, afirma:

“Os avaliadores de propriedades imobiliárias não têm o dom da profecia e será útil recorrer-se a eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora seja frequente desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem em vista uma transação”.

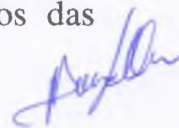
3.2- Valor, Custo e Preço:

As palavras **VALOR** e **CUSTO**, bem como **PREÇO**, têm significados distintos: **PREÇO** é a quantia paga pelo comprador ao vendedor e **CUSTO** é o preço pago mais todas as outras despesas que incorre o comprador na aquisição da propriedade.

O custo de uma propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor; por outro lado, na investigação do valor de uma propriedade procura-se conhecer tanto o custo original quanto o custo de reprodução.

A palavra **VALOR** tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e, as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.

VALOR DE MERCADO é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos plenos conhecimentos das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.



VALOR DE REPOSIÇÃO é aquele valor da propriedade determinado na base do que ela custaria (normalmente aos preços correntes do mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

VALOR RENTÁVEL é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras, segundo prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes e nas tendências dos negócios.

A Suprema Corte da Califórnia, Estados Unidos, assim definiu o valor venal:

VALOR VENAL *ou de mercado é o maior preço em dinheiro que produziria a terra se fosse posta à venda no mercado, por tempo razoável, para encontrar comprador que adquirisse, com pleno conhecimento de todos os usos e finalidades a que se adapta e a que pode ser submetida.*

3.3- Técnica de Avaliação:

De acordo com a norma NB-502/89, na avaliação de imóveis urbanos, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

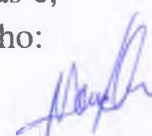
- a) método comparativo (comparação de vendas);
- b) método de custo (custo de reprodução ou da soma).

Os métodos indiretos classificam-se em:

- a) método de capitalização ou comparação das rendas;
- b) método residual ou de máximo aproveitamento eficiente (evolutivo).

Em primeiro lugar, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo — se é para alienação, hipoteca, taxaço, inventário, desapropriação, reavaliação de ativo, etc. —, pois poderão surgir valores diversos dependendo do enfoque do problema.

O objetivo da avaliação é encontrar a tendência central ou média ponderada do mercado, indicada por importantes transações imobiliárias e, para alcançar isso, o avaliador fica subordinado ao seguinte esquema de trabalho:



- 1) Procurar referências de vendas ou de rendas de propriedades comparáveis;
- 2) Atualizar os valores das propriedades considerando as diferentes épocas de transações;
- 3) Comparar as propriedades de referência com a propriedade que está sendo avaliada através do método mais adequado ao caso:
 - a) comparação direta—reduzir ao mesmo denominador, ajustando as diferenças de tamanho, qualidade, localização, época de transação ou de oferta, estado de conservação, etc.;
 - b) comparação indireta—comparar as rendas e aplicar a taxa de capitalização à renda da propriedade sob avaliação.
- 4) Pesquisar a tendência central ou média ponderada dos resultados obtidos para chegar-se finalmente ao VALOR.

3.3.1- Método de Comparação de Vendas ou Ofertas:

Esse método - também chamado de método de comparação - é uma técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades vendidas.

A segurança dessa técnica depende:

- 1- Do grau de comparabilidade de cada propriedade com aquela sob avaliação;
- 2- Da época ou data da venda ou oferta;
- 3- Da verificação das condições de venda; e,
- 4- Da ausência de condições fora do comum afetando a transação.



4.0 - RESSALVAS E PRINCÍPIOS:

O presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;
- c) O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;
- d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- e) Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;
- f) O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

5.0 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS:

5.1- Do Logradouro / Do Imóvel

O logradouro onde se situa o imóvel avaliando, Conde Pereira Carneiro, nº 463, Pernambués, Salvador, BA, na qual é dotado de toda infraestrutura urbana, pavimentado e servido por coletivos próximos. O imóvel se constitui num Terreno de 3.197 metros com 15 Salas utilizadas de escritório situando-se dentro da cidade, havendo na região uma grande predominância de



Empresas, inclusive para locação em oferta o qual pudemos observar na data da vistoria.

O imóvel assim se descreve de “per si”:

Edificado o terreno em área de 3.197,02m, limitando-se pela frente com a Rua Conde Pereira Carneiro, com a metragem de 81,58m fundo a metragem de 102,49m limitando-se com José Lima da Silva, José Tibúcio de Jesus e Aristobaldo de Melo Cardoso, lado direito de quem olha o terreno pela frente a metragem de 33,28m lado esquerdo de quem olha da mesma posição a metragem de 40,12m. A área construída perfaz 252m², onde ficou edificadas 15 salas tipo escritórios, conforme documentação apresentada ao avaliador.

O acesso é feito por portão metálico de 6 metros, que dá para área livre do terreno estando na frente a construção de alvenaria de 252 m² e todo murado na altura de 3 metros. Nesta edificação tem dois escritórios com banheiros piso é em cerâmica branca, com forro em laje, dois banheiros coletivo, sala de refeitório, sala de repouso, sala de treinamento, sala deposito, sala desativadas com o forro do teto em telha Eternit, paredes pintadas na cor branca e Azul, as luminárias são comuns e aparente.

A área construída do terreno é de **3.197 m²**, de área privativa, tendo 252m² de área construída internamente, sendo visto nas fotos anexadas que melhor ilustram a descrição.



Feita a d





Neil Sampaio



5.2- Avaliação do Imóvel:

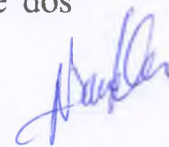
CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:

Construção com fundações de concreto armado, telhado em telha Eternit e Lage em concreto, com estrutura de sanitário e escritório, todo em área coberta.

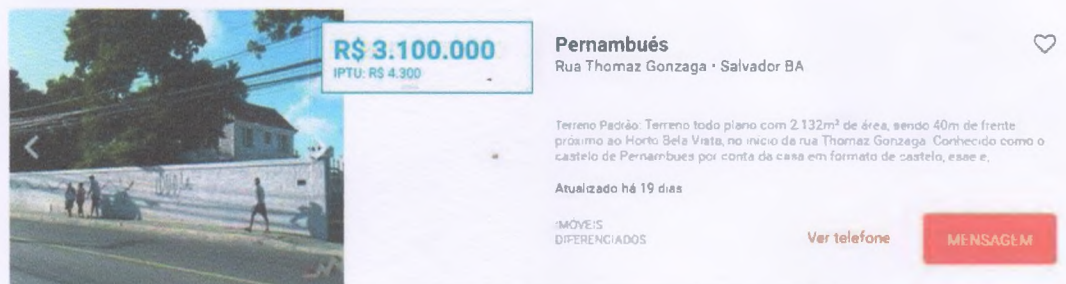
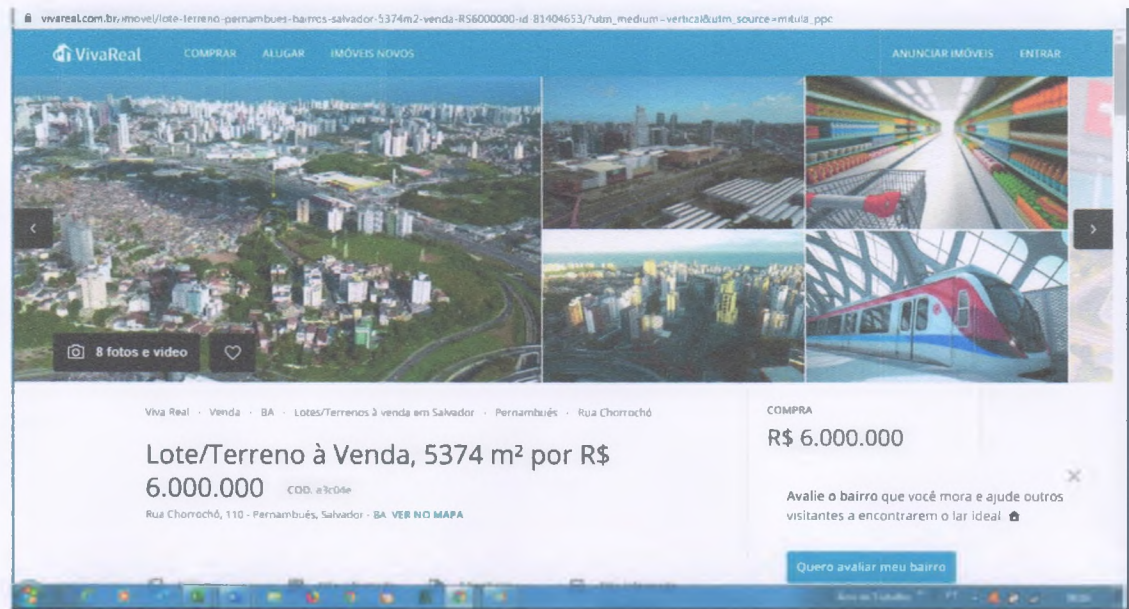
MÉTODO UTILIZADO:

Comparativo Direto do imóvel avaliado com base no mercado na região. Planta e documentos da referida área objetivando facilitar uma análise mais profunda dos elementos avaliatórios.

- O valor do imóvel foi obtido após levantamento de dados efetuados em imobiliárias, especialmente as que operam especificamente na área onde o imóvel está situado.
- Os critérios gerais empregados neste laudo são os adotados em serviços técnicos de avaliações, para a finalidade proposta, variando conforme a natureza de cada bem avaliado, e de acordo com a nossa proposta.
- A área encontra-se no endereço retromencionado, no município de Salvador no Estado da Bahia, onde, após visita na mesma, comprovamos a veracidade dos documentos apresentados.



- A metodologia empregada baseou-se nas normas de Avaliação de Imóveis. Utilizaram-se ainda as determinações e procedimentos do manual de avaliação de imóveis.



INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (por exemplo, vendedores, compradores, intermediários);

- Em premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização;

- Na documentação fornecida para a elaboração deste relatório é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo. Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; que as observações in loco foram feitas sem instrumentos de medição; que as informações obtidas foram tomadas como de boa fé. Para definirmos o valor mais provável do imóvel, realizamos uma ampla pesquisa de mercado, porém, vale ressaltar, que o valor do imóvel calculado no presente trabalho refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, estarem desejosas em realizar o negócio, mas não compelidos, estando, portanto, o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

- Imóvel em zona urbana consolidada com vias de acesso pavimentadas em asfalto.
- Situado Conde Pereira Carneiro, nº 461, Pernambués, Salvador, BA, CEP: 41.100-010.

De acordo com pesquisa mercadológica e técnica estimamos o valor do imóvel, sem as construções verificadas, para o ano de 2019.

6.0 - CONCLUSÃO:

O JUSTO VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA CONDE PEREIRA CARNEIRO, Nº 461, PERNAMBUÉS, SALVADOR/BA, REFERIDO A OUTUBRO DE 2.019 É DE:

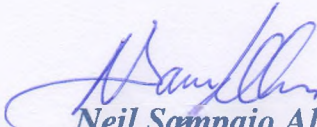
***VENDA Justo = R\$ 2.300.000,00
(Dois Milhões e Trezentos Mil Reais)***



7 - ENCERRAMENTO:

Damos por encerrado o presente LAUDO em 12 (doze) folhas de papel formato ofício digitadas de um só lado seguido de fotografias coloridas e enumeradas acompanhadas das qualificações profissionais do Perito Avaliador, rubricando, sendo a última datada e assinada.

Salvador, 07 de Outubro de 2.019

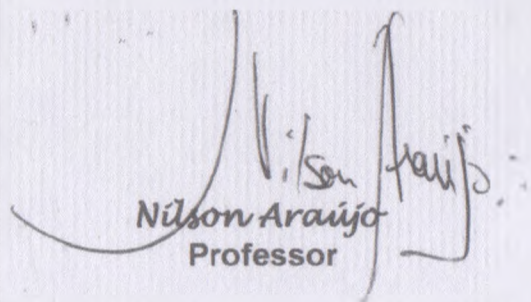

Neil Sampaio Alves
CRECI 9198 / CNAI nº 24514

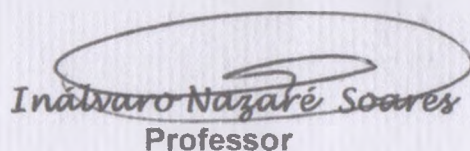
CENTRO DE TREINAMENTO PROFISSIONALIZANTE

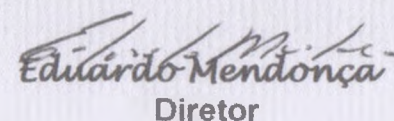
CURSO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA CORRETORES DE IMÓVEIS

Certificamos que *NEIL SAMPAIO ALVES*, participou do “Curso de Avaliação Imobiliária Para Corretores de Imóveis”, realizado no período 23 a 27 de abril de 2007, com carga horária total de 20 horas-aula.

Salvador (BA), 27 de abril de 2007.


Nilson Araújo
Professor


Inálvoro Nazaré Soares
Professor


Edúardo Mendonça
Diretor



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS
9ª REGIÃO



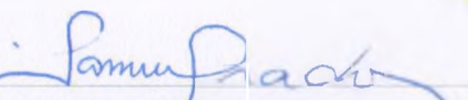
Certificado


O Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 9ª Região, certifica que o(a) Senhor(a)

NEIL SAMPAIO ALVES

participou do curso de Avaliação Mercadológica de Imóveis, com carga horária total de 24 horas.

Salvador (BA), 13 de Abril de 2018.


SAMUEL ARTHUR PRADO
Presidente CRECI 9ª RG.


NILSON ARAÚJO
Instrutor



CRECI - 9ª REGIÃO

Serviço Público Federal

Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado da Bahia

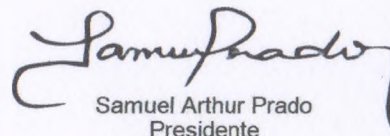
CERTIFICADO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis da Bahia - 9ª Região concede o presente certificado a

NEIL SAMPAIO ALVES

por ter concluído o Curso de Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 13/08/2018 e término em 30/08/2018, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos para respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.

Salvador, 30 de agosto de 2018


Samuel Arthur Prado
Presidente