

**RELATÓRIO DE ANÁLISE DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E DO 1ª ADITIVO
AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL
MOVENT AUTOMOTIVE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE AUTOPEÇAS LTDA**



Processo nº 1002500-18.2023.8.26.0260

2ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados
à Arbitragem do Foro Especializado 1ª RAJ/7ªRAJ/9ªRAJ de São Paulo

1

SUMÁRIO

1. SÍNTESE DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E DO 1º ADITIVO SOB A ÓTICA DOS REQUISITOS DOS ARTS. 53 E 54 DA LRE.....	4
1.1 Da tempestividade do plano (art. 53).....	4
1.2 Dos meios os de recuperação (art. 53, I)	4
1.3 Da demonstração de viabilidade (art. 53, II)	7
1.4 Do laudo econômico-financeiro e do laudo de avaliação de ativos (art. 53, III).....	9
1.4.1 Do Laudo de avaliação econômico-financeira.....	9
1.4.2 Do Laudo de Avaliação de Bens.....	10
1.4.2.1 Dos Bens Imóveis	14
2. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS CONDIÇÕES E PREVISÕES DO PRJ E DO ADITIVO PRJ	15
2.1 Disposições gerais	15
2.2 Descrição das condições de pagamento por classe.....	16
2.2.1 Classe I - Titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente do trabalho.....	16
2.2.2 Classe II – Credores com garantia real	20
2.2.3 Classe III – Credores quirografários	21
2.2.4 Classe IV – ME/EPP	22
2.3 Crédito em Moeda Estrangeira	23
2.4 Procedimento de Leilão Reverso.....	23
2.5 Disposições gerais sobre os procedimentos de pagamento	25
2.6 Da proposta de extinção das garantias reais e/ou fidejussórias	25
	2

2.7	Da inexistência de previsão de reserva de contingência pagamento de credores concursais que vierem a ser incluídos no Quadro Geral de Credores	26
2.8	Dos Créditos Ilíquidos	27
2.9	Dos créditos fiscais	28
2.10	Das previsões sobre a alienação e oneração de ativos	32
2.11	Das previsões quanto ao descumprimento do Plano de Recuperação Judicial e Convolação em Falência	34
3.	ANÁLISE DAS PROJEÇÕES E FLUXOS FINANCEIROS	38
3.1	Demonstrativo do Resultado do Exercício	38
4.	CONCLUSÕES	43
4.1	Indicação de cláusulas ineficazes ou conflitantes com a LRE ou com a jurisprudência	43
4.2	Análise das projeções e fluxos de pagamento	46
5.	ENCERRAMENTO	47

1. SÍNTESE DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E DO 1º ADITIVO SOB A ÓTICA DOS REQUISITOS DOS ARTS. 53 E 54 DA LRE

1.1 Da tempestividade do plano (art. 53)

O Plano de Recuperação Judicial (“Plano” ou “PRJ”), acostado às fls. 3.496/3.638 e fls. 3.673/3.700 e retificado às fls. 4.462/4.523, fls. 4.585/4.621, fls. 4.629/4.674, fls. 4.698/4.716 e fls. 4.728/4.732 dos autos, foi **tempestivamente** apresentado pela Recuperanda **MOVENT AUTOMOTIVE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE AUTOPEÇAS LTDA.** (“Movent”) em 29 de janeiro de 2024, tendo em vista o prazo de 60 (sessenta) dias contados da publicação da decisão que deferiu o processamento do pedido de recuperação judicial (art. 53, *caput*, da Lei nº 11.101/2005 – “LRE”). Ademais, em 09 de outubro de 2024, às fls. 14.087/14.096, a Recuperanda Movent apresentou 1º Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial (“Aditivo PRJ”), de forma simples, apresentado novas condições de pagamento aos credores, destacando que “(...) *não só proposta de pagamento com prazo e deságio distintos dos apresentados anteriormente, mas um plano com solução estruturada (...) que deverá ser levado à aprovação dos credores em Assembleia Geral de Credores e posterior homologação judicial*”.

1.2 Dos meios os de recuperação (art. 53, I)

Como meios de recuperação, o Plano prevê a concessão de prazos e condições especiais para pagamento dos créditos concursais, consoante previsto no artigo 50, I da LRE e nos termos da proposta de pagamento aos credores, que será abordada em tópico específico.

A Recuperanda aponta no item 4 um “plano estratégico de recuperação”, onde indica quais são as estratégias e mudanças que a devedora pretende implementar em sua operação para acelerar a sua recuperação e equalizar seu passivo. Indicam que o “*Plano de Recuperação*”

Judicial viabilizará: (a) redução dos custos fixos e variáveis, além da redução substancial de despesas administrativas; e (b) alongamento e deságio em passivos da RECUPERANDA, bem como por outras ações adicionais que, ocorrendo, poderão acelerar sua recuperação”.

Além disso, há previsão no item 5.1.1, de forma não específica, sobre a possibilidade de constituição de Unidade Produtiva Isolada (“UPI”) para alienação e arrendamento, frisando que “a RECUPERANDA poderá, a seu critério e oportunamente, arrendar e ou alienar ativos em formato de UPI para gerar fluxo de caixa para o cumprimento deste Plano de Recuperação Judicial”, bem como que “em havendo arrendamento de UPI da RECUPERANDA observando o disposto nos arts. 60, 141 e 142 da Lei n.º 11.101/2005, o objeto do arrendamento estará livre de quaisquer ônus e não haverá sucessão do arrendatário nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção e trabalhista”.

Verifica-se ainda que no item 5.3 do plano há previsão de Leilão Reverso, no caso de haver “boas condições dentro do processo de soerguimento da RECUPERANDA” e “oportunidades pontuais que lhe permitam acelerar o pagamento de seus credores”. Indica o plano que “a RECUPERANDA poderá pleitear um leilão reverso para quitação dos créditos ora elencados na relação de credores desta Recuperação Judicial, permitindo que estes sejam liquidados antecipadamente frente a condições favoráveis de deságio”.

Aponta a Recuperanda que, em momento oportuno, serão apresentadas as condições de possível leilão, o qual “terá como base o valor do crédito inscrito nesta Recuperação Judicial, considerando as condições de pagamento e deságios elencadas anteriormente e serão liquidados os créditos de credores que ofertarem a melhor condição de deságio, limitado ao valor disponibilizado pela RECUPERANDA para a quitação de tais créditos”.

Contudo, apenas constam expressas as possibilidades de uso de tais meios de recuperação, não havendo qualquer disposição específica sobre sua aplicação neste momento.

Com efeito, o Plano ora apresentado não indicou de forma concreta e precisa quais as alternativas serão utilizadas pela Recuperanda Movent superação da situação de crise econômico-financeira e manutenção da fonte a fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores.

Com efeito, não se olvide que o art. 50 da LRE traz um rol exemplificativo, inexistindo óbices para que devedora que está em processo de soerguimento apresente em seu plano outras formas de recuperação judicial, ou até a combinação de mais de uma alternativa, seja por conta do seu setor de atuação, natureza do seu passivo ou até mesmo deficiência econômica existente em sua estrutura positiva ou prestação de serviços. Assim, a empresa em crise tem a prerrogativa de propor meios diversos e que atendam melhor à sua realidade, necessidade e, principalmente, capacidade de equalização de seu passivo, ao mesmo tempo que mantém suas atividades e, obviamente, tendo como baliza a LRE, sendo vedado o tratamento diferenciado de credores com condições semelhantes de crédito dentro da mesma classe, sob pena de ferimento da paridade de credores. É imperioso que o PRJ seja claro e preciso no tocante aos meios de recuperação, sob pena de ser reconhecido ineficaz e objeto de nova discussão, ainda que aprovado em assembleia geral. São pontuais as palavras da doutrina neste aspecto¹:

“Além de não poder atentar contra a lei, os meios de recuperação judicial deverão ser especificadamente descritos no plano de recuperação judicial. A previsão de forma genérica do meio de recuperação judicial no plano não permite que os credores saibam com precisão como seus direitos serão afetados, de modo que mesmo a deliberação de aprovação do plano de recuperação judicial não autoriza a recuperanda a realizá-los. A descrição genérica do meio de recuperação judicial é considerada ineficaz e exige novo consentimento dos credores

¹ SACRAMONE, Marcelo Barbosa, Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falências, 3ª edição, São Paulo, Saraiva Jur, 2023, p. 288 e p.327.

especificadamente sobre o meio de recuperação a ser implementado. (...). A identificação dos meios, contudo, não poderá ser genérica. Sua descrição deverá ser pormenorizada, com a data, inclusive, em que serão implementados e de que modo isso ocorrerá. Como composição celebrada entre o devedor e seus credores, a recuperação judicial exige que os credores saibam exatamente sobre o que estão manifestando sua vontade. Um plano cujos meios de recuperação são previstos apenas de modo genérico não permite essa ciência inequívoca do contratado e não assegura a vinculação dos credores.”

De plano, a Administradora Judicial destaca que, dentre suas diversas atribuições dispostas na LRE, está o exame da legalidade do PRJ, não apenas no tocante ao tratamento diferenciados aos credores, sem justificativa (art. 67, parágrafo único), mas também meios de recuperação judicial genéricos ou incompreensíveis, os quais não permitiriam a manifestação consciente dos credores por ocasião do voto; ou o desrespeito dos requisitos imprescindíveis à legislação pertinente a cada um dos meios de recuperação propostos².

Ocorre que, ao que se observa no Plano proposto pela Recuperanda e Aditivo PRJ de fls. 14.087/14.096, não foram indicados, concretamente, os meios de recuperação judicial e as medidas que serão adotadas para continuidade das atividades.

1.3 Da demonstração de viabilidade (art. 53, II)

A Recuperanda reforça no item 4.2.4 “a possibilidade de retomada econômica da RECUPERANDA” e menciona que a empresa possui plena condição de continuidade de comercialização de seus produtos e serviços, indicando que será adotado um plano de remodelagem do negócio através da reconfiguração de seus recursos humanos, materiais e financeiros, uma vez que, “com uma base de recursos enxuta e remodelada, a empresa desenha uma nova estratégia que irá permitir a ela se recuperar”.

² SACRAMONE, Marcelo Barbosa, Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falências, 3ª edição, São Paulo, Saraiva Jur, 2023, p. 177.

Assim, a Recuperanda aponta que serão adotadas duas frentes estratégicas, denominadas “interna” e “externa”. Dentre as estratégias internas, o PRJ propõe soluções administrativas, como redução de gastos, dos custos financeiros, das prorrogações e recompra de títulos descontados, readequação do quadro de funcionários, do fluxo de caixa e das metas para recomposição do capital circulante, além da reorganização das dívidas.

Além das soluções administrativas, há a previsão de estratégias comerciais, consistentes no aprimoramento da estrutura e dos indicadores comerciais, amplificação e pulverização da carteira de clientes, estímulos de vendas em nichos mais rentáveis, aumento do controle de verbas e investimentos e mapeamento de pontos de atenção.

O Plano também prevê a adoção de estratégias operacionais, como a regulação do estoque, melhorias no prazo de entregas, intensificação dos programas de redução de custo e investimentos na otimização dos processos.

Ainda, o PRJ traça projeções que envolvem previsões para os primeiros anos de soerguimento, como uma recomposição conservadora dos níveis de vendas observados em 2021, na importância de R\$ 12 milhões, custos na ordem de 62% (sessenta e dois por cento) da receita líquida, despesas com vendas no patamar de 2% (dois por cento), reajuste de 1,5% (um vírgula cinco por cento) sobre as despesas administrativas, manutenção do estoque na casa dos R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), aumento dos recebíveis em torno de 2% (dois por cento) a 1,5% (um vírgula cinco por cento), pagamentos a prazo na ordem de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) e disponibilização de 1% (um por cento) do faturamento para pagamento de parcelamentos de débitos tributários.

1.4 Do laudo econômico-financeiro e do laudo de avaliação de ativos (art. 53, III)

Em atendimento ao disposto no artigo 53, III da LRE, o Plano de Recuperação Judicial apresentado pela Recuperanda Movent contém em sua cláusula 3 o “Laudo de avaliação econômico-financeira”, disposto às fls. 4.473/4.487, elaborado por SIEGEN – Serviços de Informação Empresarial e Gestão Estratégia de Negócios Ltda, subscrito por Alexandre Temerloglou (CRA/SP 95.266), e está instruído com os “Laudos de Avaliação Completo”, colacionados às fls. 4629/4674 e fls. 4698/4716 e fls. 4728/4732, elaborados por Rocha Vieira Engenharia e Avaliações, subscritos pelo engenheiro mecânico Roberto Rocha Vieira (CREA/SP 0601797206).

Nota-se que em 11 de abril de 2024, às fls. 9.032/9.101, as Recuperandas apresentaram novos Laudos de Avaliação Completo, em retificação aos anteriores juntados com o Plano. Todavia, é imperioso destacar que, o tema a respeito dos bens imóveis, que voltaram ao acervo patrimonial da Recuperanda Movent, será melhor esmiuçado em tópico “**1.4.2.1. Dos Bens Imóveis**”.

1.4.1 Do Laudo de avaliação econômico-financeira

O laudo demonstrativo da viabilidade econômica do Plano, constante do seu item 3, foi elaborado a partir da relação de credores apresentada pelas próprias devedoras e anteriormente à conclusão da fase de verificação dos créditos (art. 7º, § 2º da LRE), cujas conclusões da Administradora Judicial encontram-se acostadas às fls. 10.442/10.454 e fls. 10.455/10.816.

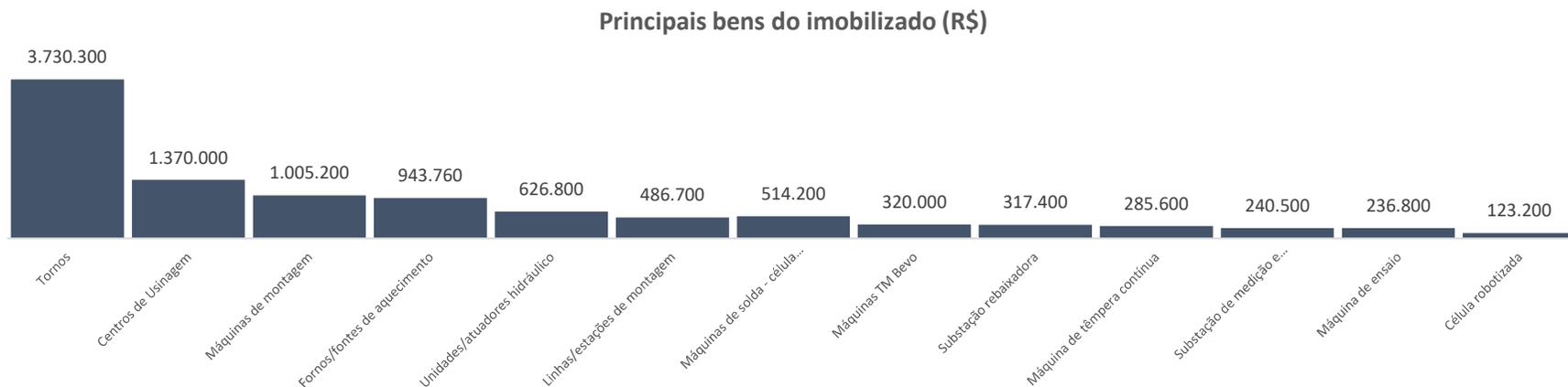
O laudo apresenta projeções de resultados no item 4.3.1. para os 18 (dezoito) anos compreendidos no PRJ para a quitação do passivo concursal, especificamente no que tange ao faturamento, custos, despesas e lucro líquido/prejuízo.

As análises das projeções constantes do laudo de viabilidade serão objeto de tópico específico no presente relatório. A Administradora Judicial pontua que o Aditivo PRJ foi apresentado de forma simplificada, apenas com a indicação das cláusulas modificadas, sem alterações nas projeções, números e laudos que instruíram o PRJ original.

1.4.2 Do Laudo de Avaliação de Bens

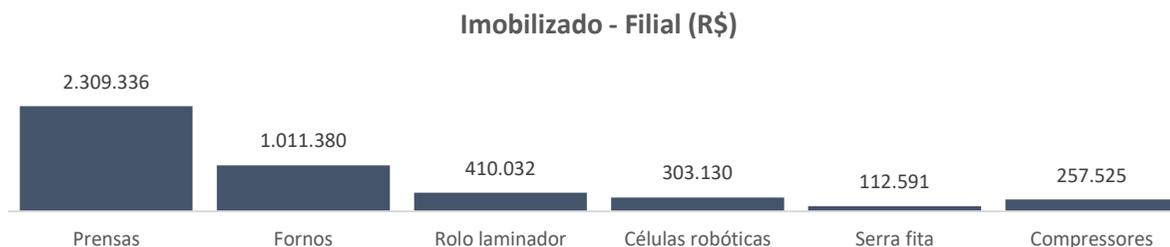
Os laudos de avaliação dos bens (fls. 9.032/9101) apresentados posteriormente pelas Recuperandas se referem à Recuperanda Movent e à sua filial, respectivamente. No laudo referente à Movent (fls. 9.032/9.073) observa-se a existência de **ativos móveis** avaliados no montante de R\$ 22.102.000,00 (vinte e dois milhões cento e dois mil reais), pulverizados em diversos maquinários industriais, linhas de montagem, célula robotizada, entre muitos outros itens. Note-se que não foram incluídos os imóveis que foram objeto de operações com a empresa NAI1 Logística, Armazenagem e Distribuição Ltda., cuja validade é objeto de discussão nos autos da Execução Fiscal nº 5005006-97.2022.4.03.6114 (vide tópico *infra* “1.4.2.1. Dos Bens Imóveis”). Os principais bens do imobilizado seguem evidenciados no gráfico abaixo.

(INTENCIONALMENTE EM BRANCO)



Conforme laudo, a Recuperanda possui cerca de 27 (vinte e sete) tornos, cujos valores variam entre R\$ 72 mil a R\$ 310 mil, 3 (três) centros de usinagem com diferentes graus de tecnologia e 6 (seis) linhas de montagem (R\$ 1,3 milhões), sendo estes os principais bens da Movent.

Com relação ao laudo referente à filial da Movent (fls. 9.074/9.101), observa-se que os ativos foram avaliados em R\$ 8.498.000,00 (oito milhões, quatrocentos e noventa e oito mil reais), pulverizados em diversos maquinários industriais, linhas de montagem, célula robotizada, entre muitos outros itens. Os principais bens da filial estão evidenciados no gráfico a seguir:



É imperioso destacar que às fls. 7.441/7.449, fls. 7.483/7.530 e fls. 8.780/8.781, as Recuperandas apresentaram pedido de tutela de urgência para declarar a essencialidade dos bens que são objeto de garantia em contratos de alienação fiduciária, celebrados com **(i)** Genesis Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados **(ii)** Fundo de Investimentos em direitos Creditórios Não Padronizados Daniele; e, **(iii)** Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Multisensorial Ásia LP, com o fito de vedar a constrição de qualquer natureza que possam recair sobre os referidos bens, sob alegação de que são essenciais às atividades das Recuperandas. Tais pedidos foram devidamente apreciados às fls. 11.823/11.827, item “1” nos seguintes termos:

“(…) Logo, é de rigor a declaração deste juízo que os seguintes bens de nota fiscal nº138, (patrimônio nº 351762), 177 (patrimônio nº 15622 e 351638), 363 (patrimônio nº 151632), 396 (patrimônio nº 351637), 721 (patrimônio nº 151627), 879 (patrimônio nº 351878), 890 (patrimônio nº 151643), 997 (patrimônio nº 151611 ou 151116), 998 (patrimônio nº 151611), 1372 (patrimônio nº 151626), 1749 (patrimônio nº 351990), 2071 (patrimônio nº 351149), 2120 (patrimônio nº 351137), 2673 (patrimônio nº 351039), 2975 (patrimônio nº 351035), 3745 (patrimônio nº 351017), 3892 (patrimônio nº 151610), 4012 (patrimônio nº 351372), 4171 (patrimônio nº 352182), 5561 (patrimônio nº 351676), 5875 (patrimônio nº 533672), 5965 (patrimônio nº 151626), 6134 (patrimônio nº 151632), 9243 (patrimônio nº 151628), 9465 (patrimônio nº 351050), 9646 (patrimônio nº 351415), 16588 (patrimônio nº 151632), 31765 (patrimônio nº 151614), 58495 (s/n), 110094 (patrimônio nº 151650), 110123 (patrimônio nº 151649), e 569619 (patrimônio nº 351055) são essenciais às atividades das recuperandas, em consonância com o art. 6º, §4º da LRF, c/c art. 6º, III e §7º-A, e art. 49, §3º da LRF, não podendo sofrer qualquer constrição sem a anuência do juízo universal. Providenciem as recuperandas a ciência aos credores, servindo a presente decisão, eletronicamente assinada como OFÍCIO, com comprovação do protocolo em 05 dias.”

A decisão *supra* é objeto do Agravo de Instrumento nº 2193877-31.2024.8.26.0000 pelo Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Não Padronizados Daniele (“Fundo Daniele”), o qual encontra-se pendente de julgamento.

Contudo, às fls. 13.735/13.739; 13.749/13.751 e fls. 13.823/13.824, as Recuperandas requereram autorização para alienação do maquinário Boltmaster, GB24-4 nº serie 35517, nº de patrimônio 351.494, pelo valor R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), face a necessidade de numerário para fluxo de caixa, aliada a ociosidade do bem, sendo tal pedido deferido às fls. 14.079/14.081.

Posteriormente, às fls. 13.761/13.767, as Recuperandas apresentaram um segundo pedido de alienação de ativos, relacionando 29 (vinte e nove) itens do acervo patrimonial da Recuperanda Movent, atribuindo o valor total de R\$ 2.610.000,00 (dois milhões, seiscentos e dez mil reais) e novamente afirmaram que, “(...) *encontra-se, atualmente, em desuso e em deterioração, sendo ainda necessário por parte da Recuperanda o dispêndio de custos com manutenção a fim de evitar maiores prejuízos.*” e, ainda, “(...) *que, data a antiguidade de sua aquisição, não possui as respectivas notas fiscais, bem como não são estes bens objeto de garantia de qualquer operação.*” Contudo, conforme apontado pela Auxiliar do Juízo às fls. 13.862/13.874, na lista apresentada à fl. 13.767, constatou-se que além de constarem na bens dados em garantia fiduciária perante o Fundo Daniele, alguns ativos foram declarados com essenciais para operações da Recuperanda Movent, a pedido dessa. Vale destacar que, conforme as diligências realizadas pela Administradora Judicial às fls. 11.749/11.810, por ocasião da apuração dos pedidos de fls. 7.441/7.449, fls. 7.483/7.530 e fls. 8.780/8.781, houve a sinalização de que os equipamentos eram de uso diário.

Ademais, a Auxiliar do Juízo também constatou algumas divergências entre os valores atribuídos no pedido de venda e àqueles indicados no laudo que instruiu o PRJ. Após a manifestação da Administradora Judicial às fls. 13.862/13.874 e às fls. 14.366/14.385, no item “1” da r. decisão de fls. 14.228/14.229, o MM juízo abriu vista ao Ministério Público a respeito do pedido da alienação de diversos ativos. A Administradora Judicial, ainda, anota que, às fls. 14.548/14.556, sobreveio um terceiro pedido de venda de ativos. De qualquer forma, em que pese o requerimento apresentado pela Recuperanda encontre fundamento no art. 66 da LRE, é importante que a coletividade de credores esteja ciente dessa sensível movimentação nos ativos da Movent.

1.4.2.1 Dos Bens Imóveis

Conforme vem sendo debatido nos autos da Recuperação Judicial (fls. 10.433/10.441; 11.337/11.341 e fls. 11.823/11.827), recentemente imóveis de matrículas nº 41.337; 17.116; 25.866; 23.121 e 23.129 todas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema, que antes tinham sido transferidos para a empresa NAI1 Logística, Armazenagem e Distribuição Ltda. (“NAI1”) retomaram para o patrimônio da Recuperanda Movent, face à decisão proferida nos autos da Execução Fiscal nº 5005006-97.2022.4.03.6114, que permanece vigente (simulação na transmissão de imóveis), vez que, de acordo com o acompanhamento realizado pela Auxiliar do Juízo junto às Recuperandas, até o momento não se tem notícias de eventual reforma e/ou recursos com efeito suspensivo.

Contudo, conforme anexo, a Recuperanda encaminhou à Administradora Judicial, Laudo de Avaliação elaborado pela Binswanger Brazil e subscrito por Isabela Dora Costa Monastersky (CREA: 506.007.193-1), datado de 10 de janeiro de 2023 e com valores de mercado para venda na “data-base outubro de 2022” (**Anexo 1**). Em que pese a solicitação da Auxiliar do Juízo para que laudo fosse atualizado, ou seja, para que foram observadas às normas e procedimentos técnicos no tocante atualização do laudo, as Recuperandas apenas atualizaram os valores apontados no laudo utilizando o índice INCC – Índice Nacional de Custo da Construção apontando os seguintes números (**Anexo 2**):

VALOR DE VENDA			
Valor Orig.	valor em 10/01/2023		132.879.000,00
Corr. Mon.	de 10/01/2023 a 01/09/2024	R\$ 132.879.000,00 x 1,079062	143.384.770,49
LIQUIDAÇÃO FORÇADA			
Valor Orig.	valor em 10/01/2023		85.809.000,00
Corr. Mon.	de 10/01/2023 a 01/09/2024	R\$ 85.809.000,00 x 1,079062	92.593.289,92

Salvo melhor juízo, os documentos encaminhados pela Recuperanda não cumprem o regra prevista no art. 53, III, da LRE. Com efeito, a doutrina anota que o espírito da lei, ao estabelecer a obrigatoriedade do plano ser instruído com laudo de avaliação dos seus ativos, tem como escopo permitir ao credor “(...) *verificar o quanto poderiam esperar receber na hipótese de liquidação dos ativos do devedor no procedimento falimentar e verificar se a recuperação judicial e seu plano de pagamento são alternativas mais condizentes ao seu interesse de maior satisfação do seu crédito. De modo a esse documento ser confiável, a Lei determinou que o laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens não seja realizado simplesmente pelo empresário devedor. Ele deverá ser subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.*”³ Nesse sentido, além da obrigatoriedade documento encaminhado estar atualizado, ou seja, espelhar o valor de mercado dos ativos considerando todos os aspectos técnicos que um laudo demanda, a simples correção monetária dos valores outrora apurados, não cumprem, na visão desta Administradora Judicial os requisitos do art. 53, III da LRE. A respeito desse tema, imperioso destacar que no item “6” da r. decisão de fls. 14.228/14.229 novamente a Recuperanda foi alertada da necessidade da regularização do laudo de avaliação dos seus ativos.

2. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS CONDIÇÕES E PREVISÕES DO PRJ E DO ADITIVO PRJ

2.1 Disposições gerais

As condições de pagamento apresentadas no PRJ e Aditivo PRJ da Recuperanda estão previstas no art. 50, I e XII, da LRE (i.e., concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas e equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza). A Administradora Judicial anota que o Aditivo PRJ trouxe novas condições de pagamento para os credores

³ SACRAMONE, Marcelo Barbosa, Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falências, 4ª edição, São Paulo, Saraiva Jur, 2024, p. 291

das classes I, III e IV. Ainda, o Plano expressamente dispõe que os valores considerados para os pagamentos previstos serão os constantes do Quadro Geral de Credores, observadas as eventuais modificações decorrentes de decisões judiciais.

2.2 Descrição das condições de pagamento por classe

2.2.1 Classe I - Titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente do trabalho

Para esta classe de credores, o Aditivo PRJ apresenta as seguintes condições de pagamento nas cláusulas 3.2; 3.3 e 3.5:

- Limitação do valor: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais);
 - até R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), conforme o valor o valor inscrito no quadro geral de credores;
 - credores com valor acima de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) inscrito no quadro geral de credores será efetuado o pagamento da citada quantia;
- Pagamento em até 12 (doze) meses;
- Correção anual IPCA + 3% ao ano a partir do pedido de recuperação judicial;
- Forma de pagamento: os credores deverão encaminhar os dados bancários diretamente à Recuperanda no endereço eletrônico rj@movent.com.br. Aos credores que desejarem receber os créditos por procurador, deverão apresentar os respectivos instrumentos com poderes específicos, destacando que não serão aceitos mandatos antigos, ou decorrentes de processos trabalhistas, ou para participação e representação em assembleia geral de credores.

De acordo com a cláusula 3.4, em reforço ao pagamento dos credores da Classe I, a Recuperanda informa que “(...) que o fruto da venda das máquinas listadas no anexo 1, deste Aditivo, será utilizado 100% para pagamento dos credores desta Classe.” Todavia, o citado anexo não foi apresentado, razão pela qual é necessária a intimação da Recuperanda para a regularização.

Conforme se observa a partir das novas condições apresentadas para os credores trabalhistas, o teto de pagamento de proposto pela Recuperanda é de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais): se o crédito for inferior a tal valor, será pago o valor reconhecido no quadro de credores; se o valor for superior, o credor receberá apenas R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

A LRE apenas impõe limitação temporal ao plano recuperação judicial, isto é, art. 54, *caput*, limitou a previsão do plano de recuperação judicial de pagamento dos créditos trabalhistas ou decorrentes de acidentes de trabalho vencidos até a data do pedido de recuperação judicial em um ano. Ou seja, segundo o texto da LRE, não há impedimentos para alterações de outras condições. A respeito do tema, destacam-se as palavras da doutrina especializada:

“Não há nenhuma limitação legal a que sejam imputados deságios no pagamento do referido crédito. Os créditos trabalhistas apenas não poderão ter as condições de pagamento alteradas de modo a terem prazo superior a um ano para a sua satisfação. Essa norma legal, de natureza cogente, não admite convenção em contrário, nem permite que seu descumprimento convalesça pelo decurso do tempo. Ainda que aprovada pela maioria dos credores trabalhistas em Assembleia Geral de Credores, a cláusula que determine o pagamento dos credores trabalhistas em prazo superior a um ano é nula por contrariar lei imperativa.” (SACRAMONE, Marcelo Barbosa, Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falências, 5ª edição, São Paulo, Saraiva Jur, 2024, p. 294).

O Aditivo PRJ, na cláusula 3.6, traz disposição expressa em relação ao pagamento dos créditos de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de Recuperação Judicial, limitados a 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, os quais serão pagos

em até **30 (trinta) dias contados a partir do dia seguinte do trânsito em julgado** da decisão que conceder a Recuperação Judicial e homologar o Plano. Nesse sentido, verifica-se que Recuperanda tomou o cuidado de observar o disposto no § 1º do art. 54 da LRE, ajustando de forma salutar o texto pretérito do PRJ, cujo item “b” da cláusula 5.1 não seguia o comando legal. Todavia, salvo melhor juízo, a disposição em exame está revestida de ilegalidade.

Com efeito, em que pese o § 1º do art. 54 da LRE não explicita o início do prazo para pagamento dos créditos de natureza estritamente salarial, em situação semelhante ao Aditivo PRJ, ou seja, a utilização do trânsito em julgado como condição para início do prazo, Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos autos do Agravo de Instrumento nº 2117311-75.2023.8.26.0000⁴ em acórdão de relatório do Des. Grava Brazil, afastou tal condição quando prevista para os credores na forma do art. 54, *caput* da LRE.

O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento consolidado de que o início do cumprimento das obrigações previstas no plano está condicionado à concessão da recuperação judicial:

“RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PRAZO PARA PAGAMENTO DOS CREDORES TRABALHISTAS. MARCO INICIAL. ART. 54 DA LEI 11.101/05. DATA DA CONCESSÃO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. MOMENTO A PARTIR DO QUAL AS OBRIGAÇÕES DEVEM SER CUMPRIDAS. 1. (...). 2. O propósito recursal consiste em definir o termo inicial da contagem do prazo para pagamento dos credores trabalhistas no procedimento de recuperação judicial do devedor. 3. A liberdade de negociar prazos de pagamentos é diretriz que serve de referência à elaboração do plano de recuperação judicial. Todavia, a fim de evitar abusos que possam inviabilizar a concretização dos princípios que regem o processo de soerguimento, a própria Lei 11.101/05 cuidou de impor limites à deliberação dos envolvidos na negociação. Dentre esses limites,

⁴ (TJSP; Agravo de Instrumento 2117311-75.2023.8.26.0000; Relator (a): Grava Brazil; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro de Cabreúva - Vara Única; Data do Julgamento: 07/03/2024; Data de Registro: 08/03/2024)

vislumbra-se aquele estampado em seu art. 54, que garante o pagamento privilegiado de créditos trabalhistas. Tal privilégio encontra justificativa por incidir sobre verba de natureza alimentar, titularizada por quem goza de proteção jurídica especial em virtude de sua maior vulnerabilidade. 4. A par de garantir pagamento especial aos credores trabalhistas no prazo de um ano, o art. 54 da LFRE não fixou o marco inicial para cumprimento dessa obrigação. 5. Todavia, decorre da interpretação sistemática desse diploma legal que o início do cumprimento de quaisquer obrigações previstas no plano de soerguimento está condicionado à concessão da recuperação judicial (art. 61, caput, c/c o art. 58, caput, da LFRE). 6. Isso porque é apenas a partir da concessão do benefício legal que o devedor poderá satisfazer seus credores, conforme assentado no plano, sem que isso implique tratamento preferencial a alguns em detrimento de outros. Doutrina. 7. Vale observar que, quando a lei pretendeu que determinada obrigação fosse cumprida a partir de outro marco inicial, ela o declarou de modo expresso, como ocorreu, a título ilustrativo, na hipótese do inciso III do art. 71 da LFRE (plano especial de recuperação judicial). 8. Acresça-se a isso que a novação dos créditos existentes à época do pedido (art. 59 da LFRE) apenas se perfectibiliza, para todos os efeitos, com a prolação da decisão que homologa o plano e concede a recuperação, haja vista que, antes disso, verificada uma das situações previstas no art. 73 da LFRE, o juiz deverá convolar o procedimento recuperacional em falência. 9. Nesse norte, não se poderia cogitar que o devedor adimplisse obrigações antes de ser definido que o procedimento concursal será, de fato, a recuperação judicial e não a falência. Somente depois de aprovado o plano e estabelecidas as condições específicas dos pagamentos é que estes podem ter início. Doutrina. 10. (...).” (REsp n. 1.924.164/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 15/6/2021, DJe de 17/6/2021).

Ademais, os termos da cláusula 3.6 conflitam com as regras estabelecidas para contagem de prazos na cláusula 6.9 do Aditivo PRJ: enquanto essa estabelece que “*Os prazos previstos para pagamento dos créditos sujeitos ao presente Plano, bem como eventuais períodos de carência, só terão o seu início após a publicação da decisão judicial que homologá-lo*” e a cláusula 3.6, define que o prazo previsto no § 1º do art. 54 será contado “*partir do dia seguinte do trânsito em julgado da decisão que conceder a Recuperação Judicial e homologar o Plano de Recuperação Judicial*”. Portanto, nesse ponto, deverão ser ajustados os termos da cláusula 3.6 do Aditivo PRJ excluindo-se a condição do

trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial e homologar o plano como termo indicial para contagem do prazo previsto no § 1º do art. 54 da LRE.

No tocante aos créditos ilíquidos, dispõe a cláusula 3.7:

“Serão considerados créditos ilíquidos todos aqueles créditos que, no momento do início dos pagamentos previstos nesta classe, não tenham sido, ainda, liquidados perante a Justiça Especializada, bem como habilitados e julgados definitivamente e com trânsito em julgado perante o Juízo em que se processa a presente Recuperação Judicial. Os créditos ilíquidos serão pagos de acordo com os mesmos critérios acima, em até 12 (doze) meses, a partir do trânsito em julgado da respectiva habilitação de crédito, respeitado o limite de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).”

Finalmente, consta do Aditivo PRJ que os credores trabalhistas que receberem os seus créditos dentro do processo de recuperação judicial darão quitação total dos valores, sendo tal declaração estendida à terceiros *“(…) devedores do mesmo crédito em seu valor originário e total, inclusive em caso de responsabilização de terceiros perante a Justiça especializada do Trabalho.”*

2.2.2 Classe II – Credores com garantia real

Embora não haja credores arrolados nesta classe, há previsão no PRJ em sua cláusula 5.5, no sentido de que, se houver a habilitação de crédito com garantia real no transcurso da Recuperação Judicial, este será pago nas mesmas condições estabelecidas para os credores da classe III. Nesse sentido, considerando a nova proposta de pagamento para classe quirografária apresentada no Aditivo PRJ, essa deverá ser considerada caso surjam credores da classe em exame.

2.2.3 Classe III – Credores quirografários

Aos credores quirografários, o Aditivo PRJ estabelece as seguintes condições de pagamento nas cláusulas 4.2; 4.3 e 4.4:

- Limitação do valor: R\$ 10.000,00 (dez mil reais);
 - até R\$ 10.000,00 (dez mil): pagamento do valor reconhecido no quadro;
 - acima de R\$ 10.000,00 (dez mil reais):
 - R\$ 10.000,00 (dez mil reais);
 - Saldo com 95% (noventa e cinco por cento) de deságio;
- Carência: 12 (doze) meses;
- Prazo: 60 (sessenta) meses;
- Correção anual IPCA + 3% ao ano a partir do pedido de recuperação judicial;
- Forma de pagamento: os credores deverão encaminhar os dados bancários diretamente à Recuperanda no endereço eletrônico ri@movent.com.br. Aos credores que desejarem receber os créditos por procurador, deverão apresentar os respectivos instrumentos com poderes específicos, destacando que não serão aceitos mandatos antigos, ou decorrentes de processos trabalhistas, ou para participação e representação em assembleia geral de credores.

De acordo com as cláusulas 4.5 e 4.6 do Aditivo PRJ, os créditos quirografários controvertidos e ilíquidos, ou seja, aqueles objeto de discussão de judicial a respeito da classificação e/ou quantificação do valor, serão pagos após trânsito em julgado da respectiva decisão, observado período de carência e demais condições previstas para a classe.

No tocante a quitação, os credores quirografários que receberem seus créditos no bojo processo recuperatório, “(...) *declaram seu crédito totalmente quitado, dando quitação a terceiros devedores do mesmo crédito, inclusive em caso de responsabilização de terceiros perante o Poder Judiciário, com exceção de fiadores e avalistas, que continuam responsáveis por suas obrigações.*”

2.2.4 Classe IV – ME/EPP

O Aditivo PRJ prevê que o pagamento aos credores da Classe IV (ME/EPP) se dará da seguinte forma, conforme as cláusulas 5.2; 5.3; 5.4; 5.5 e 5.6:

- Limitação do valor: R\$ 10.000,00 (dez mil reais);
 - até R\$ 10.000,00 (dez mil): pagamento do valor reconhecido no quadro;
 - acima de R\$ 10.000,00 (dez mil reais):
 - R\$ 10.000,00 (dez mil reais);
- Carência: 12 (doze) meses;
- Prazo: 24 (vinte e quatro) meses;
- Correção anual IPCA + 3% ao ano a partir do pedido de recuperação judicial;
- Forma de pagamento: os credores deverão encaminhar os dados bancários diretamente à Recuperanda no endereço eletrônico rj@movent.com.br. Os credores que desejarem receber os créditos por procurador, deverão apresentar procuração com poderes específicos para tal fim, destacando que não serão aceitos instrumentos antigos ou decorrentes de processos trabalhistas ou para participação e representação em assembleia geral de credores.

No tocante aos créditos controvertidos, ilíquidos e a quitação, o Aditivo PRJ repete as mesmas condições previstas para os credores quirografários.

2.3 Crédito em Moeda Estrangeira

Nas cláusulas 4.1 e 5.1, alterando as condições anteriormente previstas no PRJ, o Aditivo PRJ determina que os créditos em moeda estrangeira, para fins de pagamento, serão convertidos para moeda nacional aplicando-se o câmbio “*da data do presente aditivo ao Plano de Recuperação Judicial.*” Neste ponto, impende salientar que nos termos do artigo 50, §2º da LRE, a variação cambial deverá ser preservada como parâmetro de indexação da obrigação, podendo ser afastada tão somente se o titular do crédito expressamente aprovar previsão diversa no plano.

2.4 Procedimento de Leilão Reverso

A cláusula 5.3 do PRJ prevê a possibilidade de a Recuperanda pleitear um “leilão reverso” para quitação dos créditos concursais de maneira antecipada frente a condições favoráveis de deságio. O leilão terá como base os valores inscritos no Quadro Geral de Credores (“QGC”) e serão liquidados os créditos detidos por credores que ofertarem “*a melhor condição de deságio, limitado ao valor disponibilizado pela RECUPERANDA para a quitação de tais créditos*”, sendo possível, ainda, a oferta parcial dos créditos se o valor inscrito no QGC superar o valor ofertado pela Recuperanda.

É sabido que a previsão de Leilão Reverso tem sido aceita pela jurisprudência⁵, desde que não imponha prejuízo ou tratamento diferenciado aos credores. Entende a Administradora Judicial ser também recomendável sejam apresentadas condições específicas para a realização do referido procedimento, como valor mínimo ou máximo a ser ofertado, prazo de pagamento dos créditos aderentes da proposta, quantidade mínima ou máxima de credores aderentes ou os parâmetros para a avaliação da “melhor condição de deságio” que determinará os créditos a serem liquidados. No PRJ ora analisado, consta genericamente que o leilão será comunicado ao juízo da Recuperação Judicial “*para inscrição de interessados, onde ainda será comunicada as condições a serem apresentadas para sua realização*”.

No mais, a auxiliar do juízo ressalva que, inobstante aceita a pactuação de leilão reverso, a jurisprudência alerta para a necessária publicidade do ato, bem como não ser possível estabelecer diferença entre credores da mesma classe⁶.

⁵ “*Recuperação judicial - Decisão que homologou o plano e concedeu a recuperação, com amparo no instituto do cram down, com determinação de encerramento do processo - Inconformismo de um dos credores - Acolhimento em parte - Viabilidade do controle de legalidade, nos termos da jurisprudência do STJ - Higiene das condições de pagamento dos créditos quirografários: deságio de 50%, prazo de pagamento, em oito anos, após carência de doze meses, com correção pela SELIC, limitada a 2,5% ao ano e com juros de 0,3% ao mês - Quanto ao termo inicial dos encargos, apesar da natureza patrimonial da discussão, a previsão (a partir da homologação do plano) afronta o disposto no art. 50, XII, da Lei n. 11.101/2005 - Diante da aprovação pelo cram down, a hipótese não autoriza a flexibilização dessa regra legal, como ocorre nos casos de aprovação do plano, nos termos do art. 45, da Lei n. 11.101/2005 - Regularidade da previsão de leilão reverso - Viabilidade do imediato encerramento do processo, nos termos do art. 61, caput, da Lei n. 11.101/2005 - Decisão ajustada - Recurso provido em parte*”. (TJ-SP - AI: 22301926320218260000 SP 2230192-63.2021.8.26.0000, Relator: Grava Brazil, Data de Julgamento: 29/03/2022, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Data de Publicação: 13/05/2022) (grifamos).

⁶ “*Agravo de Instrumento. Decisão que homologou, com ressalvas, o plano de recuperação judicial da agravada. Inconformismo do Banco credor. – Leilão reverso. Possibilidade. Ausência de ilegalidade na cláusula que permite que os credores aceitem maior deságio em troca de prazos menores de pagamento. Previsão, no caso concreto, de livre oferta a todos, sem qualquer distinção, além da imprescindível publicidade. Ausência de violação à paridade entre os credores. Ausência de nulidade[...]*”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2207570-19.2023.8.26.0000; Relator (a): Natan Zelinschi de Arruda; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Central Cível - 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais; Data do Julgamento: 31/10/2023; Data de Registro: 01/11/2023). (grifamos).
“(…) *Leilão reverso. Ausência de ilegalidade, já considerada a ressalva efetuada pela r. decisão agravada, no sentido de não ser possível estabelecer diferença entre credores da mesma classe (...)*” (TJSP. Agravo de Instrumento 2193054-28.2022.8.26.0000; Relator (a): Alexandre Lazzarini; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro de Mogi Guaçu - 2ª V. CÍVEL; Data do Julgamento: 14/06/2023; Data de Registro: 14/06/2023).

2.5 Disposições gerais sobre os procedimentos de pagamento

O Aditivo PRJ estabelece nas cláusulas 6.11e 6.12 que os credores deverão encaminhar os dados bancários ao endereço eletrônico rj@movent.com.br (cláusula 6.15), no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da homologação do Plano, sendo que os pagamentos não realizados pela ausência da indicação dos dados bancários, “(...) não serão considerados como evento de descumprimento deste Plano, não havendo, por parte do credor, o direito de solicitar a incidência de juros, multa, correção monetária ou encargos moratórios.”

Entende esta Administradora Judicial que a previsão do Aditivo PRJ - de não ocorrer a incidência de juros, multa, correção monetária ou encargos ao credor tardar ao envio dos dados bancários - impõe condição diferenciada aos credores que não apresentarem no prazo estabelecido seus dados bancários, o que poderá ferir a paridade de credores, situação vedada pela LRE, devendo ser aplicada a todos os credores, indistintamente, a previsão do PRJ relativa à atualização monetária⁷.

2.6 Da proposta de extinção das garantias reais e/ou fidejussórias

O Aditivo PRJ alterou as condições originalmente previstas no PRJ⁸ a respeito da novação de modo que na cláusula 6.1 o tema passou a ser tratado da seguinte forma:

⁷ “Irrazoável, também, o disposto em relação aos credores que deixarem de indicar os dados bancários para recebimento dos créditos ou àqueles retardatários, impondo-lhes condições diferenciadas em relação aos demais credores.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2034915-75.2022.8.26.0000; Relator (a): Ricardo Negrão; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Especializado 1ª RAJ/7ª RAJ/9ª RAJ - 1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem; Data do Julgamento: 16/08/2022; Data de Registro: 31/08/2022)

⁸ No PRJ acostado às fls. 4.462/4.584, aos longo das cláusulas 5.1. “1.e”; 5.1; “2.e”; 5.1. “3.e”; 5.5.1; 5.5.1.1; 5.5.2; 5.5.2.1; 5.5.3, em apartada síntese havia a previsão da extinção das garantias reais e/ou fidejussórias, a partir da homologação do plano e consequente operação da novação, além da extinção de eventuais execuções (em face da Recuperanda e de eventuais garantidores), baixa em protestos, liberação de garantias e constrições judiciais e proibição expressão do ajuizamento de ações em face da Recuperanda e dos eventuais garantidores.

“O presente Plano, observado o disposto no artigo 61 da LRF, nova todos os Créditos a ele sujeitos, os quais serão pagos pela Recuperanda nos prazos e formas estabelecidas no presente Plano de Recuperação Judicial, para cada Classe constante no Quadro Geral de Credores da Recuperanda, ainda que os títulos de qualquer natureza que deram origem aos Créditos disponham de maneira diferente. Com a referida novação, todas as obrigações, índices de correção, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com as condições deste Plano deixam de ser aplicáveis à Recuperanda e/ou terceiros exceto fiadores e avalistas.”

Constatando que o Aditivo PRJ observou os limites legais, é imprescindível destacar que novação decorrente da homologação do Plano e a concessão da recuperação judicial, prevista no artigo 59 da LRE, é *sui generis* – ocorre sem prejuízo das garantias, nem alteração das obrigações em face dos devedores solidários e coobrigados. Nos termos do § 1º do art. 59, ainda que ocorra a novação do crédito, os credores conservam seus direitos e privilégios contra os coobrigados, fiadores e obrigados em regresso.

Segundo a posição jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça (REsp 1.794.209/SP14), a cláusula que estende a novação aos coobrigados é legítima e oponível apenas aos credores que aprovaram o plano de recuperação judicial sem nenhuma ressalva, não sendo eficaz em relação aos credores ausentes da assembleia geral, aos que se abstiveram de votar ou se posicionaram contra tal disposição. Ou seja, a aprovação da supressão de garantia fidejussória pela maioria não vincula a minoria discordante.

2.7 Da inexistência de previsão de reserva de contingência pagamento de credores concursais que vierem a ser incluídos no Quadro Geral de Credores

A cláusula 5.5.5 do PRJ assim prevê:

“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, impugnação de créditos ou acordos. Para tanto, os valores informados neste Plano de Recuperação Judicial servem, inicialmente, como demonstração da forma de pagamento proposta pela RECUPERANDA, sendo certo que serão ajustados e revistos quando de sua homologação frente aos incidentes ocorridos em seu percurso, bem como nos momentos de liquidação previstos neste Plano de Recuperação Judicial. Se novos créditos forem incluídos no Quadro Geral de Credores, conforme previsto acima, receberão seus pagamentos nas mesmas condições e formas de pagamentos estabelecidos neste Plano de Recuperação Judicial, de acordo com a classificação que lhes foi atribuída, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados. Desta forma, seus valores serão adequados aos pagamentos futuros previstos na ocasião em que estiverem habilitados a receber seus créditos ou pagamentos que venham a surgir do momento de sua habilitação em diante.”

Embora o PRJ não traga previsão expressa de reserva de contingência para pagamento de credores sujeitos que venham a ser incluídos no QGC, e em que pese a ambígua redação da cláusula supra transcrita, no entender desta auxiliar **eventuais novos créditos (ou créditos existentes que sejam majorados) deverão ser pagos nas mesmas condições e formas de pagamentos estabelecidas neste Plano, de acordo com a classificação que lhes foi atribuída, independentemente de pagamentos que já tenham sido feitos.**

2.8 Dos Créditos Ilíquidos

A cláusula 5.8 do Aditivo PRJ possui a seguinte redação a respeito dos créditos ilíquidos:

“Serão considerados créditos ilíquidos todos aqueles créditos que, no momento do início dos pagamentos previstos nesta classe, não tenham sido, ainda, liquidados, bem como habilitados e julgados definitivamente e com trânsito em julgado perante o Juízo em que se processa a presente Recuperação Judicial. Os créditos ilíquidos serão pagos de acordo com os mesmos critérios que vigoram para todos demais, porém o início do seu pagamento

*será contado a partir do trânsito em julgado da respectiva habilitação de crédito, **com carência de 12 meses e aplicação dos critérios acima.***

Todavia, os créditos, após a fixação do *quantum* devido pela Recuperanda, deverão ser pagos de acordo com as condições estabelecidas para a sua respectiva classe. Assim, a carência somente poderá ser aplicada se expressamente prevista.

2.9 Dos créditos fiscais

Embora o Plano em si não indique expressamente a forma como o passivo extraconcursal será satisfeito, no tocante à dívida tributária consta a previsão de que a Recuperanda “*buscará parcelamentos especiais compatíveis com seu estado de empresa em recuperação valendo-se do entendimento e legislação atual previstos na Lei 11.101/2005, no Código Tributário Nacional e na Jurisprudência que trata do tema*”.

Para tanto, compromete-se a otimizar sua gestão tributária para evitar novos débitos, utilizar-se dos meios judiciais cabíveis para contestar cobranças indevidas e adotar todos os meios cabíveis para parcelamentos e otimização do passivo tributário, desde que não impactem o pagamento dos credores concursais. Ainda, para os parcelamentos fiscais, o PRJ estima o desembolso de quantia equivalente a 1% (um por cento) do faturamento ao longo do período, conforme disposto na Cláusula 4.3. Ademais, o laudo econômico-financeiro com a projeção de resultados para os 18 (dezoito) anos previstos no Plano não traz informações específicas sobre a forma de satisfação do passivo não sujeito aos efeitos da recuperação judicial.

Conforme já manifestado nos autos pela Administradora Judicial, sem prejuízo do acompanhamento do passivo tributário por meio das informações trazidas nos relatórios mensais de atividades, a recente jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo⁹, diante das alterações introduzidas pela Lei nº 14.112/2020 na LRE com a possibilidade do parcelamento do débito fiscal, não há mais razões para mitigação da regra prevista no art. 57, da Lei nº 11.101/05¹⁰, referente a obrigatoriedade da apresentação das certidões negativas de débitos tributários.

No mesmo sentido, o Colendo Superior Tribunal de Justiça corroborou a imprescindibilidade da comprovação da regularidade fiscal, para fins de concessão da recuperação judicial, diante da reforma introduzida na LRE pela Lei nº 14.112/2020, alterando-se, assim o seu

⁹ Nesse sentido: “**RECUPERAÇÃO JUDICIAL - Decisão judicial que concedeu a recuperação judicial da agravada – Pretensão da Fazenda Nacional dirigida à comprovação da regularização dos débitos fiscais pela Recuperanda – Cabimento – Com a promulgação de legislações a permitir parcelamento de débitos fiscais, não mais se justifica a relativização da regra estabelecida no art. 57 LREF – Jurisprudência atual – Decisão homologatória-concessiva autorizando a não apresentação de certidões negativas que extrapola o disposto na Lei Recuperacional – Decisão reformada – Recurso provido, com determinação de comprovação da regularidade fiscal. Dispositivo: Dão provimento ao recurso, com determinação.**” (TJSP. Agravo de Instrumento 2287429-84.2023.8.26.0000; Relator (a): Ricardo Negrão; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro de Santa Bárbara d'Oeste - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 12/01/2024; Data de Registro: 12/01/2024). “**Agravo de Instrumento. Recuperação Judicial. Decisão que homologou, com ressalvas, o plano aprovado em assembleia-geral de credores, dispensando as devedoras da regularização fiscal. Inconformismo do credor quirografário. Acolhimento em parte. Pertinência do controle judicial de legalidade do plano. (...). Com o advento da reforma legislativa trazida pela Lei n. 14.112/2020, indispensável a juntada das certidões negativas do art. 57, da Lei n. 11.101/2005, para viabilizar a recuperação judicial. Enunciados XIX e XX, do GCRDE e recente posicionamento da Terceira Turma, do C. STJ, referendando o que as CRDE passaram a decidir sobre o tema, após a reforma (REsp n. 2.053.240). Faculdade, conferida às devedoras, de demonstrar, na origem, se devedoras de débitos fiscais estaduais e municipais, que o ente público respectivo não editou lei específica de solução do passivo fiscal para as empresas em recuperação, caso em que estarão dispensadas de tal regularização. Concessão de prazo de 90 dias para a juntada das certidões de regularidade fiscal, sob pena de suspensão do processo recuperacional, ressalvada a possibilidade de dispensa da regularização, caso as recuperandas comprovem a ausência de legislação específica, dos entes estaduais e municipais, para solução do passivo. (...). Decisão reformada em parte para, mantida a homologação do plano, anular e corrigir, inclusive de ofício, as cláusulas ilegais que o contaminavam, conferindo-se o prazo de 90 dias para a regularização fiscal, sob pena de suspensão do processo. Recurso provido parcialmente, na parte conhecida, com correções, inclusive de ofício, do plano.**” (TJSP. Agravo de Instrumento 2179820-42.2023.8.26.0000; Relator (a): Grava Brazil; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Central Cível - 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais; Data do Julgamento: 12/12/2023; Data de Registro: 20/12/2023) (grifamos).

¹⁰ “**Art. 57. Após a juntada aos autos do plano aprovado pela assembléia-geral de credores ou decorrido o prazo previsto no art. 55 desta Lei sem objeção de credores, o devedor apresentará certidões negativas de débitos tributários nos termos dos arts. 151, 205, 206 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional.**”

entendimento anterior, segundo o qual, enquanto não fosse editada lei específica sobre o parcelamento dos créditos tributários de devedores em recuperação judicial, era inviável a aplicação do art. 57 da LRE e do art. 191-A do CTN, que exigem a comprovação da regularidade fiscal como condição à concessão da recuperação judicial. Conforme decisão unânime proferida pela Terceira Turma nos autos do Recurso Especial nº 2.053.240/SP (2023/0029030-0), “(...) a exigência de regularidade fiscal, como condição à concessão da recuperação judicial, após a edição da Lei 14.112/2020, passou a atender detidamente aos princípios da função social e da preservação da empresa, segundo o novel sistema concebido pelo legislador no tratamento do crédito fiscal no processo de recuperação judicial.” Mais adiante, decidiu a Colenda Corte:

“Reconhecida, nesses termos, a plena aplicabilidade do art. 57 da LRF, que exige, como condição à concessão da recuperação judicial, a demonstração da regularidade fiscal, alguns pontos a respeito da questão posta merecem esclarecimentos. De acordo com os fundamentos acima delineados, o direito ao parcelamento consubstancia um direito subjetivo do devedor em recuperação judicial (o qual não pode ser recusado no caso de cumprimento das condições impostas, ressalta-se), que somente pôde ser implementado, no âmbito federal, em razão da edição de lei. específica a esse propósito (a Lei n. 14.112/2020, que introduziu os arts. 10-A, 10-B e 10-C na Lei 10.522/2002). Por conseguinte, em relação a débitos fiscais de titularidade da Fazenda Pública dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, a exigência de regularidade fiscal, como condição à concessão da recuperação judicial, somente poderá ser implementada a partir da edição de lei específica dos referidos entes políticos (ainda que restrita em aderir aos termos da lei federal). Relevante anotar, ainda, não se afigurar possível ao Juízo da recuperação, diante da não comprovação da regularidade fiscal estabelecer consequências diversas daquela fixada em lei. Conforme assinalado, nos termos os arts. 57 e 58 da LRF, a não apresentação de certidões negativas (ou positivas, com efeito de negativas), enseja a não concessão da recuperação judicial. Não há se falar, nesse caso, em convolação em falência, que é, como visto, consequência específica do descumprimento do parcelamento e/ou transação, em momento, por evidente, em que a recuperação judicial já havia sido anteriormente concedida. (...). Desse modo, em linha com o insigne empresarialista, em caso de não cumprimento da comprovação da regularidade fiscal, deve-se sobrestar o processo recuperacional até a efetivação da medida,

sem prejuízo da retomada das execuções individuais e de eventuais pedidos de falência.” (REsp n. 2.053.240/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 17/10/2023, DJe de 19/10/2023.)¹¹

Conforme se observa nos autos, em 25 de julho de 2024, a Recuperanda Movent formalizou com a Fazenda do Estado de São Paulo (“FESP”) transação tributária (Termo de Aceite PTE Nº 70113455-3) (fls. 13.030/13.048) referente aos débitos de ICMS Declarado inscritos em dívida ativa, cujo pagamento ocorrerá em 145 (cento e quarenta e cinco) parcelas no valor de R\$ 328.856,32 (trezentos e vinte e oito mil oitocentos e cinquenta e seis reais e trinta e dois centavos), com primeiro vencimento previsto para 26 de agosto de 2024 e último pagamento em 29 de agosto de 2036.

Em relação aos débitos federais, conforme manifestação desta Auxiliar às fls. 13.441/13.461, item “4.2.2.”. ao examinar a manifestação de fls. 12.716/12.944, no tocante à substituição dos bens diante da realização de bloqueios na conta corrente das Recuperandas oriundo da Execução Fiscal nº 5002878-41.2021.4.03.6114 (fls. 11.031/11.044) e em consulta a citada demanda executória, a Administradora Judicial localizou o ajuizamento de Embargos à Execução nº 5002479-07.2024.4.03.6114, no qual observa-se o protocolo de requerimento para transação tributária, realizado em 23 de abril de 2024, Transação Fiscal nº 202401040107 (Protocolo 01080382024). Na última manifestação acostada às fls. 14.622/14.623, a Recuperanda sinaliza que “(...) *escritório jurídico responsável está em tratativas diretas com a Procuradora, cujos desdobramentos se aguardam nas próximas semanas.*”

A Administradora Judicial destaca que, às fls. 13.231/13.232 a Prefeitura Municipal de Diadema (“PMD”) acostou as certidões nº 41910/2024 e 41914/2024 das filiais da Recuperanda Movent, indicando o débito total de R\$ 1.060.895,92 (fls. 12.233/12.238) e certidão negativa de débito (nº 41922/2024) na matriz da Recuperanda (fls. 13.242).

¹¹ Referido julgado é acompanhado por outros julgados recentes da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça: REsp n. 2.093.519/SP e REsp n. 2.082.781/SP.

Nesse contexto, por ora, apenas há notícias concretas da realização da transação fiscal com a FESP, restando pendente de negociação os débitos com os entes federal e municipal, com destaque para a manifestação de fls. 14.622/14.623 onde a Recuperanda informa que, *“Quanto a Transação Federal, o escritório jurídico responsável está em tratativas diretas com a Procuradoria, cujos desdobramentos se aguardam nas próximas semanas.”*

De toda forma e tendo como premissa que o passivo tributário deve compor o processo de reestruturação, esta Administradora Judicial pontua o atual posicionamento jurisprudencial, entendendo que a apresentação de CND para a dívida fiscal deve ser analisada em momento oportuno sob a criteriosa análise desse d. Juízo, sem prejuízo do cumprimento do item “10” da r. decisão de fls. 2024/2035, onde *“no momento oportuno, deverá ser apresentada CND (Certidão Negativa de Débito) ou efetivo comprometimento e esforço das recuperandas em aderir ao parcelamento ou transação tributária previsto em lei, seja a especial, seja outra modalidade mais benéfica”*.

2.10 Das previsões sobre a alienação e oneração de ativos

Na cláusula 5.1.1 do PRJ (proposta original de pagamento de fls. 4.462/4.523) há previsão de que a Recuperanda poderá, a seu critério, proceder à venda ou ao arrendamento de ativos em forma de Unidade Produtiva Isolada (“UPI”) para a geração de fluxo de caixa e cumprimento das obrigações assumidas no Plano.

Há previsão no sentido de que o eventual arrendamento de UPI será realizado na forma dos artigos 60, 141 e 142 da LRE, e, portanto, sem a sucessão do arrendatário nas obrigações das devedoras. Ainda, o PRJ dispõe que os procedimentos para o arrendamento ou a alienação das UPIs e a destinação dos recursos *“serão publicados oportunamente”*.

A redação do artigo 60-A, inserida pela Lei 14.112/2020, estabelece que a UPI poderá abranger bens, direitos ou ativos de qualquer natureza, tangíveis ou intangíveis, isolados ou em conjunto, incluídas participações societárias, restando, portanto, superada a discussão até então existente acerca da definição do conceito de unidade produtiva isolada. No entanto, o Plano deve prever a alienação de determinado(s) ativo(s) como unidade produtiva isolada, caracterizando-o(s) detalhadamente, bem como especificando a forma e o preço pelo qual isso poderá ocorrer, tudo de modo a possibilitar ao credor exercer o seu voto de modo consciente.

Nesse sentido, em se tratando de previsão genérica, **a disposição torna-se ineficaz, e a alienação ou oneração de bens ou direitos do ativo não circulante da Recuperanda somente poderá ocorrer mediante a prévia e expressa autorização do juízo, de acordo com o que estabelece o caput do artigo 66 da LRE e em observância do procedimento previsto no § 1º do mesmo dispositivo, ou ainda mediante a apresentação de aditivo ao PRJ para prever detalhadamente a constituição de UPIs determinadas, com indicação expressa e inequívoca quanto aos ativos que a integrarão e suas características, bem como quanto à sua valoração e forma de alienação, devendo ser devidamente aprovado em Assembleia de Credores.**

O Plano prevê, ainda, na cláusula 5.5, que a Recuperanda fica autorizada a disponibilizar bens para penhor, arrendamento ou alienação em garantia, respeitadas as premissas de mercado para a valoração dos bens, para obtenção de linhas de crédito e financiamento para as operações da Recuperanda.

No entanto, em se tratando de previsão genérica, a cláusula se torna igualmente ineficaz, sendo certo que a alienação ou oneração de bens ou direitos do ativo não circulante da Recuperanda somente poderá ocorrer mediante a prévia e expressa autorização do juízo, de acordo com o que estabelece o caput do artigo 66 da LRE, devendo ainda ser observado o procedimento previsto no § 1º do mesmo dispositivo.

2.11 Das previsões quanto ao descumprimento do Plano de Recuperação Judicial e Convolação em Falência

Em linhas gerais, as cláusulas 6.4 e 6.6. do Aditivo PRJ estabelecem que não haverá possibilidade de decretação da falência da Recuperanda Movent **antes** da realização da Assembleia Geral de Credores e que na hipótese de eventual descumprimento de qualquer evento do plano, não sanado no prazo de 30 (trinta) dias, a Movent deverá requerer ao juízo a convocação de Assembleia Geral de Credores, em até 60 (sessenta) dias contados do descumprimento, para deliberar a respeito de eventual emenda, alteração ou modificação do plano que saneie ou supra o descumprimento.

A esse respeito, deve-se consignar a jurisprudência do TJSP segundo a qual tais disposições violam as regras previstas nos arts. 61, § 1º e 73, IV, ambos da LRE:

“Recuperação judicial – Plano aprovado e homologado – Soberania da assembleia de credores – Relativização – Jurisprudência – Exame concreto das cláusulas – Deságio, carência e prazo de pagamento em consonância com a realidade financeira da recuperanda – Ausência de juros - Possibilidade – Opções de pagamento – Previsão clausular de alienação de ativos sem autorização judicial – Invalidade derivada da fórmula genérica adotada, que confronta diretamente o disposto no "caput" do art. 66 da Lei 11.101/2005 - Necessidade de observância da preservação das garantias instituídas frente a coobrigados, fiadores e obrigados de regresso, observada a Súmula 61 deste Tribunal – Exigência de notificação em hipótese de descumprimento do plano e de convocação de assembleia de credores – Cláusula inválida, contrariadas as atribuições legais do Juízo recuperacional - Ilegalidades apuradas e ressalvadas - Homologação mantida, decotadas as cláusulas inválidas – Recurso parcialmente provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2092155-51.2024.8.26.0000; Relator (a): Fortes Barbosa; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro de Cordeirópolis - Vara Única; Data do Julgamento: 13/05/2024; Data de Registro: 13/05/2024).

*“Agravamento de instrumento – Recuperação Judicial – DINI TÊXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA – Oposição ao julgamento virtual indeferida – Hipótese que não se enquadra em qualquer dos casos previstos no art. 937 do CPC e do §4º art. 146 do Regimento Interno deste E. Tribunal - Prevalência dos princípios da efetividade e celeridade no julgamento de processos recuperacionais e falimentares (LREF, Art. 75, 126 e 79) – Julgamento virtual mantido. Decisão que homologou, com ressalvas, o plano de recuperação judicial - Regularidade fiscal da recuperanda que se constata, mediante a juntada de certidões positivas com efeito de negativas, além da comprovação de parcelamento do passivo tributário, à exceção de uma dívida de IPTU, cuja declaração de inexigibilidade fora requerida judicialmente. Inconformismo do credor Banco Bradesco – Descabimento – Metodologia de pagamento a ser aplicada aos credores quirografários – Deságio de 70% - Prazo de carência de 12 meses para pagamento, com periodicidade semestral. Atualização pela TR - Caráter negocial que se insere na esfera de disponibilidade de interesses e direitos das partes, sendo vedado ao Poder Judiciário interferir em critérios econômico-financeiros do plano de recuperação aprovado pelos credores. Ampliação dos efeitos da novação – Cláusula 6 do 5º modificativo do plano que é expressa no sentido de que a novação das dívidas se dará exclusivamente em atenção à recuperanda, tal como delineado pela magistrada singular – Agravante que carece de interesse recursal neste aspecto. Previsões de alteração societária e oneração ou alienação de bens – Constituição de UPI -Generalidade – Inocorrência – Decisão atacada que ordenou a adequação da referida cláusula pela recuperanda - Meios alternativos de recuperação – Reestruturação pormenorizada – Eventual alteração que, ademais, não está imune a controle judicial. **Descumprimento do plano de recuperação – Cláusula que concede 60 dias, após a notificação pela parte prejudicada, para saneamento – Ineficácia - Descumprimento de obrigação assumida no plano de recuperação cuja consequência é a falência da recuperanda, independentemente de notificação da parte credora - Cláusula que atenta contra previsão expressa na lei (art. 94, III, 'g', da LRJF).** Eventual majoração de valores dos créditos - Cláusula que estipula o seu pagamento apenas após a ocorrência do trânsito em julgado da decisão judicial – Ausência de ilegalidade – A decisão relativa à impugnação de crédito apenas pode surtir efeitos após o trânsito eis que, até lá, o montante devido é incerto e, nessa medida, há risco de se realizarem pagamentos em quantia diversa da que venha a ser eventualmente fixada - **RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NA PARTE CONHECIDA, IMPROVIDO.**” (TJSP; Agravo de Instrumento 2195569-02.2023.8.26.0000; Relator (a): Jorge Tosta; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Especializado 1ª RAJ/7ª RAJ/9ª RAJ - 2ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem; Data do Julgamento: 05/06/2024; Data de Registro: 10/06/2024).*

*“Agravado de instrumento – Recuperação judicial – Decisão recorrida que homologou, com ressalvas, o plano de recuperação judicial de Metalcasty Ltda. e concedeu recuperação judicial à devedora, “condicionada à comprovação da regularidade fiscal no prazo de 180 dias, mediante a apresentação nos autos das certidões negativas de débitos ou comprovação de aderência a parcelamento ou transação tributária, sob pena de falência” – Inconformismo de credor quirografário – Possibilidade de controle da legalidade das estipulações do plano de recuperação judicial pelo Poder Judiciário – Condições de pagamento dos créditos quirografários – Carência de 21 meses, deságio de 90%, prazo de pagamento de 10 anos, atualização monetária pela taxa correspondente a 20% da CDI e juros de mora de 1% ao ano, a contar da homologação do plano de recuperação judicial – Ausência de abuso e/ou ilegalidade – Novação das dívidas concursais da devedora que enseja a suspensão dos protestos e/ou negativações realizados em face dela, condicionada ao efetivo cumprimento do plano de recuperação judicial – Impossibilidade de fixar-se o prazo de supervisão judicial em período inferior ao prazo previsto no plano de recuperação judicial em conformidade com o teto legal de dois anos (Lei nº 11.101/2005, art. 61) – **Convolação da recuperação judicial em falência por descumprimento do plano, dentro do período de fiscalização judicial, que decorre diretamente da lei (Lei nº 11.101/2005, art. 61, § 1º, 62 e 73, IV) – Impossibilidade de estabelecer-se condicionantes para a convolação, ainda que mediante a estipulação de cláusula que flexibiliza a mora, autoriza a purgação dela pela recuperanda e/ou prevê a convocação de assembleia geral de credores para deliberar especificamente a respeito de eventual alteração que saneie ou supra eventual descumprimento – Matéria cognoscível de ofício – Decisão homologatória mantida, porém, com observações – Recurso parcialmente provido, com observações.** “ (TJSP; Agravo de Instrumento 2163901-13.2023.8.26.0000; Relator (a): Maurício Pessoa; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Central Cível - 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais; Data do Julgamento: 12/06/2024; Data de Registro: 13/06/2024)*

Sem prejuízo, deve-se consignar o posicionamento recentemente manifestado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) a respeito da prévia convocação de AGC antes do decreto falimentar fundado em descumprimento do plano, por meio do REsp: 1830550 SP 2019/0230738-2.

Ao analisar o tema, a Quarta Turma do STJ, por unanimidade, decidiu que é lícita a cláusula que prevê a convocação de uma nova assembleia geral de credores caso seja descumprido o plano de recuperação judicial, em vez da imediata conversão em falência.

Segundo o colegiado, a deliberação da assembleia geral sobre o conteúdo do plano de recuperação é soberana, competindo ao magistrado somente avaliar a regularidade dos atos com base na legislação e no princípio da preservação da empresa:

“RECURSO ESPECIAL. DIREITO EMPRESARIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PLANO DE RECUPERAÇÃO. NOVAÇÃO. EXTENSÃO. COOBRIGADOS. IMPOSSIBILIDADE. GARANTIAS. SUPRESSÃO. CONSENTIMENTO. CREDOR TITULAR. REGULARIDADE FISCAL. COMPROVAÇÃO. DESNECESSIDADE. CLÁUSULA. NOVA CONVOCAÇÃO. ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES. DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO. LEGALIDADE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. A cláusula que amplia os efeitos da novação aos coobrigados é válida e oponível somente aos credores que aprovaram o plano de recuperação sem nenhuma ressalva, não tendo efeito sobre os credores ausentes na Assembleia Geral, tampouco em relação aos que se abstiveram de votar ou se opuseram a essa disposição. Precedentes. 2. Na hipótese de decisão homologatória do plano de recuperação proferida anteriormente à vigência da Lei n. 14.112/2020, aplica-se o entendimento jurisprudencial pretérito no sentido da inexigibilidade da comprovação da regularidade fiscal, forte no princípio tempus regit actum (art. 5º, XXXVI, da Constituição Federal e art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro), de forma a não prejudicar o cumprimento do plano. 3. No âmbito do processo de recuperação, é soberana a deliberação da Assembleia Geral de Credores relativa ao conteúdo do Plano de Recuperação Judicial. Ao magistrado compete exclusivamente a avaliação da conformidade legal do ato jurídico, fundamentado no interesse público refletido no Princípio da Preservação da Empresa e na consequente manutenção dos empregos e das fontes de produção. 3.1. Nesse contexto, deve ser considerada válida cláusula que possibilita nova convocação da Assembleia Geral de Credores em caso de descumprimento do Plano de Recuperação Judicial, em vez da imediata conversão em falência. 4. Recurso especial parcialmente provido.”(STJ - REsp: 1830550 SP 2019/0230738-2, Relator: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Julgamento: 23/04/2024, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 30/04/2024)

3. ANÁLISE DAS PROJEÇÕES E FLUXOS FINANCEIROS

A Recuperanda apresentou no item “3” do Plano de Recuperação Judicial o Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira elaborado pela empresa SIEGEN – Serviços de Informação Empresarial e Gestão Estratégia de Negócios Ltda, contendo a projeção do Demonstrativo do Resultado do Exercício no item 4.3.1 do Plano. O laudo é elaborado para fins do art. 53, incisos II e III, da LRE.¹²

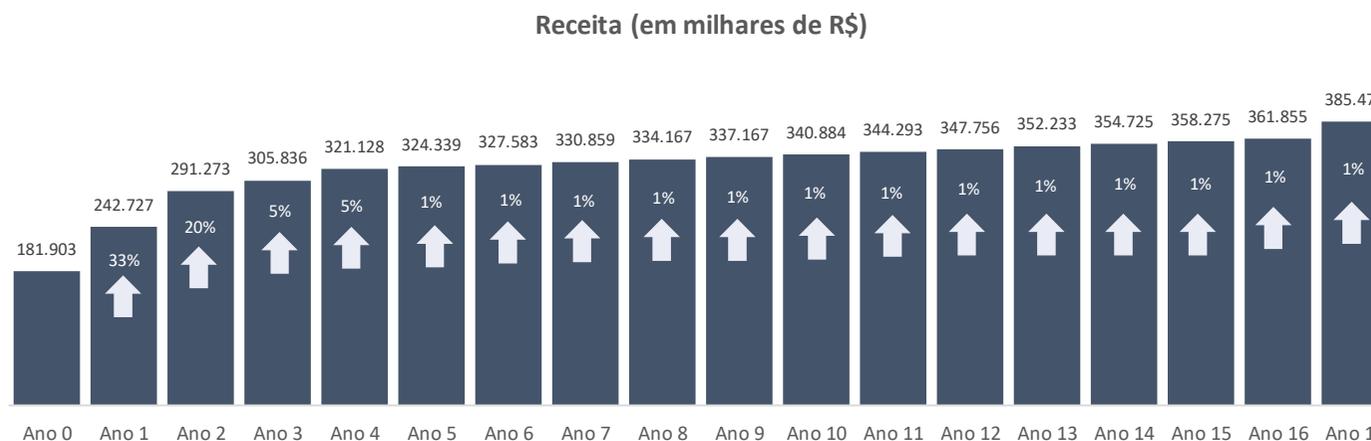
3.1 Demonstrativo do Resultado do Exercício

A Movent apresentou a seguinte projeção do Demonstrativo do Resultado do Exercício (“DRE”) para os próximos 18 (dezoito) anos:

DRE (em milhares de R\$)																		
	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17
Receita	181.903	242.727	291.273	305.836	321.128	324.339	327.583	330.859	334.167	337.167	340.884	344.293	347.756	352.233	354.725	358.275	361.855	385.474
Deduções de vendas	-23.647	-31.555	-37.865	-39.759	-41.747	-42.164	-42.586	-43.012	-43.442	-43.876	-44.315	-44.758	-45.206	-46.698	-46.114	-46.578	-47.041	-47.512
Receita líquida de vendas	158.256	211.172	253.408	266.077	279.381	282.175	284.997	287.847	290.725	293.291	296.569	299.535	302.550	305.535	308.611	311.697	314.814	337.962
Custo das Mercadorias	-134.608	-179.618	-215.542	-226.319	-237.635	-240.011	-242.411	-244.835	-247.284	-249.757	-252.254	-254.777	-257.324	-259.877	-262.497	-265.122	-267.773	-290.451
Lucro bruto	23.648	31.554	37.866	39.758	41.746	42.164	42.586	43.012	43.441	43.534	44.315	44.758	45.226	45.658	46.114	46.575	47.041	47.511
Despesas gerais e adm	-9.000	-9.180	-9.364	-9.551	-9.742	-9.937	-10.135	-10.338	-10.545	-10.756	-10.971	-11.190	-11.414	-11.642	-11.875	-12.113	-12.355	-12.602
Despesas operacionais	-9.000	-9.180	-9.364	-9.551	-9.742	-9.937	-10.135	-10.338	-10.545	-10.756	-10.971	-11.190	-11.414	-11.642	-11.875	-12.113	-12.355	-12.602
Lucro operacional	14.648	22.374	28.502	30.207	32.004	32.227	32.451	32.674	32.896	32.778	33.344	33.568	33.812	34.016	34.239	34.462	34.686	34.909
Despesas financeiras extraconcursal	0	-6.000	-6.000	-6.000	-5.580	-5.189	-4.825	-4.487	-4.173	-3.881	-3.609	-3.356						
Despesas financeiras	-3.638	-4.855	-5.825	-6.117	-6.423	-6.487	-6.552	-6.617	-6.683	-6.750	-6.818	-6.886	-6.955	-7.024	-7.095	-7.165	-7.237	-7.309
Resultado financeiro	-3.638	-10.855	-11.825	-12.117	-12.003	-11.676	-11.377	-11.104	-10.856	-10.631	-10.427	-10.242	-6.955	-7.024	-7.095	-7.165	-7.237	-7.309
Lucro após resultado financ.	11.010	11.519	16.677	18.090	20.001	20.551	21.074	21.570	22.040	22.147	22.917	23.326	26.857	26.992	27.144	27.297	27.449	27.600
Resultado antes IRPJ	11.010	11.519	16.677	18.090	20.001	20.551	21.074	21.570	22.040	22.147	22.917	23.326	26.857	26.992	27.144	27.297	27.449	27.600
Tributos s/ resultado	-2.163	-2.264	-3.277	-3.555	-3.930	-4.038	-4.141	-4.238	-4.331	-4.419	-4.503	-4.584	-5.275	-5.304	-5.334	-5.364	-5.394	-5.423
Lucro líquido	8.847	9.255	13.400	14.535	16.071	16.513	16.933	17.332	17.709	17.728	18.414	18.742	21.582	21.688	21.810	21.933	22.055	22.177
Pagamentos da RJ	-	-10.603	-10.603	-12.805	-2.202	-2.187	-2.187	-2.187	-2.015									
Classe I - Trabalhistas	-	-10.603	-10.603	-10.603	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe II - Garantia Real	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe III - Quirografários	-	-	-	-2.019	-2.019	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015
Classe IV - ME/EPP	-	-	-	-183	-183	-172	-172	-172	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Extraconcursal	-	-1.000	-1.000	-1.000	-3.620	-5.011	-5.375	-5.713	-6.027	-5.319	-5.591	-5.844	-100	-	-	-	-	-
Resultado líquido após RJ	8.847	-2.348	1.797	730	10.249	9.315	9.371	9.432	9.667	10.394	10.808	10.883	19.467	19.673	19.795	19.918	20.040	20.162

¹² Para realização das análises quanto ao laudo de viabilidade econômica, foram considerados como base das informações, as Demonstrações Contábeis disponibilizadas pela Recuperanda no início e durante o procedimento recuperacional, as projeções do Demonstrativo do Resultado do Exercício, bem como as informações expressas e publicadas no Plano de Recuperação Judicial.

A Recuperanda estima aumento das receitas em 33% para o primeiro ano de projeção, seguido de 20% no segundo ano, havendo estabilização nos períodos subsequentes, conforme ilustra o gráfico abaixo:



A Recuperanda alicerça o crescimento de suas vendas às políticas governamentais de juros e fiscal. Segundo a Movent, com a melhora dos índices e expectativas positivas da macroeconomia, a tendência é de aumento na renda média dos brasileiros e flexibilização das taxas de juros de financiamentos de veículos, o que auxiliará no soerguimento das receitas, dado que a Recuperanda é fornecedora de peças para veículos automotores de grandes montadoras que atuam no país, de modo que a Movent seria indiretamente beneficiada pelas políticas nacionais de fomento ao consumo.

Em relação às constantes mudanças no mercado automobilístico, aduz a Recuperanda não vislumbrar ameaças que possam pôr em risco suas operações, uma vez que os veículos elétricos e híbridos se utilizam das mesmas peças em seu sistema de suspensão e direção, o que é algo positivo para empresa, segundo a Movent.

A Recuperanda estima que para os próximos 18 (dezoito) anos, seus custos representarão cerca de 85% de suas receitas líquidas, enquanto as despesas irão absorver 4% das vendas, conforme evidencia-se no gráfico a seguir:



Cumprido destacar, segundo demonstrativos contábeis remetidos a Administração Judicial, atualmente os custos da Movent representam cerca de 120% das receitas líquidas, e embora a Recuperanda preveja que retrairão à 85%, não discriminou como promoverá a queda de seus custos produtivos, limitando-se a informar que haverá aperfeiçoamento de seus processos internos.

Em relação às despesas gerais e administrativas, que atualmente ocupam o patamar de 8% sobre as receitas líquidas (na média), a Movent estima que cairão à 4%. Segundo a Recuperanda, a retração será possível por meio de readequação de colaboradores da equipe de vendas e marketing e ajustes com a logística da empresa, entretanto, não houve apresentação dos detalhes das medidas a serem tomadas.

Destaca-se, contudo, que os dispêndios de maior impacto se referem as despesas financeiras. Até novembro de 2023, as despesas financeiras da Movent alcançavam 61% das receitas líquidas (realizado), entretanto, a Recuperanda as projetou no patamar de 2% sobre as vendas, conforme demonstra-se no quadro comparativo abaixo.

Representatividade das despesas financeiras sobre as recetas

(Em milhares de R\$)	Relizado nov/23	Projetado Ano 0
Receita líquida de vendas	184.528	181.903
Despesas financeiras	-59.387	-3.638
% despesa financeira sobre receita	32%	2%

Embora a diferença vultuosa da representatividade dos gastos financeiros entre o realizado e o projetado, não houve detalhamento por parte da Recuperanda acerca das premissas que irão permitir a retração nos dispêndios financeiros. A Movent projetou da seguinte forma os pagamentos dos créditos concursais:

	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17
Pagamentos da RJ	-	-10.603	-10.603	-12.805	-2.202	-2.187	-2.187	-2.187	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015
Classe I - Trabalhistas	-	-10.603	-10.603	-10.603	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe II - Garantia Real	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe III - Quirografários	-	-	-	-2.019	-2.019	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015	-2.015
Classe IV - ME/EPP	-	-	-	-183	-183	-172	-172	-172	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Destaca-se, entretanto, que a Administração Judicial encontrou divergências nos valores projetados, conforme discorre-se a seguir.

Classe I – Trabalhistas: a Recuperanda não discriminou os créditos superiores ao teto de 150 salários mínimos (R\$ 9,4 milhões – sem deságio), conforme aduz o PRJ, a serem pagos na forma da Classe III.

Classe IV – ME/EPP: embora o PRJ mencione que a Classe IV será paga em 15 anos, a Recuperanda projetou pagamento em 5 anos.

Com os ajustes necessários, as projeções de pagamento dos créditos concursais ficariam da seguinte forma:

	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17
Pagamentos da RJ	-	-7.464	-7.464	-9.663	-2.199	-2.199	-2.199	-2.199	-2.199	-2.199	-2.199	-2.199	-2.199	-2.199	-2.199	-2.199	-2.199	-2.199
Classe I - Trabalhistas	-	-7.464	-7.464	-7.464	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe II - Garantia Real	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe III - Quirografários	-	-	-	-2.141	-2.141	-2.141	-2.141	-2.141	-2.141	-2.141	-2.141	-2.141	-2.141	-2.141	-2.141	-2.141	-2.141	-2.141
Classe IV - ME/EPP	-	-	-	-58	-58	-58	-58	-58	-58	-58	-58	-58	-58	-58	-58	-58	-58	-58

Por fim, após os ajustes acima elencados, segundo a projeção da Movent, a empresa apresentaria o seguinte resultado líquido:

Resultado líquido (em milhares de R\$)



Com o crescimento nas vendas e equalização dos custos e despesas, a Recuperanda estima auferir lucro líquido em todos os períodos em epígrafe. Destaca-se, contudo, que resultado líquido não se confunde com saldo de caixa, uma vez que a DRE é por regime de competência,

ou seja, receitas e despesas são apropriados no período em que ocorrem, independente da data em que haverá efetivo recebimento das vendas ou pagamento das despesas, de modo que poderá haver divergências entre o projetado e o efetivamente realizado.

4. CONCLUSÕES

4.1 Indicação de cláusulas ineficazes ou conflitantes com a LRE ou com a jurisprudência

No intuito de auxiliar este d. Juízo a realizar o devido controle de legalidade do Plano de Recuperação Judicial, indica-se a seguir as cláusulas do PRJ e Aditivo PRJ que, no entender desta auxiliar, são ineficazes ou conflitam com dispositivos da LRE ou com o entendimento jurisprudencial dominante, ressaltando-se que não compete à Administradora Judicial a análise das disposições de cunho econômico ou financeiro, que tampouco devem ser objeto do controle de legalidade como já consolidado pela jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo¹³.

¹³ Nesse sentido: “Agravado de instrumento. Recuperação Judicial. Recursos interpostos contra a decisão que homologou o plano. Preliminar afastada. Controle de legalidade: **Somente é permitido ao Judiciário o controle de legalidade, ou seja, não cabe o controle de cláusulas atinentes à viabilidade/equilíbrio econômico do plano aprovado pela assembleia de credores, que é soberana sobre o tema. Enunciados 44 e 46 da I Jornada de Direito Comercial do CJP/CNJ.** Cláusulas afastadas do Plano de Recuperação Judicial: (i) Cláusula 3.9 (que permitia a livre reorganização societária das devedoras); (ii) Cláusula 5.6 (que conferia às recuperandas a possibilidade de firmar acordos com credores trabalhistas nas respectivas reclamações); (iii) Cláusulas 10.4, 11.3 e 11.4 (violação expressa ao § 1º do art. 61 da LRF, que veda a imposição de qualquer obstáculo à convalidação da recuperação em falência); Criação de subclasses de credores quirografários. Possibilidade. Critérios objetivos. São mantidas, então, as cláusulas 2.7, 2.8, 7.1.1.1, 7.1.1.2, 7.1.1.2.1, 7.2, 7.3, 7.5, 8.1.1.1, 8.1.1.2, 8.2.1 e 9.1.1.2 (fls. 21), que preveem critérios objetivos para a criação de subclasses. Os elementos necessários para a aprovação e homologação do plano de recuperação estão presentes, não havendo que se cogitar de sua anulação, inclusive com a observação de que, em sede de controle de legalidade em primeiro e segundo grau, retirou-se do plano as cláusulas irregulares. Precedentes do STJ e deste TJSP. Decisão parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2182727-58.2021.8.26.0000; Relator (a): Natan Zelinschi de Arruda; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Central Cível - 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais; Data do Julgamento: 16/08/2022; Data de Registro: 17/08/2022)(grifamos).

(i) Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”):

- **Cláusulas 5.5, 5.1.1 e 5.5** que trazem previsões genéricas de autorização de venda e oneração de ativos.

Nesse sentido, como mencionado alhures, as disposições tornam-se ineficazes e, conseqüentemente, a alienação ou oneração de bens ou direitos do ativo não circulante da Recuperanda somente poderá ocorrer mediante a prévia e expressa autorização do juízo, de acordo com o que estabelece o caput do artigo 66 da LRE, devendo ainda ser observado o procedimento previsto no § 1º do mesmo dispositivo.

- **Cláusula 5.5.5** que prevê em sua parte final que *se novos créditos forem incluídos no Quadro Geral de Credores, os Credores receberão seus pagamentos nas mesmas condições e formas de pagamentos estabelecidas neste Plano, de acordo com a classificação que lhes foi atribuída, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados.*

Nesse aspecto, ressaltamos que **os eventuais novos créditos (ou créditos existentes que sejam majorados) devem ser pagos nas mesmas condições e formas de pagamentos estabelecidas neste Plano, de acordo com a classificação que lhes foi atribuída, independentemente de pagamentos que já tenham sido feitos, sob pena de se aplicar tratamento diferenciado entre os credores de uma mesma classe.**

(ii) 1º Primeiro Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial (“Aditivo PRJ”) (fls. 14.087/14.096):

- **Cláusula 3.6** que prevê o pagamento dos créditos de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de Recuperação Judicial “(...) em até 30 (trinta) dias contados a partir do **dia seguinte do trânsito em julgado da decisão que conceder a Recuperação Judicial e homologar o Plano de Recuperação Judicial.**”

Deverá ser excluído da cláusula o trecho final referente ao trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial na medida em tal condição não consta na redação do § 1º do art. 54 da LRE, tratando-se, portanto, de critério que foge ao limite da legalidade.

- **Cláusula 5.8** impõem aos credores, cujos créditos foram liquidados em momento posterior, a carência de 12 (doze) meses para início do pagamento e aplicação dos demais critérios.

Todavia, os créditos, após a fixação do quantum devido pela Recuperanda, deverão ser pagos de acordo com as condições estabelecidas para a sua respectiva classe. Assim, a carência somente poderá ser aplicada se expressamente prevista.

- **Cláusulas** 6.4 e 6.6. referentes a convocação em falência e descumprimento do plano de recuperação judicial.

Violam as regras previstas nos arts. 61, § 1º e 73, IV, ambos da LRE na medida que, além da inexistência de disposição de nova designação assembleia para deliberação sobre descumprimento de plano, o texto normativo possui clara redação quanto à necessária convocação em falência por descumprimento de qualquer obrigação assumida no plano.

- **Cláusulas** 6.11 e 6.12. referentes ao atraso referentes a convocação em falência e descumprimento do plano de recuperação judicial.

As cláusulas impõem condição diferenciada aos credores que não apresentarem no prazo estabelecido seus dados bancários, o que poderá ferir a paridade de credores, situação vedada pela LRE, devendo ser aplicada a todos os credores, indistintamente, a previsão do PRJ relativa à atualização monetária.

4.2 Análise das projeções e fluxos de pagamento

Inicialmente cabe reiterar que o Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira contido no Plano de Recuperação Judicial não aponta as projeções de Fluxo de Caixa para o período de cumprimento das obrigações do PRJ, apesar de restarem provisionadas as quantias destinadas a este fim nas projeções de DRE para os 18 (dezoito) anos compreendidos, apontando que mesmo com a realização dos pagamentos pelas condições propostas no PRJ, a Recuperanda se manteria com resultados positivos (lucro).

Assim, em análise do cenário operacional da Recuperanda e das estimativas apresentadas pelo PRJ, com as projeções de Demonstração do Resultado do Exercício, observa-se que a Movent prevê um cenário otimista nas suas contas de resultado, uma vez que considera aumento de suas receitas e projeta o atingimento de lucro contábil em suas demonstrações, mesmo com o pagamento dos créditos concursais.

Ainda, cumpre observar que, apesar dos equívocos apontados em tópico anterior quanto à projeção dos pagamentos da Classe III (Quirografários) e Classe IV (ME/EPP), tais divergências não afetam de maneira significativa a posição de lucro estimada pela Recuperanda.

Dessa forma, entende-se que, com base nos dados expostos, se as projeções estiverem corretas e se o Plano for aprovado nas condições sugeridas, existe um cenário possível, sobretudo considerando a expressiva redução do passivo concursal, para o cumprimento das obrigações dele constantes, que pode ser impactado caso o cenário otimista estimado pela Recuperanda não se concretize.

5. ENCERRAMENTO

Sendo essas as considerações que esta auxiliar entendeu pertinentes, encerramos o presente relatório e colocamo-nos à disposição do d. Juízo, do I. Ministério Público, da Recuperanda e dos credores para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.



AJ RUIZ CONSULTORIA EMPRESARIAL S.A.

DOC. 1

Laudo de Avaliação

Galpão Industrial
Av. Fukuichi Nakata, 381/539 – Vila dos Campeões
Diadema/SP

Movent Automotive

Ref.: 22_34171

Janeiro de 2023

Rua Libero Badaró, 377
8º Andar – Centro – 01009-000
São Paulo - SP

contato@binswanger.com.br
+55 11 2985.1101
www.binswangerbrazil.com.br



São Paulo, 10 de janeiro de 2023

Movent Automotive

A/C

Daniel Pinho

***REF: Galpão industrial localizado na Avenida
Fukuichi Nakata, 381/539 – Vila dos
Campeões – Diadema/SP***

Atendendo à solicitação do MOVENT AUTOMOTIVE, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seus valores de mercado para venda na data-base outubro de 2022.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

ISABELA DORA COSTA
MONASTERSKY:14400445895

Assinado de forma digital por ISABELA
DORA COSTA MONASTERSKY:14400445895
Dados: 2023.01.11 14:34:10 -03'00'

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.1. LOCALIZAÇÃO	8
3.2. ENTORNO	9
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	11
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4.1. QUADRO DE ÁREAS	12
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	35
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	36
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	38
7.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO	38
7.1. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	42
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	43
APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA	44
ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	53

SUMÁRIO

INTERESSADO	MOVENT AUTOMOTIVE
PROPRIETÁRIO	NAI1 - LOGISTICA, ARMAZENAGEM E DISTRIBUIÇÃO LTDA.
OCUPAÇÃO	Imóvel Parcialmente Ocupado
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos
IDENTIFICAÇÃO	34171_AvFukuichi
TIPOLOGIA	Industrial / Logística - Galpão

OBJETO	Endereço	Avenida Fukuichi Nakata, 381/539	
	Bairro	Vila dos Campeões	
	Cidade/UF	Diadema / SP	
	Área de Terreno	122.606,64 m ²	
	Área Construída	50.175,19 m ²	
	Área Construída Adotada	49.089,03 m ² (*)	
		(*) Excluindo os galpões lonados e cobertura da ETE	
	Idade do Imóvel	35 anos	
DATA VISTORIA	19/10/2022	DATA BASE	outubro-2022
TELEFONE	(11) 96314-3900	ACOMPANHANTE	Daniel

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Comparativo)	R\$ 132.879.000,00	Cento E Trinta E Dois Milhões, Oitocentos E Setenta E Nove Mil Reais
LIQUIDAÇÃO FORÇADA		R\$ 85.809.000,00	Oitenta E Cinco Milhões, Oitocentos E Nove Mil Reais

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Venda:	Grau II	Grau III
Comparativo Direto de Terreno	Grau II	Grau III

CONDIÇÃO DE LIQUIDEZ DO IMÓVEL

VOCAÇÃO	Industrial
LIQUIDEZ	Médio

1. INTRODUÇÃO

1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foram possíveis o acesso, foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram analisadas as condições estruturais do imóvel, apenas identificamos e apontamos (se houver) avarias aparentes;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.
- ✓ O valor de avaliação considera que não haverá alteração das condições econômicas e de mercado entre a data de execução e entrega do laudo e a data-base da avaliação, assim como a propriedade se manterá nas condições em que se encontra hoje.

1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório: Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Diadema
Proprietário: NAI1 - LOGÍSTICA, ARMAZENAGEM E DISTRIBUIÇÃO LTDA

Matrícula	Área de Terreno	Último ato praticado:
41.337	21.117,14	27/ago/19
17.116	40.000,00	03/set/18
25.866	50.000,00	03/set/19
23.121	11.217,26	27/ago/19
23.129	272,24	03/set/19

Planta (Regularização)

Área de Terreno: 122.606,64 m²
Área Construída: 50.135,43 m²
Data de Emissão: 17/02/2016
Observação: -

Contrato de Locação

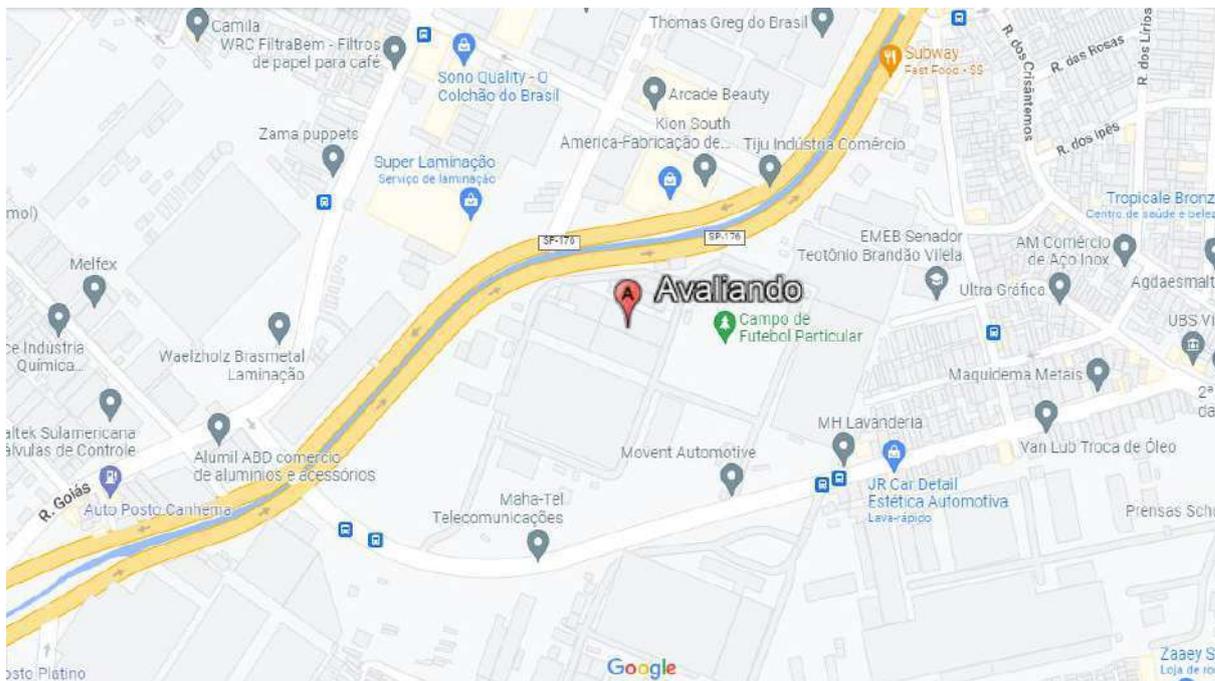
Área de Terreno: Movent Automotive Industria e Comercio de Autopeças Ltda.
Área Construída / Locável: 122.606,64 m²
Área Privativa: 49.688,92 m²
Valor de Locação: 01/07/2018
Prazo: R\$ 600.000,00
Reajuste: 20 anos
Valor Atualizado: IGP-M
Observação: R\$ 600.000,00

ID	Unidade	Matrícula	IPTU	Proprietário	Área Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)
1	Terreno e galpões lonados	41.337	00000.27.046.012.00	NAI1 – Logística, Armazenagem e Distribuição Ltda.	21.117,14	n/c
2	Galpão A, B e C	17.116	00000.27.046.002.00		40.000,00	8.274,74
3	Galpão D, E e F	25.866			50.000,00	18.460,58
4	Galpão G	23.121	00000.27.019.009.00		11.217,26	611,10
5	E.T.E.	23.129			272,24	n/c

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 450m da EMEB Senador Teotônio Brandão Vilela;
- ✓ 1,7km da Enel Distribuição São Paulo;
- ✓ 2km da Rodovia dos Imigrantes;
- ✓ 2,8km da Prefeitura Municipal de Diadema;
- ✓ 14,1km do Aeroporto de São Paulo/Congonhas.

3.2. ENTORNO

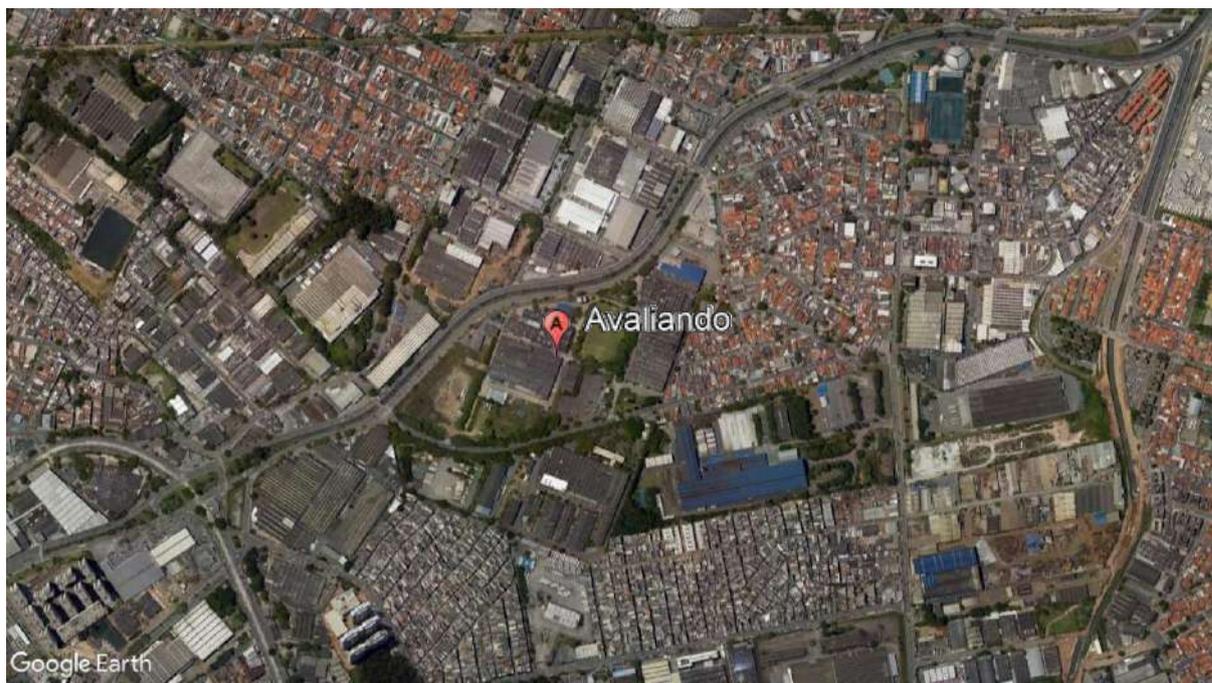


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Industrial / Logístico
Densidade de Ocupação:	Vertical – Média/Baixa
Padrão Econômico:	Médio
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Próximo de polo comercial / Shopping center / Transporte público / escolas
Polos Desvalorizantes:	Não observados
Vocação:	Industrial
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	✓ Escolas
Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	✓ Correio
Esgoto pluvial	Telefone	Posto policial
✓ Esgoto sanitário	Fibra ótica	Serviços médicos
Fossa	✓ Arborização	Recreação e lazer
Gás canalizado	✓ Transporte público	✓ Comércio local
✓ Coleta de lixo	Aeroporto	✓ Agências Bancárias
✓ Pavimentação	Rodoviária	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Av. Fukuichi Nakata (Avaliando a direita)



Av. Fukuichi Nakata (Avaliando a esquerda)



Av. Corredor ABD (Avaliando a direita)



Esquina da Av. Fukuichi Nakata com a Avenida Corredor ABD

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento	
Legislação	Projeto de Lei Complementar nº043, de 27 de novembro de 2019 – Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Diadema, estabelecendo as diretrizes gerais da política municipal de desenvolvimento urbano e dá outras providências.
Zona de Uso - Descrição	ZUPI - Zona de Uso Predominantemente Industrial
T.O. (Taxa de Ocupação)	70%
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico 1,5 Máximo 3,0
Gabarito	n/c
Lote Mínimo	250,00 m ²
Principais Usos Permitidos	Industrial incompatível com vizinhança
Principais Usos Vetados	Residencial, comercio, prestação de serviços e institucional
Outros	-

Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m ²)	Área construída (m ²)
Matrículas	122.606,64	49.089,03
IPTU	122.606,64	50.135,43
Planta	122.606,64	50.135,43
Info cliente	122.606,64	50.175,19
Contrato de Locação	122.606,64	49.688,92

n/i - não informado | n/a - não aplicável

Matrícula	Área de terreno	Área construída (planta)	Área construída adotada
41.337	21.117,14	1.057,00	0,00 (*)
17.116	40.000,00	20.369,98	20.369,98
25.866	50.000,00	24.549,97	24.549,97
23.121	11.217,26	4.169,08	4.169,08
23.129	272,24	29,16	0,00 (**)
TOTAL	122.606,64	50.175,19	49.089,03

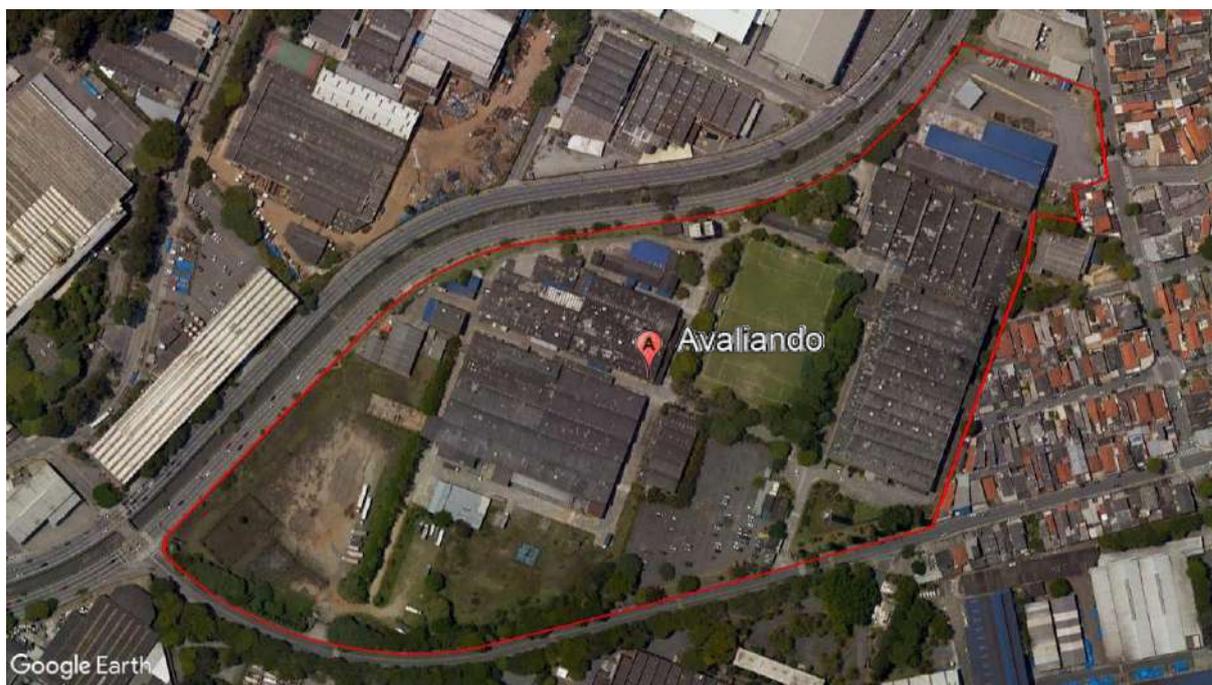
(*) Galpões com cobertura de lona. Benfeitorias removíveis, não consideradas.

(**) Cobertura da ETE, não considerada.

Bloco	Construção / Descrição	Área construída
a	AMBULATÓRIO MÉDICO	108,20 m ²
b	TÉRREO - MANUFATURA	11.247,30 m ²
	MEZANINO - ADMINISTRAÇÃO	1.884,75 m ²
c	RH / TI / ENG. / MANUT	711,09 m ²
d	MANUFATURA	755,14 m ²
e	SALA DE COMPRESSORES	79,04 m ²
f	TÉRREO - MANUFATURA	4.477,03 m ²
	MEZANINO - ADMINISTRAÇÃO	189,88 m ²
g	ALMOXARIFADO	945,00 m ²
h	TÉRREO - MANUFATURA	6.197,26 m ²
	MEZANINO - ADMINISTRAÇÃO	585,00 m ²
h1	ALMOXARIFADO	300,00 m ²
h2	ALMOXARIFADO	11,66 m ²
i	TÉRREO - MANUFATURA	9.851,90 m ²
	MEZANINO - ADMINISTRAÇÃO	549,10 m ²
j1	E.T.E.	192,96 m ²
k	RECEPÇÃO / PORTARIA	116,32 m ²
l	VESTIÁRIO	62,67 m ²
n	CABINE ELÉTRICA	40,15 m ²
p	CASA DA BOMBA D'ÁGUA	10,89 m ²
q	GRÊMIO	632,66 m ²
q1	ANEXOS DO GRÊMIO	42,94 m ²
r	ESTOQUE DE MAT. PRIMA	961,80 m ²
s	ESTOQUE DE MAT. PRIMA	44,24 m ²
t	TÉRREO - MANUFATURA	1.148,13 m ²
t	MEZANINO - ADMINISTRAÇÃO	1.261,30 m ²
u	ESTOQUE DE MAT. PRIMA	150,00 m ²
v	ESTOQUE DE MAT. PRIMA	370,85 m ²
y	MANUFATURA	1.743,00 m ²
y1		1.236,00 m ²
y2		24,86 m ²
y3		227,28 m ²
y4		29,16 m ²
y5	POÇO/GUARITA	11,00 m ²
y6	MANUFATURA	755,32 m ²

z	VESTIÁRIO	0,00 m ²
w	TORRE DE RESFRIAMENTO	225,55 m ²
	SUB - ESTAÇÃO	468,90 m ²
	SUB - ESTAÇÃO SECUNDÁRIA	19,80 m ²
	SERRALHERIA	24,99 m ²
	CENTRO TECNOLÓGICO	575,22 m ²
	GALPÃO DE ARMAZENAMENTO	149,42 m ²
	GALPÃO DE RESÍDUOS	150,00 m ²
	GALPÃO DE TUBOS	600,00 m ²
	COBERTURA	75,00 m ²
	ÁREA DE COMPRESSORES	72,00 m ²
	ÁREA DE CAÇAMBAS	160,00 m ²
1	ÁREA DE EMBALAGEM	300,00 m ²
2	MARQUISE	27,00 m ²
3	ÁREA DE MATERIAL NÃO PRODUTIVO	15,00 m ²
4	MARQUISE	16,00 m ²
5	ÁREA DE PRODUTOS QUÍMICOS	15,00 m ²
6	MARQUISE	140,00 m ²
7	MARQUISE	16,00 m ²
8	MARQUISE	24,50 m ²
9	MARQUISE	43,65 m ²
10	MARQUISE	10,00 m ²
11	MARQUISE	12,00 m ²
12	ÁREA DE LAZER	25,00 m ²
13	COBERTURA DE PALLETS	11,04 m ²
14	MARQUISE	7,20 m ²
15	MARQUISE	15,00 m ²
16	ABRIGO DE AQUECEDORES DE ÁGUA INDÚSTRIAL	12,00 m ²
17	ABRIGO DE TORRE DE RESFRIAMENTO	11,04 m ²
TOTAL		50.175,19 m²

4.1.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	163,50 m (17.116)+236,40 (25.866)+ 129,49 (41.337)] para a Avenida Fukuichi Nakata / 152,00 m (17.116) + 95,20 m (23.121) + 60,80 m (25.866 não menciona essa medida) + 334,50 m (41.337) para a Avenida Corredor ABD / 59,40 m (23.121) para a Rua Barão de Limeira
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	3
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por muro de alvenaria

4.1.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Pavimentos	2 – Térreo + mezanino (nos galpões) / pavimento superior (áreas administrativas)
Pé Direito	3,00m nos mezaninos e áreas administrativas e 7,50m nos galpões
Estrutura	Concreto armado / Alvenaria estrutural
Cobertura	Telha metálica / de fibrocimento Shed / Em arco
Estrutura da Cobertura	Metálica / Concreto armado / Concreto pré-moldado
Fechamento	Alvenaria / Bloco de Concreto / Tijolo maciço, baiano / Telha metálica
Fachada	Telha metálica e de fibrocimento / Alvenaria com pintura / Pastilhas
Esquadrias e Vidros	Alumínio Vidro transparente
Estado de Conservação	Regular (C)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Regular
Idade Estimada	35 anos
Vida Útil Remanescente	45 anos

Composição do Imóvel

O imóvel e formado por 7 galpões principais de uso industrial, além de diversas áreas de apoio como: ambulatório; RH/TI/eng./manut.; salas de compressores; almoxarifado; manufatura; administração; ETE; recepção e portarias; vestiário; campo; cabine elétrica; casa de bomba d'água; grêmio; estoque; cobertura; centro tecnológico e outros:



Croqui Esquemático do Imóvel

Os blocos apresentam a seguinte disposição:

Matrícula	Uso
N° 41.337	Terreno e galpões lonados
N° 17.116	Antiga Nakata (Galpões A, B e C)
N° 25.866	Movent Automotive (Galpões D, E e F)
N° 23.121	Movent Automotive (Galpão G)
N° 23.129	Movent Automotive (Estação de tratamento de efluentes)

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Área industrial e de armazenagem	Cimentado nivelado à laser de alta resistência	Alvenaria com pintura / Chapa metálica	Telhado aparente
Área privativa dos escritórios	Piso elevado, Paviflex	Alvenaria com pintura	Modular termoacústico
Sanitários / Copa	Cerâmico	Azulejo	Gesso

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 elevador de carga na área do galpão principal ▪ Escadas nas áreas administrativas e acesso aos mezaninos
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso. ▪ CFTV ▪ Guarita no acesso pela Avenida Fukuichi Nakata
Hidráulica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 reservatório com capacidade para 50 mil litros; ▪ 1 reservatório subterrâneo com capacidade para 50 mil litros.
Sistema de Prevenção de Incêndio	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hidrantes e extintores; ▪ Sprinklers. ▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.
Elétrica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.
Gerador	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 gerador movido a diesel com autonomia de 4 horas e que atende integralmente todo o complexo.
Ar-Condicionado	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ar-condicionado tipo Split nas áreas administrativas
Outros	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piso nivelado à laser com alta capacidade ▪ Pé Direito 7,50m na armazenagem ▪ Iluminação zenital em telha tipo Shed

4.1.3. Reportagem Fotográfica



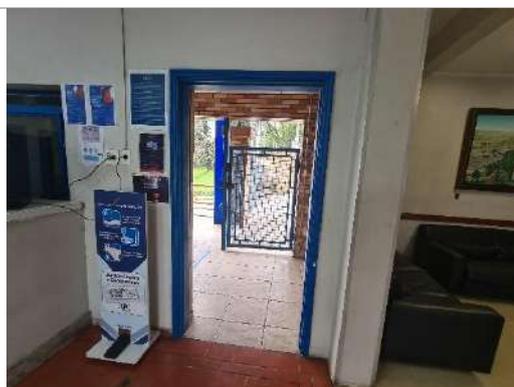
Acesso secundário pela Avenida Fukuichi Nakata



Acesso principal pela Avenida Fukuichi Nakata



Guarita



Interior da Guarita



Interior da Guarita



Acesso ao interior do imóvel



Área de pátio



área de pátio



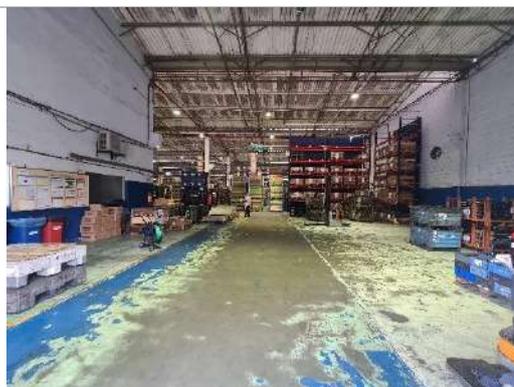
Área de pátio



Exterior do galpão e



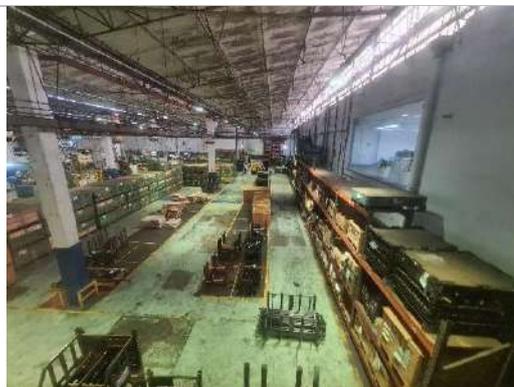
Fachada do galpão E



Interior do galpão E



Interior do galpão E



Interior do galpão E



Área administrativa do galpão E



Área administrativa do galpão E



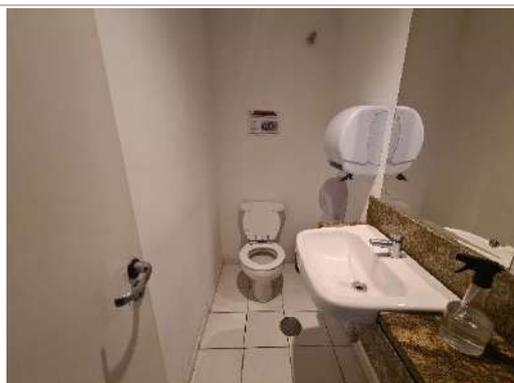
Área administrativa do galpão E



Copa



Depósito de materiais de limpeza



Sanitário P.N.E.



Sanitários



Área de showroom



Escada no exterior do galpão E



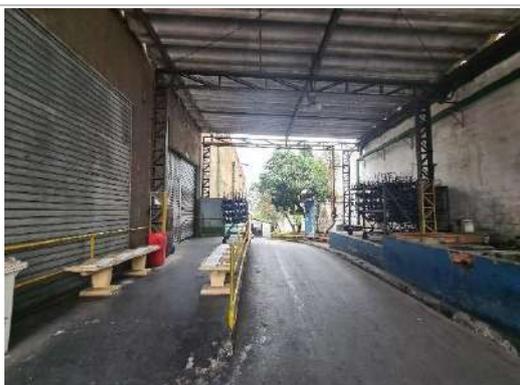
Área de pátio



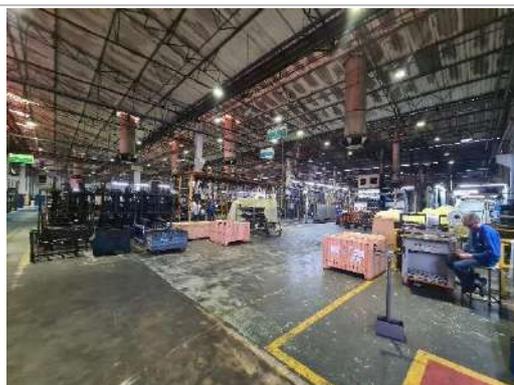
Circulação



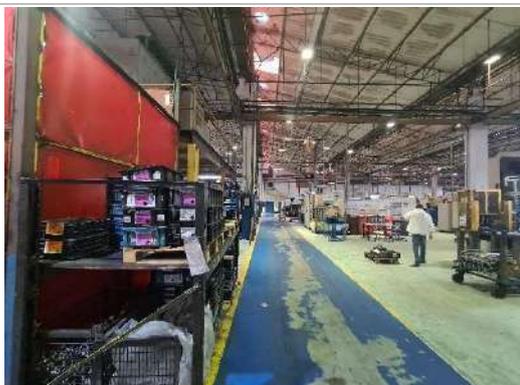
Circulação



Área de acesso ao galpão F



Interior do galpão F



Interior do galpão F



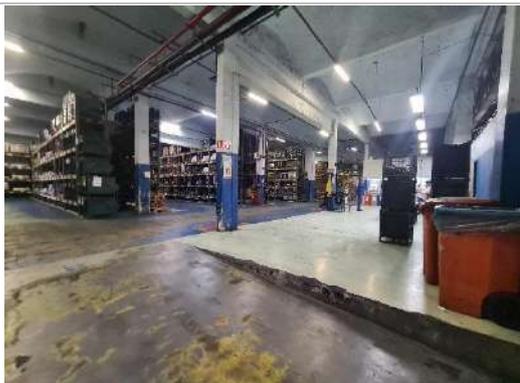
Circulação



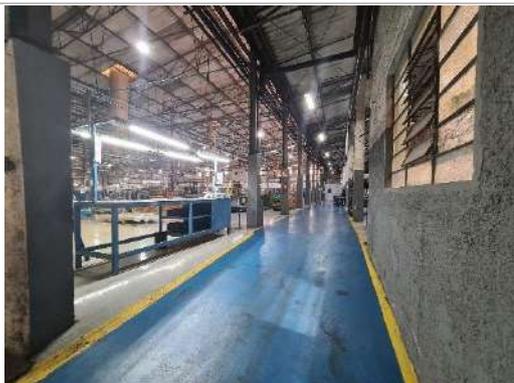
Interior do galpão F



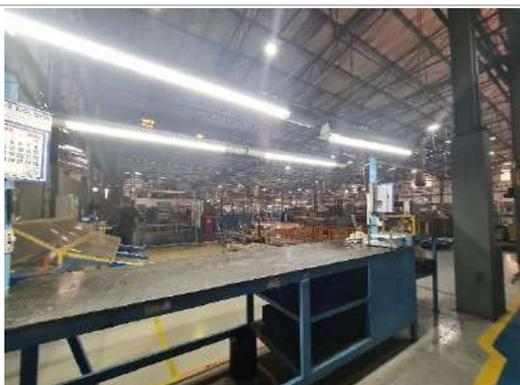
Interior do galpão F



Interior do galpão F



Interior do galpão F



Interior do galpão F



Interior do galpão F



Galpão



Galpão



Galpão



Galpão



Circulação



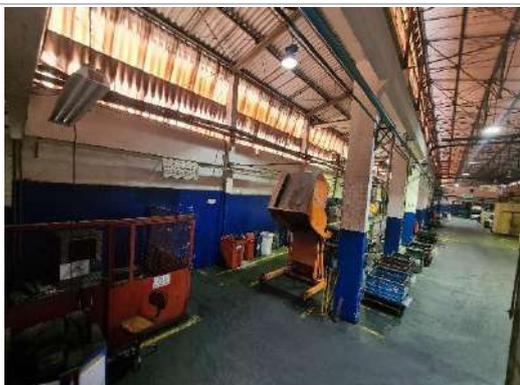
Circulação



Circulação



Acesso ao galpão G



Interior do galpão G



Área de pátio



Acesso ao galpão G



Interior do galpão G



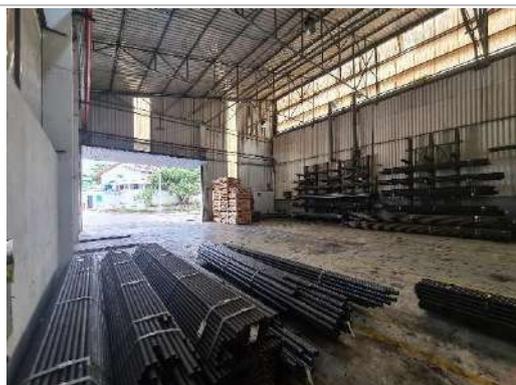
Interior do galpão G



Interior do galpão G



Interior do galpão G



Interior do galpão G



Área de pátio



Área de pátio



Fachada do galpão G



Lateral do galpão G



Acesso secundário pela Av. Fukuichi Nakata



Acesso secundário pela Av. Fukuichi Nakata



Guarita



Circulação



Área de armazenagem de materiais



Acesso ao galpão G



Lateral do galpão G



Interior do galpão G



Interior do galpão G



Sanitários



Reservatório de água de reuso



Área de armazenagem de cavacos



Estação de Tratamento de Efluentes



Estação de Tratamento de Efluentes



Exterior do galpão F



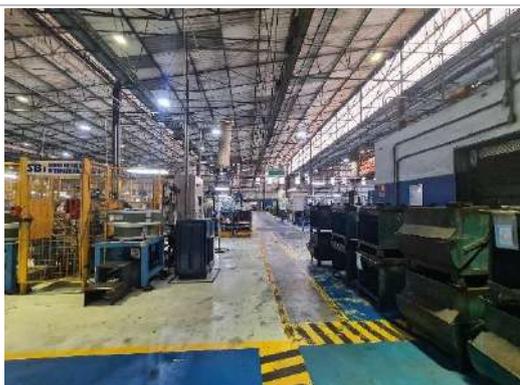
Área do campo de futebol particular



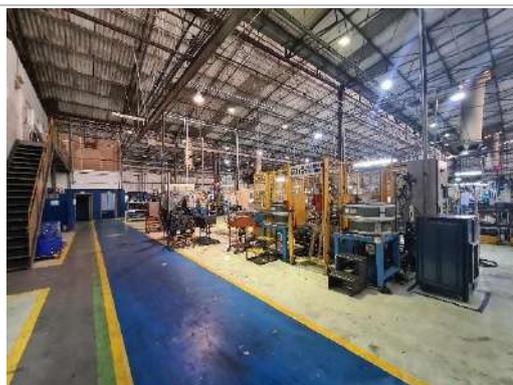
Transformador



Circulação entre os galpões A (esquerda) e C (direita)



Interior do galpão A



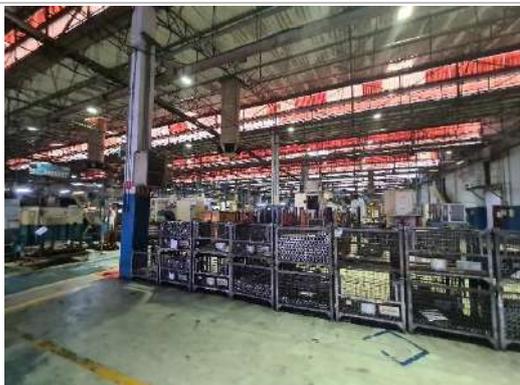
Interior do galpão A



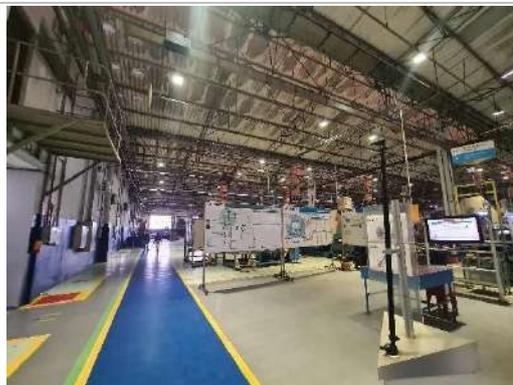
Interior do galpão A



Interior do galpão A



Interior do galpão A



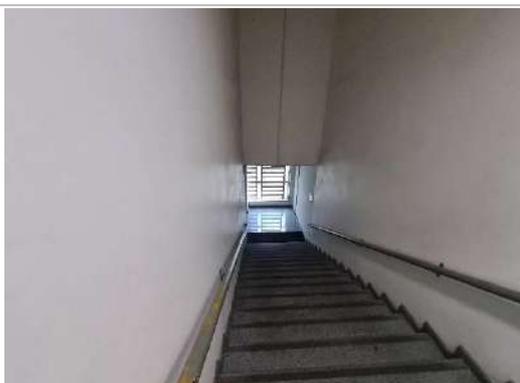
Interior do galpão A



Circulação interna do galpão A



Copa



Circulação vertical



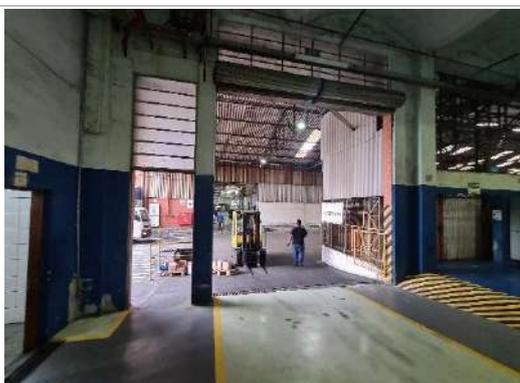
Área administrativa



Área administrativa



Área administrativa



Acesso ao galpão A



Fachada do galpão C



Área de pátio



Circulação



Circulação



Circulação



Interior do galpão da antiga Nakata



Sanitários



Vestiários



Circulação



Estação de tratamento de efluentes



Estação de tratamento de efluentes



Estação de tratamento de efluentes



Estação de tratamento de efluentes



Estação de tratamento de efluentes



Estação de tratamento de efluentes



Circulação



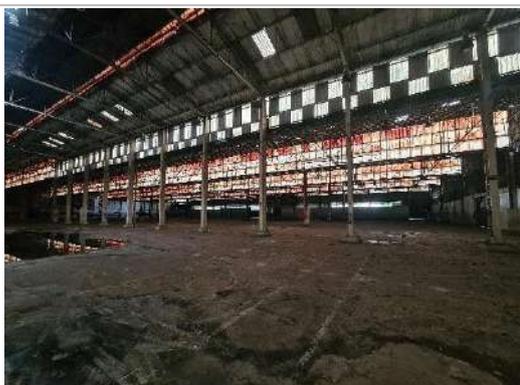
Cobertura



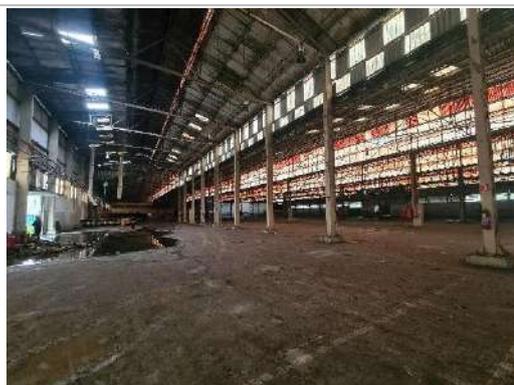
Circulação



Interior do galpão A



Interior do galpão A



Interior do galpão A



Circulação



Área coberta



Interior da área coberta



Circulação



Circulação



Circulação



Terreno



Terreno



Terreno



Circulação



Circulação



Interior de edificação anexa ao galpão A



Circulação



Circulação



Circulação



Circulação



Circulação



Circulação



Circulação



Área de pátio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOICE RUIZ BERNIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2024 às 23:51, sob o número W1RJ24700443367. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002500-18.2023.8.26.0260 e código 8mMLDWQB.

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Diadema / SP		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	30,73 km ²	1.521,11 km ²	1.525,54 km ²
População Estimada [2021]	429.550 hab.	12.396.372 hab.	38.214 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 14.671.971,22	R\$ 714.683.362,46	R\$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R\$ 34.855,75	R\$ 58.691,90	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,757	0,805	0,659

(Fonte: IBGE)

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	Para Locação	Média
Demanda	Média	Para Venda	Média
Risco de Invasão	Médio-Baixa	Vocação	Industrial

Análise de SWOT

Pontos Fortes:

- ✓ Configuração da planta (layout) conforme demanda de indústrias;
- ✓ Estacionamento para funcionários;
- ✓ Boa Localização e Acesso (próximo da Rodovias Anchieta e Rodovia dos Imigrantes);
- ✓ Boa área de circulação;
- ✓ Áreas comuns amplas, diversificadas, contemplando os serviços básicos e de lazer para os funcionários;
- ✓ Cross-docking (galpões I – H).

Pontos Fracos:

- ✓ Construção ultrapassada limitando diversidade de uso;
- ✓ Pé direito baixo (7,5m);
- ✓ Não possui infraestrutura para alta rotatividade de veículos (exceto galpão Y);
- ✓ Localização em área com pouca segurança;
- ✓ Piso em nível (não elevado).

Oportunidades:

- ✓ Melhora do mercado na região e do mercado como um todo;
- ✓ Área disponível para expansão.

Ameaças:

- ✓ Não observado

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado de Venda Valor de Mercado de Terreno

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores** ou **Inferência Estatística**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.
- ✓ A técnica de **Inferência Estatística** consiste em partir de uma amostra coletada em pesquisa de mercado, contendo elementos comparáveis, para deduzir uma expressão algébrica que traduza a variação do valor do imóvel na região.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Este valor é muito utilizado por proprietários de imóveis que necessitam realizar uma venda rápida ou por empresas que costumam receber imóveis em dação de pagamento. De acordo com a NBR 14.653, parte 1, da ABNT, liquidação forçada é definido como: “Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”.

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Utilizamos como base o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – 2017 (VEIU)” e o estudo “Índices de Unidades Padronizadas - 2019 (IUP)”, elaborados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que permite a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
	Classificação	Min	Med	Max
Galpão Econômico		0,518	0,609	0,700
Galpão Simples		0,982	1,125	1,268
Galpão Médio		1,368	1,659	1,871
Galpão Superior		Acima de 1,872		
Cobertura Simples		0,071	0,142	0,213
Cobertura Média		0,229	0,293	0,357
Cobertura Superior		0,333	0,486	0,639

Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação, com base no critério de Ross Heidecke e IBAPE/SP.

Idade: As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Estado de conservação: Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Fator aproveitamento

Fator que considera a relação entre área construída e área de terreno, analisando o aproveitamento eficiente das construções no lote e, em caso de galpões industriais, a possibilidade de expansão das atividades, no caso de existência de excedente de terreno.

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$

$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

7.1.1. Valor de Mercado de Venda

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS - GALPÃO

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Apêndice.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valor Unitário (R\$/m ²)	mínimo	médio	máximo
Matrícula 23.121	1.982,84	2.332,75	2.682,66
Matrícula 25.866	1.936,02	2.277,67	2.619,32
Matrícula 17.116	1.924,02	2.263,56	2.603,09

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de venda.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A , onde:	M 23.121	M 25.866	M 17.116
Vu = Valor Unitário Adotado	R\$ 2.332,75	R\$ 2.277,67	R\$ 2.263,56
A = Área construída (m ²)	4.169,08 m ²	24.549,97 m ²	20.369,98 m ²
V = Valor Total	R\$ 9.725.421,37	R\$ 55.916.730,17	R\$ 46.108.671,93
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 9.725.000,00	R\$ 55.917.000,00	R\$ 46.109.000,00

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS - TERRENO

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Apêndice.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valor Unitário (R\$/m²)	mínimo	médio	máximo
Matrícula 41.337	831,92	978,73	1.125,53
Matrícula 23.129	1.435,94	1.689,34	1.942,75

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de venda.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A , onde:	M 41.337	M 23.129
Vu = Valor Unitário Adotado	R\$ 978,73	R\$ 1.689,34
A = Área Útil de Terreno (m²)	21.117,14 m²	272,24 m²
V = Valor Total	R\$ 20.667.978,43	R\$ 459.905,92
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 20.668.000,00	R\$ 460.000,00

TOTAL

Matrícula	Valor de Venda (R\$)
41.337	20.668.000,00
17.116	46.109.000,00
25.866	55.917.000,00
23.121	9.725.000,00
23.129	460.000,00
TOTAL	132.879.000,00

7.1. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para determinar o valor do imóvel para liquidação forçada foi considerado um prazo de comercialização em meses e um desconto mínimo equivalente ao rendimento de uma aplicação financeira remunerada pelo CDI, conforme projeção Anbima, acrescido de uma taxa de risco.

O valor do imóvel será determinado por:

$$V_{LF} = \frac{V_v}{(1+(CDI + Risco))^{(meses/12)}}$$

O valor de venda do imóvel será dado pela seguinte expressão:

Onde:

V _v = Valor de Venda (R\$)	R\$ 132.879.000,00
CDI (projeção Anbima)	11,62% a.a.
Despesas fixas (IPTU, Manutenção, Segurança)	0,60% a.a.
Risco Adicional	3,03% a.a.
Taxa Total	15,69% a.a.
Nº de meses	36
V _{LF} = Valor de Venda Forçada	R\$ 85.808.915,96
VALOR DE VENDA FORÇADA ARREDONDADO	R\$ 85.809.000,00

Deságio	35,4%
Fator	0,65

Matrícula	Valor de Venda (R\$)	Liquidação Forçada
41.337	20.668.000,00	13.347.000,00
17.116	46.109.000,00	29.776.000,00
25.866	55.917.000,00	36.109.000,00
23.121	9.725.000,00	6.280.000,00
23.129	460.000,00	297.000,00
TOTAL	132.879.000,00	85.809.000,00

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR VENDA	(Comparativo)	R\$ 132.879.000,00	Cento E Trinta E Dois Milhões, Oitocentos E Setenta E Nove Mil Reais
LIQUIDAÇÃO FORÇADA		R\$ 85.809.000,00	Oitenta E Cinco Milhões, Oitocentos E Nove Mil Reais

Binswanger Brazil
CREA: 494866

ISABELA DORA COSTA Assinado de forma digital por ISABELA DORA COSTA MONASTERSKY:14400445895
Dados: 2023.01.11 14:35:59 -03'00'

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-1



APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA

Pesquisa GALPÃO

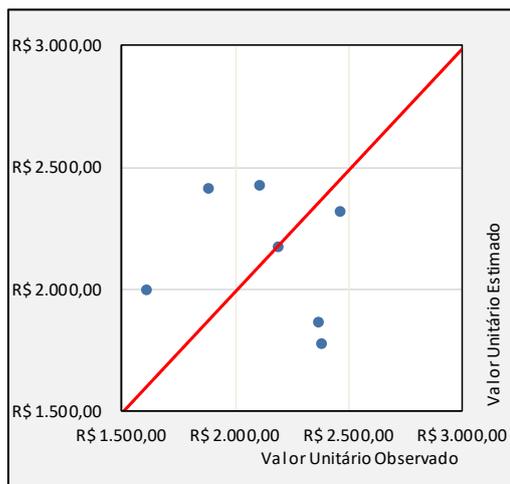
Item	Endereço	Índice Local	Áreas		Idade	Vida Útil	Construções		Contato		
			Área de Terreno (m²)	Área construída (m²)			EC Estado de conservação	Padrão (BAPE)	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Avenida Fukuiichi Nakata, 381/539	100	11.217,26 m²	4.169,08 m²	35 anos	80 anos	c - regular	galpão médio	-	-	-
1	Rua Georg Rexroth, 773	90	43.700,00 m²	12.928,00 m²	30 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio	CBRE	Rodrigo	(11) 2110-9100
2	Avenida Casa Grande, 2020	100	38.300,00 m²	21.067,00 m²	30 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio (-)	Arbo Imóveis	Priscila	(11) 99929-3012
3	Avenida Fagundes de Oliveira, 1180	100	7.449,15 m²	7.000,00 m²	25 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio	Arbo Imóveis	Michele	(11) 99929-3012
4	Avenida Fabio Eduardo Ramos Esquivel, 2599	100	6.813,00 m²	7.595,00 m²	25 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio (+)	Zanon Imobiliaria	-	(11) 3996-0330
5	Rua Sônia Maria, 2 - Esquina com a Rua Ana Maria	95	4.596,00 m²	3.749,00 m²	25 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio (-)	Proprietario	Newton Carvalho	(11) 94395-0556
6	Rua Rio de Janeiro, 5	100	11.440,00 m²	7.233,00 m²	15 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio	Espaço Imobiliario	Gerson	(11) 98807-5904
7	Avenida Pirâmide, 350	95	17.000,00 m²	8.999,80 m²	25 anos	80 anos	f - entre reparos simples e importantes	galpão médio	Costa & Nascimento Consultoria de Imóveis	Roberto	(11) 94390-8771

Cálculo

Item	Área construída (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)				Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Aproveitamento		
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK	OK		
1	12.928,00 m²	R\$ 32.000.000,00	0,85	R\$ 2.103,96/m²	1,022	1,000	0,988	0,945	0,955	R\$ 2.009,00/m²
2	21.067,00 m²	R\$ 39.800.000,00	0,85	R\$ 1.605,83/m²	1,000	1,170	0,988	1,050	1,208	R\$ 1.940,63/m²
3	7.000,00 m²	R\$ 18.000.000,00	0,85	R\$ 2.185,71/m²	1,000	1,000	0,949	1,123	1,072	R\$ 2.343,25/m²
4	7.595,00 m²	R\$ 22.000.000,00	0,85	R\$ 2.462,15/m²	1,000	0,909	0,949	1,147	1,006	R\$ 2.476,10/m²
5	3.749,00 m²	R\$ 10.500.000,00	0,85	R\$ 2.380,63/m²	1,011	1,170	0,949	1,103	1,233	R\$ 2.935,54/m²
6	7.233,00 m²	R\$ 16.000.000,00	0,85	R\$ 1.880,27/m²	1,000	1,000	0,889	1,069	0,957	R\$ 1.799,98/m²
7	8.999,80 m²	R\$ 25.000.000,00	0,85	R\$ 2.361,16/m²	1,011	1,000	1,141	1,045	1,196	R\$ 2.824,75/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	7	Área construída (m²)	4.169,08 m²
Graus de liberdade:	6	Idade:	35 anos
tc (tabelado):	1,440	Vida útil:	80 anos
Amplitude:	R\$ 480,30/m²	Padrão:	galpão médio
Limite inferior:	R\$ 2.092,60/m²	Conservação:	c - regular
Média:	R\$ 2.332,75/m²		
Limite superior:	R\$ 2.572,90/m²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 1.799,98/m²	Limite inferior (-30%):	R\$ 1.632,92/m²
Valor máximo:	R\$ 2.935,54/m²	Média:	R\$ 2.332,75/m²
		Limite superior (+30%):	R\$ 3.032,57/m²
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 1.982,84/m²	R\$ 1.982,84/m²	
Média:	R\$ 2.332,75/m²	R\$ 2.332,75/m²	
Limite superior:	R\$ 2.682,66/m²	R\$ 2.682,66/m²	



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau					
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3 ✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2 ✓	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3 ✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3 ✓	0,50 a 2,00	2	0,40 a 2,50*	1

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação 11

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

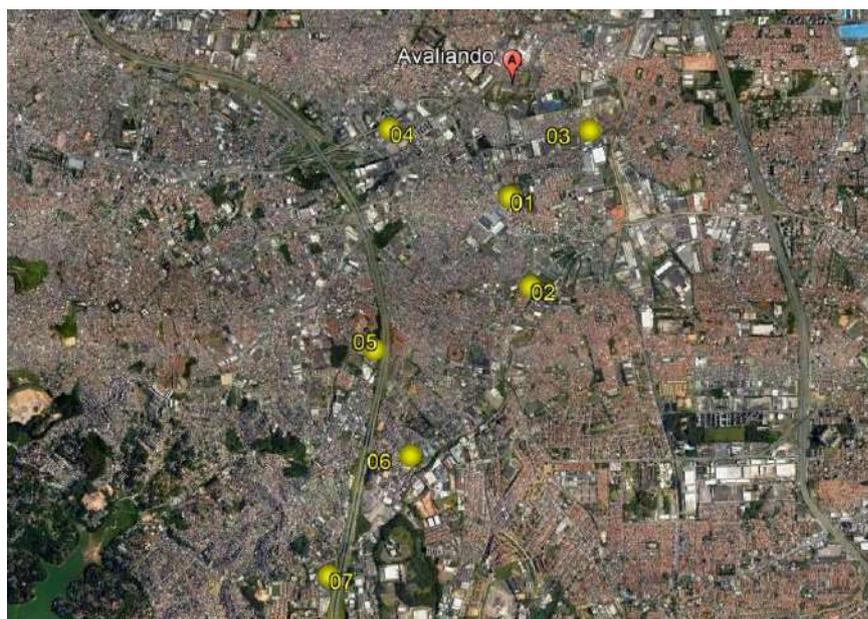
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II GRAU DE PRECISÃO: Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6



Elemento 7

Pesquisa - TERRENO

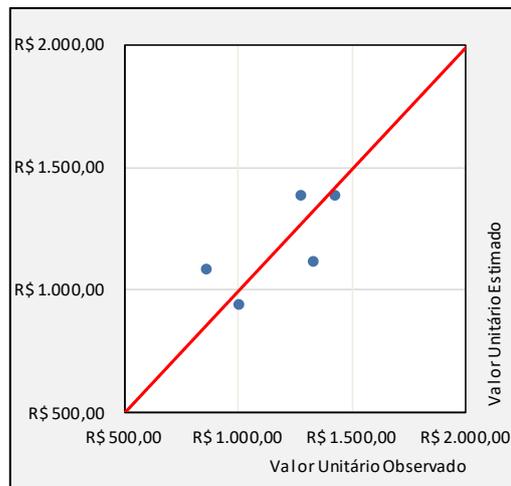
Item	Endereço	Terreno			Construções				Contato	
		Área Útil de Terreno (m ²)	Índice Local	Área Construída (m ²)	Ida de	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão	Imobiliária	Telefone
Aval.	Avenida Fukuichi Nakata, 381/539	21.117,14 m ²	100	0,00 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	-	-
1	Avenida Roberto Gordon, 150	9.000,00 m ²	100	350,00 m ²	25 anos	80 anos	c - regular	CUB-R8N	Costa & Nascimento	(11) 3437-5888
2	Avenida Fagundes de Oliveira, 1408	28.417,00 m ²	100	197,30 m ²	20 anos	70 anos	e - reparos simples	CUB-R8N	Ballarin Imóveis	(11) 2106-7300 (11) 94247-6185
3	Rua Altino Arantes, 334	1.000,00 m ²	100	0,00 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	Costa & Nascimento	(11) 3437-5888
4	Avenida Sete de Setembro, 1183	2.500,00 m ²	105	0,00 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	Viana Negócios Imobiliários	(11) 4224-7722 (11) 95766-7000
5	Rua Caramuru, 350	4.635,00 m ²	95	790,00 m ²	20 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples	CUB-R8N	RDS Consultoria de Imóveis	(11) 2668-2030 (11) 97424-2030

Cálculo

Item	Área Útil de Terreno (m ²)	Valores			Homogeneização (Fatores)			
		Total	Fator Oferta	Unitário COM fator oferta	Localização	Área	Fator Final	Unitário Homogeneizado
					OK	OK		
1	9.000,00 m ²	R\$ 15.000.000,00	0,85	R\$ 1.330,62/m ²	1,000	0,899	0,899	R\$ 1.196,07/m ²
2	28.417,00 m ²	R\$ 34.000.000,00	0,85	R\$ 1.006,61/m ²	1,000	1,038	1,038	R\$ 1.044,67/m ²
3	1.000,00 m ²	R\$ 1.500.000,00	0,85	R\$ 1.275,00/m ²	1,000	0,683	0,683	R\$ 870,82/m ²
4	2.500,00 m ²	R\$ 4.200.000,00	0,85	R\$ 1.428,00/m ²	0,952	0,766	0,718	R\$ 1.025,68/m ²
5	4.635,00 m ²	R\$ 6.000.000,00	0,85	R\$ 859,57/m ²	1,053	0,827	0,880	R\$ 756,38/m ²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área Útil de Terreno (m ²)	21.117,14 m ²
Graus de liberdade:	4	Índice Local	100
tc (tabelado):	1,533	Topografia	Plano
Amplitude:	R\$ 232,39/m ²	Zoneamento:	ZUPI - Zona de Uso Predominantemente Industrial
Limite inferior:	R\$ 862,53/m ²		
Média:	R\$ 978,73/m ²		
Limite superior:	R\$ 1.094,92/m ²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 756,38/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 685,11/m ²
Valor máximo:	R\$ 1.196,07/m ²	Média:	R\$ 978,73/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 1.272,34/m ²
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator de profundidade (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 831,92/m ²	R\$ 831,92/m ²	
Média:	R\$ 978,73/m²	R\$ 978,73/m²	
Limite superior:	R\$ 1.125,53/m ²	R\$ 1.125,53/m ²	



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau					
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3 ✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2 ✓	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3 ✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2 ✓	0,40 a 2,50*	1

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação 10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I
◊ Enquadramento			
Laudo	Pontos (Σ1-4)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor de terreno	10	Grau II	Grau II

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III
-------------------------------	----------------	--------------------------	-----------------

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Devido ao tamanho e quantidade de documentos recebidos, deixaremos de anexá-los neste relatório.

Em caso de necessidade, os mesmos se encontram em nossos arquivos para consulta.

DOC. 2

ATUALIZAÇÃO - LAUDO DE AVALIAÇÃO
GALPÃO INDUSTRIAL
Av. Fukuiuchi Nakata, 381/539 - Vila dos Campeões - Diadema/SP
Movent Automotive

Correção monetária

Valores atualizados até 01/09/2024 utilizando INCC-DI (FGV)

VALOR DE VENDA			
Valor Orig.	valor em 10/01/2023		132.879.000,00
Corr. Mon.	de 10/01/2023 a 01/09/2024	R\$ 132.879.000,00 x 1,079062	143.384.770,49

LIQUIDAÇÃO FORÇADA			
Valor Orig.	valor em 10/01/2023		85.809.000,00
Corr. Mon.	de 10/01/2023 a 01/09/2024	R\$ 85.809.000,00 x 1,079062	92.593.289,92