



BIOLCHI

ADVOGADOS S/S

**PLANO DE RECUPERAÇÃO
JUDICIAL**

Apresentado aos credores de
POSTO PETROPÁTRIA
COMÉRCIO DE
COMBUSTÍVEIS, em 03/2019

BIOLCHI ADVOGADOS S/S | OAB/RS n. 5659

Av. Pátria, 400 | Salas 203 e 204. Centro | Carazinho/RS | Cep.: 99.500-000 | 54 3329 1686
Av. Independência, 925 | Salas 401 e 402. Bairro Independência | Porto Alegre/RS | Cep.: 90.035-076
Rua Uruguai, 421, Sala 304 | Centro | Passo Fundo | RS | Fone: 54 3327 1163
contato@biolchi.adv.br | www.biolchi.adv.br

SUMÁRIO

SUMÁRIO	2
1. PREÂMBULO	3
2. INTRODUÇÃO	3
2.1 RECUPERAÇÃO JUDICIAL	3
2.2. HISTÓRICO DA EMPRESA	4
3. CAUSAS JUSTIFICADORAS DA CRISE ECONÔMICO FINANCEIRA	7
3.1. DO PASSIVO	8
4. PROPOSTA DE PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	11
4.1. REDUÇÃO DE CUSTOS	11
4.2. CAPTAÇÃO DE RECURSOS PARA INCORPORAR AO FLUXO DE CAIXA	12
4.2.1. VENDA DO BEM OU DAÇÃO EM PAGAMENTO	12
4.3. PARCELAMENTO DAS OBRIGAÇÕES	12
4.3.1. FORMA DE PAGAMENTO E DESÁGIO	13
4.3.2. QUADRO DO PLANO DE PAGAMENTO DOS CREDORES	14
4.4. LEILÃO REVERSO	15
4.5. NOVAÇÃO DAS DÍVIDAS E EXTINÇÃO DE AÇÕES INDIVIDUAIS	15
4.6. CREDORES NÃO SUJEITOS À RECUPERAÇÃO	16
5. LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO E DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS DO DEVEDOR	16
6. CONCLUSÃO	16



1. PREÂMBULO

O presente Plano de Recuperação Judicial é apresentado em cumprimento ao disposto no artigo 53 da Lei 11.101/2005, perante o juízo em que se processa a Recuperação Judicial, e, possui a finalidade de demonstrar o histórico geral da empresa PETROPÁTRIA COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA, bem como suas estratégias para o soerguimento da crise econômico-financeira que a atinge.

2. INTRODUÇÃO

Em atendimento ao que determina o art. 53, da Lei 11.101/2005, a PETROPÁTRIA COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, constituída na forma de sociedade empresária de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ n. 07.467.544/0001-07, Nire n. 43205529912, com sede na Avenida Pátria, n. 969, bairro Sommer, na cidade de Carazinho, RS, apresenta seu Plano de Recuperação Judicial.

O presente documento é elaborado segundo as diretrizes legais, estruturando-se em partes que contemplam o histórico da empresa, as causas de seu desequilíbrio, a discriminação dos meios de recuperação que serão empregados e demonstração de sua viabilidade econômica e, por fim, o laudo de avaliação patrimonial.

2.1 RECUPERAÇÃO JUDICIAL

A Recuperanda, especialmente em face dos problemas econômico-financeiros narrados na petição inicial, ingressou com o pedido de recuperação judicial no dia 02 de outubro de 2018.

O pedido em questão está registrado sob o processo n.º 009/1.18.0004208-8 | CNJ nº 0008208-57.2018.8.21.0009, o qual tramita perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Carazinho, RS.

Preenchidos os pressupostos exigidos pela LRF (arts. 48 e 51), no dia 05 de novembro de 2018, foi deferido o processamento da recuperação judicial, conforme despacho de fls. 100/101v.

Assim, diante do que dispõe o art. 53 da LRF, a Recuperanda tem o prazo de 60 (sessenta) dias, contado em dias úteis, conforme



230

determinação do Juízo, para apresentar o plano de recuperação, a contar da publicação da decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial, no dia 30 de novembro de 2018.

Dito isso, passa-se à análise do plano.

2.2. HISTÓRICO DA EMPRESA

A PETROPÁTRIA COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA é uma empresa familiar que iniciou seus trabalhos em 2005 na cidade de Carazinho/RS. Voltada a serviços na área de combustíveis e lubrificantes, começou suas atividades com uma sede na Avenida Pátria, 969, Centro e em pouco tempo, ampliou suas atividades, apresentando uma filial na Rua Siqueira Campos, 400, Vila Rica, ambas em Carazinho/RS.

Com muito trabalho e dedicação de seus sócios e colaboradores, a Recuperanda cresceu e se expandiu. Hoje, o comércio e a prestação de serviços são realizados pela empresa, abrangendo o comércio de combustíveis, lubrificantes e loja de conveniência.

Ainda que o POSTO PETROPÁTRIA possua grande tradição no mercado de atuação, não passou ilesa pela crise econômica que assolou a economia brasileira nos últimos meses, ainda mais por tratar-se de comércio varejista voltado a área de derivados do petróleo.

Hoje, o POSTO PETROPÁTRIA possui 03 (três) colaboradores, que atuam nos setores administrativos e atendimento aos clientes na sede da empresa. Chegou a empregar 10 funcionários.

Sua estrutura, após a crise, engloba somente a filial, que atualmente é onde a empresa concentra suas atividades, possuindo sede própria. Ocupa importante posição em seu ramo, tendo em vista que o município apresenta somente dois concorrentes principais, portanto auxilia os consumidores para a manutenção da livre concorrência.

Conforme fluxo de caixa, projeta uma média de 200 mil reais/mês nos próximos meses. Esse conjunto não pode se perder, ainda mais quando o risco de desaparecimento existe em razão de causas externas que abalam todo mercado. Em sendo a crise atual fruto da condução governamental da política econômica nos últimos anos, ganha ainda mais sentido o esforço social para que seja superada.

Não é do interesse da comunidade perder os postos de trabalho que a empresa gera, juntamente com a preservação da livre concorrência, que está fadada a ser monopolizada no caso de falência. Todo e qualquer esforço para preservar postos de trabalho, quando há estratégia e condições para a efetiva retomada do crescimento, deve ser envidado.

Aos clientes do POSTO PETROPÁTRIA tampouco é vantajoso que ela desapareça. O varejo é sensível à concorrência e quanto menos *players*, menores os benefícios ao consumidor, pois diminui a concorrência. Às fazendas públicas, a extinção de uma unidade contribuinte causa prejuízos na



arrecadação e na acomodação de mão de obra, que, sem trabalho, recorre à rede de proteção social, onerando-a.

Ao completar 13 anos, não viu alternativa para sua preservação senão recorrer à recuperação judicial, com o intuito de superar as dificuldades econômicas, à medida que se apresenta como uma empresa viável e passível de continuidade. Os últimos meses de baixo faturamento levaram à crise econômica e consequentemente, nos últimos dias que antecederam o pedido, à financeira (de liquidez). É imperioso saná-la e permitir a salvaguarda da PETROPÁTRIA COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS, o que se pretende mediante a adoção das estratégias contidas no presente **Plano de Recuperação Judicial**.

Os dados básicos da empresa já foram compilados na inicial da Recuperação Judicial e são os seguintes:

Forma jurídica: sociedade empresária de responsabilidade limitada (LTDA) – art. 1.052 e ss., do Código Civil Brasileiro (CCB/02);

Objeto social: comércio varejista de combustíveis para veículos automotores; comércio varejista de lubrificantes; serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores; transporte rodoviário de produtos perigosos; comércio varejista de mercadorias e loja de conveniência.

Capital social: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

Administradores: a administração da sociedade é exercida pelo sócio RUDI OSCAR STÜRMER, com poderes e atribuições de administrador, vedado, no entanto, o uso do nome empresarial em atividades particulares ou estranhas ao objetivo social da sociedade, podendo onerar ou alienar bens móveis e imóveis da sociedade, sem a autorização da outra sócia. Sendo permitido ao administrador constituir procuradores ou mandatários, devendo nos instrumentos especificar os atos e poderes que poderão praticar. É expressamente proibido e serão nulos de pleno direito, quaisquer atos estranhos aos objetivos sociais ou aos negócios da sociedade, tais como avais, fianças, endossos, e outras garantias de favor, a menos que tais atos tenham sido aprovados previamente pela totalidade do capital social. Comprometem-se ainda todos os sócios, enquanto pessoas físicas, não concederem avais, fianças, endossos e quaisquer garantias pessoais ou reais, estranhas a sociedade que possam comprometer seu patrimônio societário e/ou os rendimentos que perceberem da sociedade.

Constituição: PETROPÁTRIA COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA iniciou suas atividades em 01/07/2005.

Regularidade fiscal: submete-se ao sistema de tributação pelo lucro real, sendo que goza de regularidade fiscal, conforme certidões que serão acostadas no prazo do art. 57, Lei 11.101/2005.

A PETROPÁTRIA COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA é uma empresa com treze anos de atividade, que chegou à realidade atual com muito trabalho e dedicação de seu pessoal. Por contingências conjunturais, analisadas no tópico seguinte, é mais uma das vítimas da crise que hoje solapa a economia brasileira. A Recuperação Judicial, que viabiliza a aplicação de estratégias para superação das dificuldades, mostrou-se a forma mais adequada ao seu



231
✓

soerguimento. O presente Plano tem a finalidade de, objetivamente, dar conhecimento aos credores dos meios que serão empregados para a superação da crise, e está voltado à construção de uma solução conjunta, viável e efetiva, garantindo a preservação da empresa e dos interesses que orbitam n o seu entorno. Estas questões são enfrentadas nos itens a seguir.



3. CAUSAS JUSTIFICADORAS DA CRISE ECONÔMICO FINANCEIRA

A crise da empresa designa um estado de vulnerabilidade que repercute em dificuldade no cumprimento das obrigações assumidas pelo agente econômico, no exercício da atividade de produção ou circulação de bens ou de serviços. É um momento de fragilidade oriundo de uma degradação do ativo e do aumento do passivo, que tende a progredir, especialmente se não forem tomadas medidas de saneamento e reestruturação.

A empresa PETROPÁTRIA COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA tem origem no ano de 2005, na cidade de Carazinho, RS, conforme já mencionado. Todavia, crise dos últimos anos e a concorrência foram fatores determinantes para que ocorresse um desequilíbrio no volume de vendas.

Ainda que a possua grande tradição no mercado de atuação, não passou ilesa pelos percalços econômicos que assolaram a economia brasileira. Em consequência disso, não vê outra alternativa para sua preservação senão recorrer à recuperação judicial, com o intuito de superar as dificuldades econômicas, à medida que se apresenta como uma empresa viável e passível de continuidade.

Os últimos meses de baixo faturamento levaram à crise econômica e, nos últimos dias, financeira (de liquidez), como é importante conceituar:

A crise da empresa pode manifestar-se de formas variadas. Ela é econômica quando as vendas dos produtos ou serviços não se realizam na quantidade necessária à manutenção do negócio. É financeira quando falta à sociedade empresária dinheiro em caixa para pagar suas obrigações. Finalmente, a crise é patrimonial se o ativo é inferior ao passivo, se as dívidas superam os bens da sociedade empresária¹².

Neste sentido, a empresa está passando por processo de reestruturação de seu negócio e vem apresentar esta proposta de plano de recuperação judicial.

A crise da empresa designa um estado de vulnerabilidade que repercute em dificuldade no cumprimento das obrigações assumidas pelo agente econômico, no exercício da atividade de produção ou circulação de bens ou de serviços. É um momento de fragilidade oriundo de uma degradação do ativo e do aumento do passivo, que tende a progredir, especialmente se não forem tomadas medidas de saneamento e reestruturação.

Inicialmente, importante registrar que a Recuperanda, com mais de treze anos de mercado, passou ilesa por vários momentos de dificuldades financeiras do país, o que deixa claro que sempre foi uma empresa coesa, que cumpriu suas obrigações em dia.



232

Basicamente, os motivos que levaram a Recuperanda a se encontrar nesse momento de dificuldades, como um todo, se devem: (a) a crise no setor automobilístico; (b) a crise no país em todos os setores da economia; (c) a retração do mercado consumidor e, portanto, diminuição no número de pedidos, a elevação dos custos financeiros, o alto endividamento com fornecedores e instituições financeiras; (d) a elevada carga tributária; (e) a degradação da Petrobrás no cenário mundial; (f) a política de bandeiras; (g) a greve dos caminhoneiros ocorrida em maio/2018.

Importante ressaltar que a situação é de verdadeira crise setorial, ou seja, apresenta causas que estão totalmente fora do controle da PETROPÁTRIA COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS, as quais não só impactaram na empresa, mas também em empresas de logística, de insumos derivados do petróleo e demais áreas o que é de conhecimento geral e notório, conforme amplamente divulgado pela imprensa nacional.

A Recuperanda, em razão da crise, a qual afetou os negócios da empresa, fechou a sede que possuía na Avenida Pátria. Ainda não houve a alteração no Contrato Social transferindo a matriz para a Rua Siqueira Campos, contudo a matriz está inativa. O motivo do fechamento foi a queda nas vendas e os custos elevados de operação que até então vendia combustíveis por bandeira.

O fato de atuar no segmento de combustíveis tornou-se altamente oneroso para quem utilizava "bandeira". Por mais de dois anos a PETROPÁTRIA COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS comercializou produtos da linha Shell, o que acarretou desvantagem perante os demais postos de combustíveis que atuavam sem bandeira, visto que o custo era elevado, tornando o preço ofertado no mercado acima da concorrência, consequentemente afetando a lucratividade da empresa.

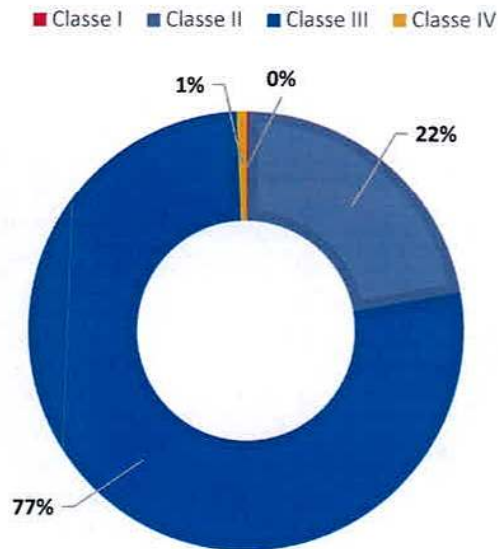
A principal fonte de receita da Recuperanda tem sido o comércio combustíveis e lubrificantes. Neste contexto, a crise que a aflige não é um caso isolado, mas se insere num cenário recessivo: toda a economia brasileira tem sofrido com as consequências da forte retração dos últimos anos, que impediu a retomada da atividade em 2015 e que se repetiu no ano de 2016, agravando a situação de quem já vinha tentando se recuperar após a greve dos caminhoneiros em maio/2018, com desempenho ainda mais dramático.

3.1. DO PASSIVO

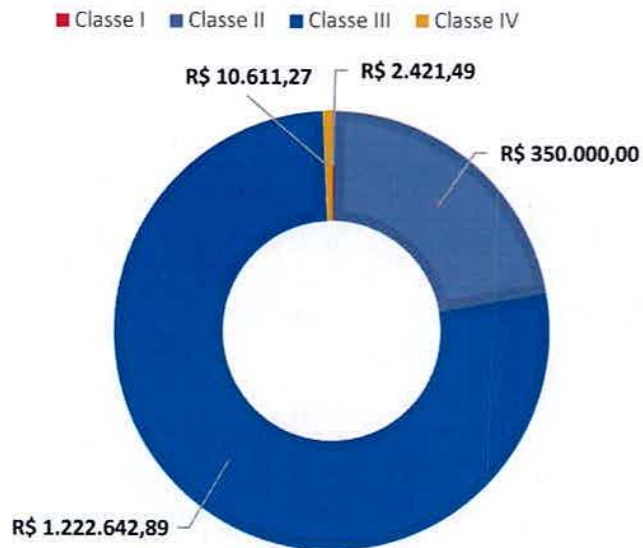
Nos últimos meses, o quadro apenas se agravou. A Recuperação Judicial se comprova, desde o ajuizamento, como o melhor caminho para a empresa para frear o declínio que se apresentava naquelas circunstâncias. Agora, é focar nas estratégias para retomar a pleno sua produção. Para o que é imprescindível a participação e o apoio de seus credores, mediante a adesão ao Plano. Desta forma, o passivo que se pretende solver é o seguinte:



CREDORES TOTAIS REPRESENTATIVIDADE POR VALOR (%)



CREDORES TOTAIS REPRESENTATIVIDADE POR VALOR (R\$)

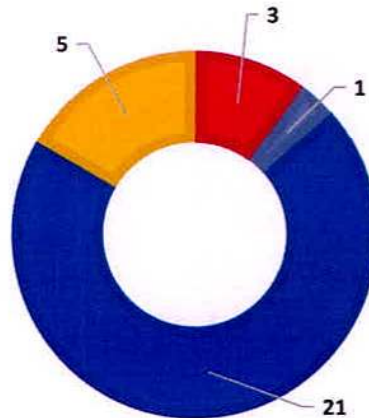




233

CREDORES TOTAIS REPRESENTATIVIDADE POR CABEÇA

■ Classe I ■ Classe II ■ Classe III ■ Classe IV



A crise exposta e analisada levou ao acúmulo de passivo geral que hoje monta em R\$ 1.585.675,65 (um milhão, quinhentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e setenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos), distribuído entre as categorias de credores acima expostas.

Este passivo é composto por todas as obrigações contratadas, vencidas e a vencer, até o pedido. Realizando-se o corte dos débitos tributários, o valor abrangido pela recuperação judicial é de R\$ 1.585.783,26 (um milhão, quinhentos e oitenta e cinco mil, setecentos e oitenta e três reais e vinte e seis centavos), montante atribuído à causa.

Tais valores apresentados utilizam como base a Lista de Credores, sendo que qualquer diferença entre a lista apresentada pelo art. 7º, §2º da Lei 11.101/2005 não afetará a forma de pagamento abarcada pelo plano, somente irá acarretar a alteração dos valores a serem pagos.



4. PROPOSTA DE PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

A Recuperação Judicial adota como eixo fundante a preservação da empresa e a viabilidade de recuperação, o que representou uma mudança de paradigma em relação ao valor central do direito falimentar sob a égide do DL 7661/45, que era a proteção do direito de crédito.

Para a unidade produtiva, a crise é um momento delicado e que pode levar ao seu completo desaparecimento. Entretanto, com a aplicação dos instrumentos legais e com a visão de que também gera oportunidades, a crise pode significar uma chance para se reestruturar e avançar. É inegável o amadurecimento de uma empresa que enfrenta e sobrevive às dificuldades que se colocam em sua trajetória.

Por isso, ao estabelecer que a preservação do devedor é o objetivo de todo o esforço social que se faz com a recuperação judicial, a Lei 11.101/2005 permite a aplicação de diversas estratégias.

A PETROPÁTRIA COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA trabalhou nos últimos meses para encontrar saídas para a turbulência que vive o país. Está buscando antever a oportunidade na crise e está empenhada em trilhar, auxiliada por todos os que têm interesse na sua continuidade (fisco, credores, investidores, funcionários e comunidade), o melhor caminho possível para chegar ao desiderato de sobreviver e se fortalecer. Para tanto, este plano é peça chave para que efetivamente continue sua história e se consolide.

Neste intuito, sempre aberta à colaboração e aprimoramento das ideias que podem ser obtidos na discussão coletiva, passa a listar e explicar as estratégias que serão aplicadas em seu planejamento, visando à superação do momento vivido. As medidas estão agrupadas em cinco eixos, que envolvem a equalização dos encargos financeiros, captação de recursos, redução de custos, aumento de vendas, leilão reverso e renegociação das obrigações, com parcelamento e deságio das dívidas.

4.1. REDUÇÃO DE CUSTOS

A proponente vem executando ações para reduzir custos fixos mensais, a saber:



234

- reorganização da área administrativa financeira através da implementação de controles de gastos, monitorados por relatórios gerenciais e indicadores;
- revisão dos processos operacionais e administrativos tornando-se mais eficaz, para obter o maior aproveitamento da força de trabalho;
- renegociação dos preços com fornecedores dos serviços fixos, especialmente contratos de trato continuado para redução de preços ou, quando for o caso, cancelamento no fornecimento; e,

4.2. CAPTAÇÃO DE RECURSOS PARA INCORPORAR AO FLUXO DE CAIXA

Como parte do Plano de Recuperação Judicial está a captação de recursos, gerando receita para pagamento de seus credores, notadamente por meio de:

- a seu critério, alienação de bens do seu ativo imobilizado, no curso normal dos seus negócios; a Recuperanda possui um imóvel com área de 1.070 m² (mil e setenta metros quadrados), situado no lado par da Rua Siqueira Campos, esquina com as Ruas Caldas Júnior e Arnaldo Graeff, na cidade de Carazinho, RS;
- possibilidade de locação de uma parcela do imóvel para terceiros;
- possibilidade de aumento de Capital Social;
- compensação dos lucros operacionais futuros em relação aos prejuízos acumulados, utilizando-se o saldo, após compensação, de acordo com as diretrizes de gestão já expostas; e,

4.2.1. VENDA DO BEM OU DAÇÃO EM PAGAMENTO

Uma das hipóteses para captação de recurso é a venda de uma parcela do imóvel em que está situado o Posto de Combustíveis da Recuperanda. Conforme descrito no Anexo 02 (Avaliação do Imóvel) existe uma fração do terreno que não possui área construída e, portanto, seria passível de venda ou dação, observados os tramites impostos pelo art. 66, art. 140 e 142 da Lei 11.101/2005.

4.3. PARCELAMENTO DAS OBRIGAÇÕES

A superação do estado de crise passa, além da redução dos custos, aumento da venda e geração de caixa, pelo pagamento das obrigações suscetíveis à recuperação judicial.

O Plano de Recuperação ora proposto contempla todos os credores sujeitos à recuperação judicial, considerando, na forma da LRF, todas as obrigações havidas pela Recuperanda, ao tempo do pedido. Sem relacionar os créditos classificados como extraconcursais, na forma do art. 84 da LRF.

A composição das classes pensadas para o presente Plano obedecerá ao art. 41 da LRF. A saber:



"Art. 41. A assembleia-geral será composta pelas seguintes classes de credores:

I - Titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;

II - Titulares de créditos com garantia real;

III - Titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinado.

IV - Titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.

Neste sentido, o pagamento dos credores será feito nos termos expostos no item a seguir.

4.3.1. FORMA DE PAGAMENTO E DESÁGIO

O ora proposto contempla o seguinte:

- a) **Créditos trabalhistas (Classe I):** Os credores trabalhistas serão pagos em 01 (uma) parcela, no valor do crédito arrolado, com incidência de TR, sem deságio a vencer após 12 (doze) meses de carência.
- b) **Credores com garantias reais (Classe II):** a partir da homologação do Plano, o credor poderá optar por uma das três hipóteses dispostas, quais sejam: (A) primeira parcela a ser paga com carência de 48 meses, incidência de juros de 6% ao ano + TR, deságio de 30%, em 132 parcelas; (B) primeira parcela a ser paga com carência de 36 meses, incidência de juros de 6% ao ano + TR, deságio de 50%, em 108 parcelas; ou (C) primeira parcela a ser paga com carência de 24 meses, incidência de TR, deságio de 80%, em 60 parcelas.
- c) **Credores quirografários até R\$ 10.000,00 (Classe III):** Cada credor quirografário, cujo crédito não seja superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), serão pagos com deságio de 30%, em até 12 parcelas mensais, a vencer, a primeira após um período de carência de 24 meses, após a aprovação do PLANO. Sobre tais créditos incidirão juros de 6% ao ano e TR.
- d) **Credores quirografários (Classe III):** Cada credor quirografário, terá três opções para receber seu crédito, conforme o descrito: (A) primeira parcela a vencer em 48 meses, com incidência de juros de 6% ao ano + TR, deságio de 40%, parcelado em 132 vezes; (B) carência de 36 meses, incidindo juros de 6% ao ano + TR, deságio de 60%, parcelamento em 108 meses; ou (C) carência de 24 meses, com incidência de TR, deságio de 90%, em 60 parcelas.
- e) **Credores com qualidade de micro ou pequena empresa (Classe IV):** Os credores com qualidade de micro ou pequena empresa receberão seus



235

créditos, após 24 meses de carência, com incidência de juros de 6% ao ano + TR, deságio de 50%, em 12 parcelas.

4.3.2. QUADRO DO PLANO DE PAGAMENTO DOS CREDITORES

PLANO DE PAGAMENTO DOS CREDITORES						
CLASSE I-Trabalhista						
Opção	Prazo Total com carência (meses)	Carência (meses)	Juros anual	Correção Monetária	Deságio	Pagamento Parcelas
A	12 meses	12	-	TR	-	01
CLASSE II- Com Garantia Real						
Opção	Prazo Total com carência (meses)	Carência (meses)	Juros anual	Correção Monetária	Deságio	Pagamento Parcelas
A	180	48	6%	TR	30%	132
B	144	36	6%	TR	50%	108
C	84	24	-	TR	80%	60
CLASSE III- Quirografário até R\$ 10.000,00						
Opção	Prazo Total com carência (meses)	Carência (meses)	Juros anual	Correção Monetária	Deságio	Pagamento Parcelas
A	36	24	6%	TR	30%	12
CLASSE III- Quirografário						
Opção	Prazo Total com carência (meses)	Carência (meses)	Juros anual	Correção Monetária	Deságio	Pagamento Parcelas
A	180	48	6%	TR	40%	132
B	144	36	6%	TR	60%	108
C	84	24	-	TR	90%	60
CLASSE IV – ME EPP						
Opção	Prazo Total com carência (meses)	Carência (meses)	Juros anual	Correção Monetária	Deságio	Pagamento Parcelas
A	36	24	6%	TR	50%	12



Os credores deverão informar a Recuperanda, de forma escrita por meio de correspondência endereçada ao Escritório Biolchi Advogados S/S (situado na Avenida Pátria, n. 400, salas 203/204, Centro, Carazinho, RS, CEP 99500-000), a forma de pagamento escolhida, após transcorridos 15 (quinze) dias da aprovação do Plano em Assembleia Geral de Credores ou o prazo estipulado pelo art. 55 da Lei 11.101/2005, no caso de não serem apresentadas objeções.

Caso o credor não se manifeste dentro do prazo estipulado, a Recuperanda irá escolher a forma de pagamento que for mais benéfica, com base no seu fluxo de caixa. A escolha de determinada opção é irrevogável e irretratável e vincula o credor na mesma.

4.4. LEILÃO REVERSO

Poderá ser realizado, quando houver disponibilidade de caixa, oriunda da alienação de ativos, do resultado da venda de mercadorias ou de outra forma de captação de recursos, leilão reverso de seus créditos. O leilão reverso conduzirá ao pagamento dos credores que ofertarem o maior deságio sobre seus créditos, considerados vencedores no certame.

Será iniciado mediante a comunicação pessoal, por correio, a cada um dos credores remanescentes no momento de sua realização, na qual será informado o montante aplicado no leilão e o prazo para manifestação de interesse dos credores, assim como as regras de desempate ou rateio do valor depositado. Estes deverão comunicar sua participação, por escrito e no prazo, indicando o desconto ofertado para recebimento antecipado. Serão selecionadas as melhores propostas, até o esgotamento do valor disponível. Finda a seleção, os credores vencedores serão pagos.

4.5. NOVAÇÃO DAS DÍVIDAS E EXTINÇÃO DE AÇÕES INDIVIDUAIS

A adesão ao Plano de Recuperação e sua homologação judicial implica na novação dos créditos por ele abrangidos, obrigando o devedor e todos os credores a ele sujeitos, conforme art. 59 da Lei 11.101/2005.

A novação se opera de pleno direito e sem qualquer espécie de condição, suspensiva ou resolutiva, abrangendo todos os créditos, inclusive os cobertos com garantia pessoal, nas formas do disposto no art. 51, § 1º da Lei 11.101/2005.

Com a novação, os valores serão recalculados e as prestações serão exigíveis às novas datas dos vencimentos, suspendendo-se e arquivando-se todas as ações judiciais anteriores, inclusive execuções contra garantidores, sejam avalistas, devedores solidários ou fiadores, baixando-se as respectivas penhoras, salvo convenção em acordo.



4.6. CREDORES NÃO SUJEITOS À RECUPERAÇÃO

Quanto aos credores não abrangidos pela recuperação judicial (art. 49, § 3º), informa que, por lógico, seus créditos não estão previstos neste documento. Na elaboração de seu fluxo de caixa, conforme o Laudo Econômico-Financeiro, entretanto, seu pagamento está projetado.

5. LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO E DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS DO DEVEDOR

Anexos ao presente Plano e que dele são parte integrante e indissociável, estão os documentos legalmente exigidos: (1) Laudo Econômico Financeiro (Anexo I) e (2) Avaliação (Anexo II).

6. CONCLUSÃO

O principal objetivo da recuperação judicial é a preservação da empresa, mantendo os empregos dos trabalhadores, a atividade econômica, contribuindo para o desenvolvimento do país, adequando os interesses dos credores para continuidade do fornecimento e, neste caso, principalmente a comunidade para que haja a livre concorrência, a fim de evitar o monopólio na área da atividade.

A Lei 11.101/2005, em seu artigo 53, determina ao devedor em estado de crise a elaboração de planejamento que contemple suas estratégias de recuperação, com a roupagem dada *in verbis*:

Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convolação em falência, e deverá conter:

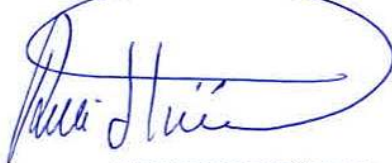
- I – discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados, conforme o art. 50 desta Lei, e seu resumo;*
- II – demonstração de sua viabilidade econômica; e*
- III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.*

O documento ora apresentado, incluindo seus anexos, não só atende à exigência legal, mas também oferta aos



credores toda a transparência e compromisso com a viabilidade do negócio que são imprescindíveis para a superação da crise empresarial. Sabe-se que o custo social para o soerguimento da empresa é alto e, portanto, os números devem refletir o real e o possível. A empresa em operação renderá muito mais a seus credores do que uma possível decretação da falência, e os olhos devem estar focados na continuidade do negócio e futuro crescimento.

No atual momento de crise da economia, todos estão igualmente atingidos. A solidariedade deve ser a tônica. Não é desejo de nenhuma empresa reconhecer sua fragilidade e desnudar-se completamente ao mercado, mas sacrifícios são exigidos de todos. Neste sentido, a Casa de Tintas Schneider conta com o entendimento de seus parceiros de que sacrifícios precisam ser feitos para assegurar um futuro melhor e mais equilibrado a todos, assim como apela à sensibilidade de que o momento é atípico, mas que, com esforço e trabalho, será superado.



RUDI OSCAR STÜRMER

PETROPÁTRIA COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA

CNPJ/MF n. 07.467.544/0001-07



237

Anexo I
Laudo Econômico Financeiro



BIOLCHI
ADVOGADOS S/S

LAUDO ECONÔMICO-
FINANCEIRO

PETROPÁTRIA COMÉRCIO DE
COMBUSTÍVEIS LTDA

BIOLCHI ADVOGADOS S/S | OAB/RS n. 5659

Av. Pátria, 400 | Salas 203 e 204. Centro | Carazinho/RS | Cep.: 99.500-000 | 54 3329 1686

Av. Independência, 925 | Salas 401 e 402. Bairro Independência | Porto Alegre/RS | Cep.:
90.035-076

Rua Uruguai, 421, Sala 304 | Centro | Passo Fundo | RS | Fone: 54 3327 1163

contato@biolchi.adv.br | www.biolchi.adv.br



238

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. ABRANGÊNCIA E RESTRIÇÃO DO TRABALHO	4
3. METODOLOGIA DO LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO	5
4. SÍNTESE DAS MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO	6
4.1. REDUÇÃO DE CUSTOS	6
4.2. CAPTAÇÃO DE RECURSOS PARA INCORPORAR AO FLUXO DE CAIXA	6
4.3. PARCELAMENTO DAS OBRIGAÇÕES E DESÁGIO	6
4.4. LEILÃO REVERSO	8
5. ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRO	9
5.1. CENÁRIO MACROECONÔMICO	9
5.2. PROJEÇÃO DO DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO (DRE)	9
5.2.1. RECEITA	10
5.2.2. DEDUÇÕES SOBRE VENDAS	10
5.2.3. CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS	11
5.2.4. DESPESAS OPERACIONAIS	11
5.3. DEMONSTRATIVO DO FLUXO DE CAIXA (DFC)	11
5.4. DA VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO	13
6. CONCLUSÃO	15
7. RELAÇÃO DE ANEXOS	16



240

1. INTRODUÇÃO

O presente Laudo Econômico-Financeiro foi elaborado em atendimento ao artigo 53 da Lei 11.101/2005 para apresentação nos autos do processo de Recuperação Judicial (RJ) da empresa Petropátria Comércio de Combustíveis Ltda.

Este Laudo Econômico-financeiro tem por propósito:

- analisar as medidas operacionais e as premissas que nortearam a elaboração do Plano de Recuperação Judicial (RJ) e o conjunto de demonstrativos financeiros projetados que refletem as medidas adotadas dentro do Plano de RJ, incluindo as receitas, custos, despesas operacionais, os pagamentos aos seus credores, e os futuros fluxos de caixa e que refletem as medidas de recuperação que serão adotadas;
- consolidar as projeções de resultado e de fluxo de caixa da Recuperanda; e,
- emitir um parecer técnico sobre o Plano de RJ, identificando a sua viabilidade econômico financeira, e que deverá acompanhar o Plano de Recuperação, conforme requerido pelo artigo 53, inciso III da Lei 11.101/05.



241

2. ABRANGÊNCIA E RESTRIÇÃO DO TRABALHO

O trabalho técnico desenvolvido neste Laudo, deu-se através da análise e consolidação das projeções econômicas e financeiras de acordo com as informações e premissas fornecidas pela Empresa em Recuperação Judicial. Tais informações indicaram as fontes de recursos e as melhores estimativas possíveis para a viabilização do Plano de RJ, assim como demonstraram o potencial de geração de caixa, e, consequentemente, sua capacidade de honrar a proposta de pagamento das obrigações.

O Laudo não inclui opiniões, garantias ou aprovação em relação aos sistemas de controle interno e informações econômicas e financeiras fornecidas pela Recuperanda. É pressuposto fundamental que todas as informações fornecidas pela empresa, para a execução dos trabalhos ora propostos foram verdadeiras, precisas e completas, não tendo sido efetuadas auditorias ou levantamentos para a validação destas informações.

O estudo da viabilidade econômico-financeira se fundamentou nos resultados projetados e contém estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto à sua realização, visto que dependem parcialmente de fatores externos à gestão da empresa, tendo, portanto, caráter incerto, cabendo o esclarecimento de que eventualmente poderão ocorrer diferenças entre os resultados projetados e os realizados.

As projeções foram baseadas nas informações históricas da empresa, nas projeções do Banco Central do Brasil, análise do mercado de atuação, e nas perspectivas da própria empresa em relação ao desempenho de mercado, preços, custos e valores do passivo inscritos no processo de recuperação judicial.

Assim, mudanças nas conjunturas econômicas, nacionais e internacionais, não constituem qualquer garantia quanto aos resultados efetivos e reais a serem atingidos pela empresa, portanto, o analista técnico não se responsabilizará, pela falta de realização efetiva das referidas projeções, bem como no comportamento das proposições consideradas, que refletirão nos resultados apresentados neste laudo.



242

3. METODOLOGIA DO LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

A direção da Recuperanda, tomou por base, os demonstrativos financeiros históricos e a partir da fixação de premissas, pressupostos, das medidas e dos números contidos no Plano de RJ, preparou um cenário identificado pelas projeções das demonstrações financeiras para o período de 15 anos (Demonstrativos de Resultado e Fluxos de Caixa), todos dentro do modelo contábil com utilização de planilhas.

A metodologia adotada teve o seguinte processamento:

- analisar todo o Plano de RJ a ser apresentado principalmente, as suas premissas, pressupostos e valores adotados;
- realização de testes com os valores apresentados;
- análise da coerência e consistência das premissas e pressupostos.

Dessa forma, procedemos a consolidação das projeções de resultados e fluxo de caixa futuros, identificação da viabilidade econômico-financeira do Plano de RJ, diante das medidas propostas e os resultados esperados, consideradas as receitas projetadas, custos e despesas operacionais, capacidade de geração de caixa e possibilidade de cumprimento das suas obrigações com os credores.

Para efeito da elaboração do Laudo Econômico-financeiro, foram utilizadas as seguintes fontes de informação:

- a Petição Inicial contendo o pedido da Recuperação Judicial;
- o Plano de RJ;
- o histórico da empresa contendo informações relevantes e as que identificam as origens da crise financeira que ocorreu com a empresa em recuperação;
- as planilhas e demonstrativos financeiros detalhados e preparados pela Recuperanda; e,
- conjunto de indicadores macroeconômicos estimados pelo Banco Central do Brasil.



243

4. SÍNTESE DAS MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

Descrevemos a seguir a síntese das principais medidas de recuperação que serão adotadas pela empresa para implementação do Plano de RJ.

4.1. REDUÇÃO DE CUSTOS

A estrutura e a atividade operacional da Proponente são simplificadas, o que permitiu a administração reduzir ao máximo seus custos fixos mensais. A Recuperanda também não possui contrato de exclusividade com nenhuma marca de postos, o que possibilita a aquisição do combustível com menor preço.

Para garantir o controle operacional e financeiro, a administração realizará com mais efetividade os controles de gastos, monitorados por relatórios gerenciais e indicadores.

4.2. CAPTAÇÃO DE RECURSOS PARA INCORPORAR AO FLUXO DE CAIXA

Como parte do Plano de RJ está a captação de recursos, gerando receita para pagamento de seus credores, notadamente por meio de:

- a seu critério, alienação de bens do seu ativo imobilizado, no curso normal dos seus negócios; a Recuperanda possui um imóvel com área de 1.070 m² (mil e setenta metros quadrados), situado no lado par da Rua Siqueira Campos, esquina com as Ruas Caldas Júnior e Arnaldo Graeff, na cidade de Carazinho, RS.
- possibilidade de aumento de Capital Social; e,
- compensação dos lucros operacionais futuros em relação aos prejuízos acumulados, utilizando-se o saldo, após compensação, de acordo com as diretrizes de gestão já expostas.

4.3. PARCELAMENTO DAS OBRIGAÇÕES E DESÁGIO

Parcelamento das obrigações através do reescalonamento do seu endividamento com alteração no prazo, na forma de pagamento dos credores e aplicação de deságio.



244

O credor sujeito ao Plano poderá escolher receber seu crédito segundo uma das modalidades de pagamento propostas. A existência de modalidades distintas não viola o tratamento isonômico aos credores à medida que lhes é dado escolher livremente entre elas. As opções consistem em:

PLANO DE PAGAMENTO DOS CREDITORES						
CLASSE I-Trabalhista						
Opção	Prazo Total com carência (meses)	Carência (meses)	Juros anual	Correção Monetária	Deságio	Pagamento Parcelas
A	12 meses	12	-	TR	-	01
CLASSE II- Com Garantia Real						
Opção	Prazo Total com carência (meses)	Carência (meses)	Juros anual	Correção Monetária	Deságio	Pagamento Parcelas
A	180	48	6%	TR	30%	132
B	144	36	6%	TR	50%	108
C	84	24	-	TR	80%	60
CLASSE III- Quirografário até R\$ 10.000,00						
Opção	Prazo Total com carência (meses)	Carência (meses)	Juros anual	Correção Monetária	Deságio	Pagamento Parcelas
A	36	24	6%	TR	30%	12
CLASSE III- Quirografário						
Opção	Prazo Total com carência (meses)	Carência (meses)	Juros anual	Correção Monetária	Deságio	Pagamento Parcelas
A	180	48	6%	TR	40%	132
B	144	36	6%	TR	60%	108
C	84	24	-	TR	90%	60
CLASSE IV – ME EPP						
Opção	Prazo Total com carência (meses)	Carência (meses)	Juros anual	Correção Monetária	Deságio	Pagamento Parcelas
A	36	24	6%	TR	50%	12



245

4.4. LEILÃO REVERSO

Poderá ser realizado, quando houver disponibilidade de caixa, oriunda da alienação de ativos, do resultado da venda de mercadorias ou de outra forma de captação de recursos, leilão reverso de seus créditos. O leilão reverso conduzirá ao pagamento dos credores que ofertarem o maior deságio sobre seus créditos, considerados vencedores no certame.



246

5. ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRO

5.1. CENÁRIO MACROECONÔMICO

O presente Laudo foi elaborado a partir do conjunto de indicadores macroeconômicos que cobrem as áreas de taxas de inflação nacional, taxas de juros e crescimento do PIB. Todas essas informações foram coletadas no site do Banco Central do Brasil – Focus, divulgado em 11/03/2019¹ com estimativas consideradas conservadoras para o comportamento futuro dessas variáveis.

O Plano considera a hipótese da retomada do crescimento do PIB em 2019 na ordem de 2,28%, com tendência de crescimento de 2,8% para 2020 e 2,5% em 2021.

A Recuperanda possui uma expectativa maior a partir do ano de 2019, além do crescimento econômico, a empresa deixou de atuar em 2018 com exclusividade de fornecedor, permitindo operar com preços mais atrativos ao consumidor e ainda mantendo margens de lucratividade satisfatória.

Dentro desse cenário, as taxas de crescimento das receitas operacionais projetadas da empresa são na ordem de 5% ao ano para 2019, 2020 e 2021, e 2% ao ano em média a partir de 2022, mantendo-se próximas ao crescimento do PIB. Portanto, foi previsto crescimento das receitas brutas ao redor das taxas de crescimento projetadas do PIB, admitindo-se um cenário conservador.

5.2. PROJEÇÃO DO DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO (DRE)

O DRE é um relatório contábil elaborado em conjunto com o balanço patrimonial que descreve as operações realizadas pela empresa em um determinado período, e tem como objetivo demonstrar claramente o lucro ou prejuízo do exercício através do confronto das receitas, despesas, ganhos e perdas apurados, gerando informações significativas para tomada de decisão.

¹ <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20190308.pdf>



247
C

No DRE as receitas e despesas são apropriadas ao período em função de sua ocorrência e da vinculação da despesa à receita, independente de seus reflexos de caixa.

As projeções foram estruturadas de forma mensal e serão demonstradas anualmente neste laudo, considerando o ano 1, como sendo os doze meses subsequentes a data da decisão que homologar o Plano de RJ.

Descrevemos a seguir, as principais premissas adotadas na elaboração das projeções consolidadas de resultado econômico (Anexo I), para o período de 15 anos contemplados no Plano de RJ.

5.2.1. RECEITA

A receita bruta foi projetada de forma conservadora, adequados a realidade atual da empresa e de acordo com preços atualmente praticáveis no mercado levando em consideração os aspectos macroeconômicos.

O estabelecimento situa-se no Bairro Vila Rica, zona de médio desenvolvimento, aproximadamente a 1.300 metros do centro da cidade de Carazinho, porém relativamente perto de colégios de nível médio, igrejas, mercados, residências e várias pequenas empresas comerciais, sendo o único posto da região.

As instalações da empresa têm condições para uma venda média mensal de 70.000 litros, para o ano de 2019, foi estimado uma venda média de 58.000,00 litros mensal, não havendo necessidade de novos investimentos no curto prazo para incremento da receita com venda de combustível.

Conforme o plano, existe a possibilidade da locação parte do estabelecimento para terceiros, porém, não foram consideradas nas projeções por tratar de receita incerta.

De forma conservadora as receitas foram estimadas com base no último exercício encerrado e com as premissas já mencionadas anteriormente, para o ano "2019" foi estimado uma taxa de crescimento nominal de 5% (cinco por cento). Para os anos seguintes, foram estimados um crescimento médio de 5% ao ano até 2021 e 2% ao ano a partir de 2022.

O preço de venda não contempla o efeito inflacionário. Por ser uma projeção de longo prazo, torna-se inviável estimar as taxas de inflação de modo adequado, sendo assim, consideram-se os preços projetados a valor presente, pressupondo que os efeitos inflacionários e as variações de mercado sobre os custos e despesas serão repassados aos preços de venda para garantir as margens mínimas projetadas.

5.2.2. DEDUÇÕES SOBRE VENDAS

As deduções sobre as receitas são variáveis de acordo com a receita auferida. Neste grupo estão sendo considerados os impostos e



248

contribuições incidentes sobre a venda. As premissas utilizadas tomaram como base o último resultado acumulado apresentado. Entre as deduções estão PIS, COFINS e ICMS, visto que se trata de empresa tributada pelo lucro real. Em sua maioria os tributos já foram retidos na fonte por substituição tributária.

5.2.3. CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS

Os custos da mercadoria vendidas foram calculados com base na média atual do custo de compra adicionados do frete e deduzido os impostos a recuperar.

5.2.4. DESPESAS OPERACIONAIS

No grupo de despesas operacionais estão consideradas todas as despesas utilizadas de apoio a operação da empresa, como despesas com vendas, administrativas e depreciação.

A Empresa está trabalhando em medidas preventivas no tocante aos seus custos fixos, visando não os deixar aumentar desproporcionalmente em relação à receita.

As despesas de vendas e administrativas foram calculadas de acordo com a média histórica, projetadas de forma fixa em todo o período em função das suas características. As despesas já consideram as reduções propostas de reestruturação financeiro-operacional prevista no Plano.

Dessa forma, analisou-se a proporção deste grupo de despesas nos meses anteriores, e verificou-se que a média em relação à receita líquida é de um percentual de 6%, para fins deste laudo foi considerado de maneira cautelosa consideramos uma redução do percentual sobre a receita líquida para os exercícios projetados, tendo em vista que os valores das despesas não aumentam na proporção de suas vendas.

As despesas financeiras contemplam as tarifas bancárias, e taxas de administração do cartão de crédito.

As outras receitas, representam resultado da alienação de ativos.

A conta de IRPJ e CSLL, representa uma projeção dos tributos que incidem sobre o lucro da empresa, levando em consideração as alíquotas estabelecidas pelo Regulamento do Imposto de Renda e a compensação dos prejuízos fiscais acumulados.

5.3. DEMONSTRATIVO DO FLUXO DE CAIXA (DFC)

A DFC visa mostrar como ocorreram as movimentações de disponibilidades em um dado período de tempo,



demonstrando as entradas e saídas de dinheiro, ou seja, os reflexos no caixa da empresa.

Divide todos os fluxos de entrada e saída de caixa em três grupos: os derivados das atividades operacionais, das atividades de investimento e das atividades de financiamento.

As informações do DFC, se analisadas em conjunto com as demais demonstrações, permite entre outras informações, a verificar a capacidade da empresa em honrar seus compromissos, pagar dividendos e retornar empréstimos obtidos.

Segue as principais considerações e premissas adotadas na elaboração das projeções do resultado financeiro (Anexo II), para o período de 15 anos considerados no Plano:

- O fluxo de caixa decorrentes das atividades operacionais é o caixa que a empresa gera através das suas operações regulares que não sejam definidos como atividades de investimento e financiamento. Relacionam-se com as transações que aparecem nas projeções da Demonstração do Resultado. O montante dos fluxos de caixa decorrentes das atividades operacionais é um indicador de como a operação da empresa tem gerado suficientes fluxos de caixa para amortizar empréstimos, manter a capacidade operacional da entidade, pagar dividendos e fazer novos investimentos sem recorrer a fontes externas de financiamento.
- O caixa de atividades de investimento relaciona-se normalmente com o aumento e a diminuição dos ativos de longo prazo (não circulante) que a empresa utiliza para produzir bens e serviços. Incluem a concessão e o recebimento de empréstimos, a aquisição e a venda de instrumentos financeiros e patrimoniais de outras entidades e a aquisição e alienação de imobilizados e de participações societárias classificadas como investimentos. Mas incluem também todas as aplicações financeiras, inclusive as de curto prazo (exceto as que geram ativos classificáveis como equivalentes de caixa), destinadas a dar remuneração a recursos temporariamente ociosos ou a especulação. Como já mencionados, a estrutura da empresa comporta o faturamento estimado não havendo necessidade de novos investimentos para venda de combustíveis, a manutenção dos equipamentos e imóveis, já estão projetadas nas despesas mensais. Contudo, existe a intenção da administração investir em uma estrutura para prestação serviço de troca de óleo e lubrificantes, o qual está contemplado no fluxo de caixa.
- Os fluxos de caixa provenientes das atividades de financiamento refletem as fontes de financiamento da empresa, caso a mesma necessite a algum aporte de sócios ou mesmos empréstimos de terceiros. Relacionam-se com os empréstimos de credores e investidores da entidade. Incluem a obtenção de recursos dos proprietários e o pagamento a estes de retornos sobre seus



250

investimentos ou do próprio reembolso do investimento; incluem também a obtenção de empréstimos junto a credores e a amortização ou liquidação destes, bem como a obtenção e pagamento de recursos de/a credores via créditos de longo prazo

- Há de considerar neste ponto, que conforme demonstram os fluxos de caixa realizados nos últimos anos da empresa, verificasse que esta era a parte do fluxo de caixa que prejudicou a empresa nos últimos anos, em virtude das altas amortizações de empréstimos contraídos juntos as instituições financeiras. Por este motivo, através da reestruturação planejada com a Recuperação Judicial a Petropátria pretende capitalizar-se somente através da operação da própria empresa, e sem a utilização maior de capitais de terceiros visando a redução do custo da operação.
- Para o pagamento do passivo fiscal, foi projetado a adesão ao parcelamento disposto no Art. 10-A, Lei 10.522, de 19 de Julho de 2002, que institui o parcelamento tributário em 84 parcelas para empresas em recuperação judicial.
- Os valores de pagamento dos créditos sujeitos a recuperação foram extraídos da lista de credores da empresa, os quais tiveram os pagamentos projetados no fluxo de caixa, conforme os prazos e propostas descritas no Plano.
- O aumento do capital social não foi considerado no fluxo de caixa, conforme prevê o Plano, devido à incerteza de sua concretização, com isso optou-se por manter um posicionamento conservador quanto sua realização.
- A sobra de caixa projetada será utilizada para a recomposição do capital de giro, e, havendo a disponibilidade, a empresa poderá dispor do valor para realizar o leilão reverso de seus créditos, conforme previsto no Plano.

5.4. DA VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO

Para efeito de elaboração e emissão deste Laudo, analisamos todas as condições propostas no Plano de RJ, bem como as premissas e pressupostos para a realização das projeções, das quais observamos o que segue:

- Realizamos testes nas relações entre os valores apresentados e que demonstram uma coerência numérica e econômico-financeira, identificando consistência técnica e confiabilidades dentro dos modelos contábil e financeiro.
- As projeções apresentam a possibilidade de normalização e continuidade das atividades da empresa em recuperação que no nosso entender são viáveis, na medida em que foram realizadas com base nas suas atividades operacionais anteriores.



251
C

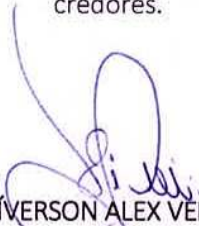
- A elaboração de premissas e pressupostos, foram realizados dentro de uma posição conservadora e com consistência em relação ao histórico da empresa em recuperação e da sua atual situação.
- Os demonstrativos financeiros projetados a partir de todas as informações fornecidas pela direção da Empresa apresentam coerência e consistência técnica, e tendo sido elaborados dentro de padrões usuais de projeções e simulações de comportamentos futuros das operações da empresa.
- O resultado operacional projetado permite a obtenção de fluxos de caixa positivos, em níveis suficientes para poder cumprir com o cronograma de pagamentos aos credores.
- As projeções de resultado e do fluxo de caixa contemplam as medidas a serem adotadas pela Empresa apresentadas no Plano de RJ.



252

6. CONCLUSÃO

Portanto, é nosso parecer que o Plano de Recuperação Judicial demonstra viabilidade econômico-financeira, desde que as premissas e pressupostos sejam implementadas e cumpridas, pois as projeções possibilitam a geração de caixa suficiente para a cobertura do programa de pagamento aos seus credores.



VÍVERSON ALEX VERÍSSIMO AMORIM

CONTADOR

CRC-RS N. 73.189



253
C

7. RELAÇÃO DE ANEXOS

ANEXO I – PROJEÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

ANEXO II – PROJEÇÃO DO FLUXO DE CAIXA



254
c

Anexo I
Projeção do Resultado do Exercício

ANEXO I - PROJEÇÃO DA DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

PETROPATRIA COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA
CNPJ 07.467.544/0001-07

Demonstração do Resultado	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
Receita Bruta de Vendas	2.852.632	2.995.263	3.145.026	3.207.927	3.272.086	3.337.527	3.404.278	3.472.363	3.541.811	3.612.647	3.684.900	3.758.598	3.833.770	3.910.445	3.988.654
(-) Impostos sobre vendas	285	300	315	321	327	334	340	347	354	361	368	376	383	391	399
Receita Líquida	2.852.346	2.994.964	3.144.712	3.207.606	3.271.758	3.337.194	3.403.937	3.472.016	3.541.456	3.612.286	3.684.531	3.758.222	3.833.386	3.910.054	3.988.255
(-) Custo dos Mercadorias Vendidos	2.466.100	2.589.405	2.718.875	2.773.253	2.828.718	2.885.292	2.942.998	3.001.858	3.061.895	3.123.133	3.185.596	3.249.308	3.314.294	3.380.580	3.448.191
(=) Lucro Bruto	386.246	405.559	425.837	434.353	443.040	451.901	460.939	470.158	479.561	489.152	498.935	508.914	519.092	529.474	540.064
(-) Despesas Operacionais	273.359	255.037	241.131	176.464	176.657	176.853	177.053	177.258	177.466	177.678	177.895	178.116	178.342	178.572	178.807
(-) Vendas e Administrativas	166.841	166.841	166.841	166.841	166.841	166.841	166.841	166.841	166.841	166.841	166.841	166.841	166.841	166.841	166.841
(-) Despesas Financeiras	8.558	8.986	9.435	9.624	9.816	10.013	10.213	10.417	10.625	10.838	11.055	11.276	11.501	11.731	11.966
(-) Despesas RJ	97.961	79.211	64.856	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) Resultado Operacional	112.887	150.521	184.705	257.889	266.384	275.048	283.886	292.900	302.095	311.474	321.040	330.798	340.751	350.902	361.257
(+/-) Outras Receitas/Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) Resultado Antes do IRPJ/CSLL	112.887	150.521	184.705	257.889	266.384	275.048	283.886	292.900	302.095	311.474	321.040	330.798	340.751	350.902	361.257
(-) IRPJ/CSLL	18.965	25.288	31.031	43.325	44.752	46.208	47.693	49.207	50.752	52.328	53.935	55.574	57.246	58.952	60.691
(=) Resultado Líquido do Exercício	93.922	125.234	153.675	214.564	221.631	228.840	236.193	243.693	251.343	259.146	267.105	275.224	283.504	291.951	300.566

255
✓



256

Anexo II

Projeção do Fluxo de Caixa

ANEXO II - RELATÓRIO GERENCIAL DO FLUXO DE CAIXA PROJETADO

PETROPATRIA COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA
CNPJ 07.467.544/0001-07

ITEMS	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
Caixa Líquido Operacional	62.422	78.961	92.673	153.562	162.671	169.880	177.130	243.693	251.343	259.146	267.105	275.224	283.504	291.951	300.566
Receitas Operacional	2.852.632	2.995.263	3.145.026	3.207.927	3.272.086	3.337.527	3.404.278	3.472.363	3.541.811	3.612.647	3.684.900	3.758.598	3.833.770	3.910.445	3.988.654
(+) Recebimento de Vendas	2.852.632	2.995.263	3.145.026	3.207.927	3.272.086	3.337.527	3.404.278	3.472.363	3.541.811	3.612.647	3.684.900	3.758.598	3.833.770	3.910.445	3.988.654
Despesa Operacional	2.790.210	2.916.302	3.052.354	3.054.365	3.109.414	3.167.647	3.227.148	3.228.670	3.290.467	3.353.501	3.417.794	3.483.374	3.550.265	3.618.494	3.688.088
(-) Fornecedores	2.466.100	2.589.405	2.718.875	2.773.253	2.828.718	2.885.292	2.942.998	3.001.858	3.061.895	3.123.133	3.185.596	3.249.308	3.314.294	3.380.580	3.448.191
(-) Tributos	19.250	25.587	31.345	43.646	45.080	46.542	48.033	49.554	51.106	52.689	54.303	55.950	57.629	59.343	61.090
(-) Tributos Parcelados	31.500	46.273	61.002	61.002	58.960	58.960	59.063								
(-) Outros Operacional	273.359	255.037	241.131	176.464	176.657	176.853	177.053	177.258	177.466	177.678	177.895	178.116	178.342	178.572	178.807
Caixa Líquido de Investimentos	-	25.000	25.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Aumento participações societárias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Venda de Investimentos/Imobilizado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Aquisição de Investimentos/Imobilizado	-	25.000	25.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa Líquido de Financiamentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Empréstimos Obtidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Aporte de acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pagamento de Empréstimos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagamento dos Credores RJ	2.584	-	17.252	-	191.768	191.768	191.768	191.768	191.768	191.768	191.768	191.768	191.768	191.768	191.768
Credores RJ (Atualizado)	2.584	-	17.252	-	191.768	191.768	191.768	191.768	191.768	191.768	191.768	191.768	191.768	191.768	191.768
Aumento/Diminuição do saldo de caixa	59.838	53.961	50.421	153.562	29.097	21.888	14.638	51.925	59.575	67.378	75.338	83.456	91.737	100.183	108.798
Saldo de caixa do início do período	-	59.838	113.799	164.220	317.782	288.685	266.797	252.159	304.085	363.660	431.038	506.376	589.832	681.569	781.752
Saldo de caixa no final do período	59.838	113.799	164.220	317.782	288.685	266.797	252.159	304.085	363.660	431.038	506.376	589.832	681.569	781.752	890.550



258,

Anexo II

Avaliação dos Bens



CRTA 2744

CRECI 3767

Fioravante Augusto Piva

253

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Janeiro 2019.

SUMÁRIO

1 - INTRODUÇÃO.

2 - MÉTODO DE AVALIAÇÃO.

3 - HISTÓRIA E ANÁLISE DE DOCUMENTOS.

4 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL.

5 - IMÓVEL AVALIADO.

6 - INFRAESTRUTURA, LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

7 - FATORES CONSIDERADOS NO IMÓVEL.

8 - AVALIAÇÃO.

9 - CONCLUSÃO.



260

1 - INTRODUÇÃO.

Fioravante Augusto Piva, Especialista em Administração, Perito Avaliador e Corretor de Imóveis, atendendo solicitação do Sr. Rudi Oscar Sturmer, Sócio Administrador da empresa "PETROPÁTRIA COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA.", CNPJ 07.467.544/0001-07, estabelecida nesta cidade, vem por meio deste trabalho apresentar Parecer Técnico de Avaliação produzido de Posto de combustível e respectivo terreno, construções, equipamentos e acessórios, localizados na Rua Siqueira Campos, esquina com Rua Francisco Antônio Caldas Junior e Rua Arnaldo Graeff, na cidade de Carazinho/RS, conforme descrições apresentadas e explicadas abaixo.

A finalidade desta avaliação é chegar **ao valor mais aproximado possível do preço de mercado atual do bem imóvel avaliado** seguindo dados que constam na matrícula junto ao Registro de Imóveis e da construção e melhoramentos existentes no local e não averbados na matrícula do imóvel.

O presente trabalho avaliativo, como já explicitado, busca identificar valor de mercado, considerando os parâmetros usados para fins de avaliação dentro da realidade da cidade e região, sua situação e fim a que se destina. Deixa-se claro que foi avaliada a edificação existente com seus acessórios indivisíveis. Quanto ao terreno, foi feita uma média com outros imóveis com localização e situação semelhantes ao avaliado, imóveis estes que foram negociados ou que se encontram a venda na região do bem periciado e que tenham valor real de venda.

2 - MÉTODO DE AVALIAÇÃO.

Foi utilizado para avaliação da construção o método comparativo direto, baseado no descrito na Norma Brasileira NBR-14.653, que faz com que o imóvel avaliado seja comparado com imóveis com características semelhantes, cujos respectivos valores unitários são ajustados com fatores que tornam a mostra homogênea.

A amostra deste Parecer Técnico foi tratada com os seguintes fatores: Localização, situação e condição atual, configuração, tempo de construção e uso, vida útil, metragem construída, padrão de acabamento, estado de conservação geral, detalhes e fim a que se destina e aproveitamento do mesmo dentro do contexto de valoração de imóveis, sem deixar de



calcular a depreciação sofrida pelo tempo quando houver, desgaste, estado geral, conservação e o surgimento de novos materiais para uso em construções.



Fotos 01 e 02 - Fotos internas do posto com vista da Loja de conveniência.



Fotos 03 e 04 – Loja de conveniência.

3 - VISTORIA E ANÁLISE DE DOCUMENTOS.

O desenvolvimento do Parecer Técnico envolveu vistoria, visita de conhecimento e avaliação do imóvel em loco nos dias, 17, 18 e 19 de janeiro de 2019. Informa-se que este Avaliador labuta como Administrador e Corretor de Imóveis na região há mais de 40 anos e também como Perito Judicial junto ao Fórum de Carazinho há mais de 20 anos, transitando na cidade e região continuamente, inclusive conhecendo de longa data a região do imóvel aqui avaliado, localizado no Bairro Vila Rica.

As metragens apontadas são para serem exatas, podendo haver variações mínimas que não interferem no cálculo, medidas estas que foram auferidas junto a Certidão atualizada fornecida pelo Registro de Imóvel de Carazinho/RS. Pequenas diferenças de



CRTA 2744

CRECI 3767

Fioravante Augusto Piva

área na construção avaliada, não interferem no valor total do imóvel, visto que se houverem diferenças em m² ou valor, estas serão pequenas, e conforme o Doutor em Engenharia de Avaliações Marco A. S. González (Editora SGE, 2003, "Mercado Imobiliário e Técnicas de Avaliação"), "erros de até 15 % do valor estimado têm sido indicados como aceitáveis pela literatura".

A avaliação de bens, independente de sua finalidade, envolve a consideração de características econômicas em seu tempo. Avaliar é buscar o valor, e o valor de um bem é representado essencialmente pelo valor atribuído pelo mercado onde ele é transacionado. Por conseguinte, a tarefa que cabe ao Perito é "ouvir" o mercado, tentando entender seu funcionamento e suas mudanças periódicas.

Aproveitou-se também para fim de balizamento e cotação do imóvel avaliado (terreno e construção com seus acessórios) o banco de dados mantido pelo avaliador desde 1975, onde guarda amostras de bens diversos periciados e avaliados no mercado local e regional.



Fotos 05, 06 e 07 - Vista dos banheiros.

4 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL.

Não foi solicitado busca junto ao Registro de Imóveis e Registro de Títulos e Documentos e órgãos públicos para apurar se constavam restrições ao imóvel aqui avaliado. O Perito usou como parâmetro a certidão a ele fornecida pelo Registro de Imóveis de



CRTA 2744

CRECI 3767

Fioravante Augusto Piva

Carazinho/RS, na data de 14 de janeiro de 2019 pela Escrevente Izabel Soares Rocha, onde consta nas AV.1-35.063, R.2-35.063 e AV.6-35.063 duas Hipotecas e uma Penhora.

Já que o bem foi identificado individualmente com seu preço de mercado, não constam neste trabalho dados técnicos e ensaios usados para valoração do mesmo, estando na descrição do imóvel citações próprias quanto à metragem de suas construções, do terreno, calçamentos e muros que contornam parte do imóvel, com o seu preço unitário e total levando em consideração mercado, valor por m² do Cub (custo unitário básico da construção) e outros. Conservo arquivado para dirimir qualquer dúvida futura, índices e bases de cálculo usado para o presente parecer, bem como Certidão do Registro de Imóveis.

5 – IMÓVEL AVALIADO.

Um terreno urbano, com a área de 1.070,00 (mil e setenta metros quadrados), situado no lado par da Rua Siqueira Campos, esquina com as Ruas Caldas Júnior e Arnaldo Graeff, nesta cidade, lote 006 da quadra 062 do setor 006, com as seguintes confrontações e medidas:

ao norte, em 40,00 m (quarenta metros) com a Rua caldas Junior;

ao sul, em 39,60 m (trinta e nove metros e sessenta centímetros) com os lotes 005 e 008;

ao leste, em 24,04 m (vinte e quatro metros e quatro centímetros) com a Rua Arnaldo Graeff;

e, ao oeste, em 30,00 m (trinta metros) com a Rua Siqueira Campos.

O presente imóvel está registrado no Registro de Imóveis de Carazinho com nº de matrícula 35.063 em data de 25 de abril de 2012 em nome de PETROPÁTRIA COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.467.544/0001-07, conforme certidão que guardo e conservo datada de 14 de janeiro de 2019.



CRTA 2744

CRECI 3767

Fioravante Augusto Piva



Fig. 01 – Vista (Google) da construção e terreno na esquina das Ruas Siqueira Campos com Francisco A. Caldas Júnior e Arnaldo Graeff, no Bairro Vila Rica.

6 – INFRAESTRUTURA, LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

Bom terreno, de formato irregular, localizado no Bairro Vila Rica, nesta cidade, na Rua Siqueira Campos nº 400, esquina com as ruas Caldas Junior e Arnaldo Graeff, com posto de combustível instalado e funcionando no local, ocupando aproximadamente a metade do terreno com frente para as ruas Siqueira Campos e Caldas Junior, sendo que a outra metade do terreno faz frente para as ruas Arnaldo Graeff esquina com Caldas Junior e ainda não está sendo ocupada. Construção ainda não está averbada junto ao Registro de Imóveis de Carazinho. Terreno aberto, tendo muro de alvenaria em parte do lado direito do terreno de quem postado na Rua Siqueira Campos olhar para o mesmo. Parte ocupada pelo posto com calçamento do tipo ossinho com 8,00 (oito) centímetros de espessura para tráfego pesado com base em pó de brita com aproximadamente 440,00 m² (quatrocentos e quarenta metros quadrados) e restante com aproximadamente 200,00 m².



CRTA 2744

CRECI 3767

Fioravante Augusto Piva

(duzentos metros quadrados) com piso para alto tráfego com 16,00 (dezesesseis) centímetros de espessura feito de concreto usinado, com duas malhas duplas de ferro, contando com canaletas de retenção de combustível em todo seu redor. Conta também com mais de 100,00 m² (cem metros quadrados) com muro e mureta de concreto com arborização e gramado. Acesso e deslocamento de veículos facilitado em dias chuvosos no interior do espaço do estabelecimento.

A construção do posto que funciona no local é toda em alvenaria, sendo a estrutura da cobertura metálica e o telhado de aluzinco, padrão bom, com aproximadamente 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), contando como forro interno de aluzinco, tornando o mesmo vistoso e atrativo. A testada tem aproximadamente 65,00 m² (sessenta e cinco metros quadrados) com 1,00 (um) metro de altura e é também toda metálica. Iluminação da área de abastecimento é feita por lâmpadas de led.

O prédio de alvenaria com cobertura e estrutura com laje conta com escritório, cozinha, sala principal com Loja de Conveniência, banheiros masculino e feminino e para deficientes e sala para depósito de resíduos e mede aproximadamente 85,00 m² de área total, tendo aberturas metálicas e vitrines gradeadas para maior segurança. Todo imóvel está em bom estado geral de uso e conservação, não sofrendo depreciação até o presente momento, sendo considerado como de padrão comercial com acabamento normal.

No subsolo da parte frontal do posto estão instalados caixa separadora de água e óleo, sistema de hidrante com caixa para 30.000 litros de água, contando também com caixa externa para 15.000 litros, tudo de acordo com normas do Corpo de Bombeiros e segundo normas da FEPAN.

Na área frontal também tem calibrador de pneus com compressor com capacidade para 20 pés com filtro de ar e instalações através de canos próprios. O abastecimento de veículos é feito através de duas bombas marca Wayne do tipo Sêxtupla, oferecendo condições se necessário, para abastecimento de até 12 veículos simultaneamente, contando com dois filtros tipo foguetinho, dois tanques ecológicos para combustíveis com parede dupla, jaquetados, bipartidos, e equipamento para carga e descarga de combustíveis e acessos a boca de visita dos tanques.

Instalações elétricas e hidráulicas pelo que se pode constatar estão funcionando bem e sem problemas anotados. A idade aparente média do prédio é de 5 anos, encontrando-se em bom estado. Foram considerados na avaliação da presente construção, as



CRTA 2744

CRECI 3767

Fioravante Augusto Piva

fachadas, esquadrias usadas, o tipo de piso, as paredes internas bem como seus revestimentos, teto, banheiros, instalações hidráulicas e elétricas, etc.

No entorno do imóvel periciado, não existem muitas construções novas sendo edificadas, de onde se chega à conclusão que realmente a economia está devagar, mas mesmo assim o movimento no posto é regular. O bairro é misto, visto já existir várias empresas comerciais pequenas nas imediações. A rua em frente é via de mão dupla de trânsito para veículos, não contando com canteiro divisorio de tráfego, sendo asfaltada, com acostamento razoável nos dois sentidos, com calçada e meio fio. O entorno conta com serviço de rede elétrica, de água e telefonia e coleta de lixo.

O imóvel situa-se a aproximadamente 1.300 metros do centro da cidade de Carazinho, ficando relativamente perto de colégios de nível médio, igrejas, mercados, sendo o único posto de combustível na região. A população no entorno em sua grande maioria é composta de pessoas de classe C e D, sendo que no entorno a procura por imóveis ainda é regular, contando nos últimos anos com média valorização se compararmos a outros locais da cidade, sofrendo no momento uma certa estagnação e em termos de crescimento estando indo devagar como quase todas as cidades da região e país.



Fotos 08 e 09 – Fundos do prédio com vista do terreno e de caixa de água externa.



Fotos 10 e 11 – Lateral do Posto e Bomba Sêxtupla com 2 filtros.



CRTA 2744

CRECI 3767

Fioravante Augusto Piva

7 - FATORES CONSIDERADOS NO IMÓVEL.

O imóvel onde se localiza o posto aqui avaliado é um terreno de razoável valor comercial, ficando situado em uma das ruas principais do Bairro Vila Rica, em zona de médio desenvolvimento, acompanhando a fase de turbulência que estamos enfrentando nos últimos anos com a economia estagnada e o país sendo muito mal administrado e o roubo e desvios correndo frouxo. Pensamos e acreditamos que tudo isto tende a mudar nos próximos anos, visto nova equipe ter assumido os destinos do país, com técnicos nomeados para administrar a coisa pública e políticos sendo acomodados em seus lugares de origem. Repensando o investimento, acredito que o imóvel (posto + terreno) tem todas as qualidades para ter uma boa valorização no médio prazo, pois além da utilidade do mesmo, sua localização, infraestrutura no entorno, vizinhança, vias de acesso, segurança, testada, tamanho de área são as melhores possíveis, sendo em função disto um imóvel com boa valorização e no futuro se houver interesse ser passível também de boa comercialização. Todos os itens citados agregam valor ao imóvel, mas principalmente o fato de ser o único posto na região (Bairro), e estar pronto para funcionar com acessórios que o tornam convidativo. Mesmo que a briga na cidade seja enorme em termos de preços de combustíveis, sendo as vezes até descabido em parte da concorrência, acreditamos que o investimento tenha como dar bons resultados.



Fig. 12 e 13 – Vista da pista de abastecimento, canaletas e forro do teto em aluzinco.



CRTA 2744

CRECI 3767

Fioravante Augusto Piva



Fig. 14 e 15 – Vista da parte de terreno não ocupada por enquanto, e a direita mureta e piso de concreto na divisa.

8 - AVALIAÇÃO.

Considerando o que foi acima descrito do imóvel como um todo (terreno e construção), sua metragem, seu estado geral, sua utilidade e aproveitamento, sua localização, confrontando com outros imóveis da região, emito meu Parecer Técnico que seu valor de mercado conforme demonstrado em tabela abaixo é nesta data de **RS 921.300,00 (Novecentos e vinte e um mil e trezentos reais).**

AVAL. POSTO - R. SIQUEIRA CAMPOS - IMÓVEL - BENFEITORIAS E ACESSÓRIOS				
	DESCRIMINAÇÃO	M²	RS/M²	TOTAL
1	TERRENO SETOR 006-QUADRA 062-LOTE 006	1.070,00	350,00	374.500,00
2	ESCRITÓRIO, ESPAÇO LOJA, BANHEIROS, ETC.	85,00	1.500,00	127.500,00
3	CALÇAMENTO TIPO OSSINHO	440,00	70,00	30.800,00
4	CALÇAMENTO CONCRETO USINADO C/MALHA	200,00	250,00	50.000,00
5	MURO E PISO DE CONCRETO + JARDINS	100,00	120,00	12.000,00
6	COBERTURA, TESTADA, FORRO E COLUNAS	250,00	450,00	112.500,00
7	RESERVATÓRIOS DE ÁGUA, COMPRESSOR, ETC.			30.000,00
8	DUAS BOMBAS WAINE, FILTROS E ACESSÓRIOS.			60.000,00
9	DOIS TANQUES ECOLÓGICOS E ACESSÓRIOS			55.000,00
10	CAIXAS SEPARADORAS, SISTEMA INCÊNDIO			9.000,00
11	MANGUEIRAS, CÂMARA ACESSO TANQUES, ETC.			40.000,00
12	INST. ELÉTRICA, HIDRÁULICA RESTANTE E PISTA			20.000,00
				921.300,00



CRTA 2744

CRECI 3767

Fioravante Augusto Piva

Fotos 16, 17 e 18 – Canaletas, bomba sêxtupla, acesso as bocas dos tanques.



Fotos 19 e 20 – Testeira da cobertura e vista geral da frente do imóvel.

9 – CONCLUSÃO.

Concluindo este trabalho informo que o mesmo se compõe de doze folhas numeradas de dois a doze, todas rubricadas e a última assinada devendo ser reforçado o



CARTA 2744

CRECI 3767

Fioravante Augusto Piva

elemento principal apurado neste Parecer Técnico que é o valor médio de mercado para o imóvel avaliado no local e no bom estado em que se encontra, sendo que o valor do bem teve como referência monetária o mês de janeiro de 2019 para pagamento à Vista em Reais.

Os fatores que podem contribuir para a valorização ou desvalorização de um imóvel são custo, qualidade, utilidade, mas principalmente localização e no caso de construções seu estado físico, conservação e tempo de construção, não existindo listas prontas para este cálculo e sim modelos a serem seguidos, uma vez que a análise tem que ser pautada não só pelos aspectos objetivos, mas especialmente tem que ser visualizado o fim a que se destinam, onde se localizam e qual a serventia e vida útil dos mesmos.

Se dúvidas surgirem, estou à disposição para esclarecimentos.

Carazinho, 20 de janeiro de 2019.

Fioravante Augusto Piva