



MEDEIROS, MEDEIROS,
SANTOS & REIS

Advogados Associados

325

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
CARAZINHO/RS

Mos

PROCESSO Nº 009/1.17.0001879-7
RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE
SODERTECNO INDÚSTRIA E COMÉRCIO MÁQUINAS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS LTDA.

SODERTECNO INDÚSTRIA E COMERCIO DE MÁQUINAS E
IMPLEMENTOS AGRÍCOLA LTDA., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem,
respeitosamente perante Vossa Excelência, por seus procuradores constituídos, postular
pela juntada do **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, e dos documentos que o acompanham,
nos termos do artigo 53 da Lei 11.105/2005, requerendo a publicação do edital de que trata o
parágrafo único do referido Diploma Legal.

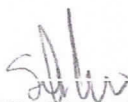
Nestes termos, pedem deferimento.

Carazinho/RS, 26 de Julho de 2017.

Adv. LAURENCE BICA MEDEIROS
OAB/RS 56.691

Adv. JOÃO A. MEDEIROS FERNANDES JR.
OAB/RS 40.315

Adv. NATHÁLIA MICHEL
OAB/RS 89.182


Adv. SILVIO LUCIANO SANTOS
OAB/RS 94.672

Rua Julio de Castilhos, 679 - Salas 111/112 A
Ed. Centro Executivo Torre Prata | Centro
Novo Hamburgo | RS | CEP 93.510-130
+55 (51) 3065 5800 | +55 (51) 3065 5700

Av. Dr. Nilo Peçanha, 2828 - Sl. 701
Torres Comercial Iguatemi Business | Boa Vista
Porto Alegre | RS | CEP 91.330-002
+55 (51) 3092.0111 | +55 (51) 3072.0111

mmsr.com.br

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL



“A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.” (Lei 11.101/2005).

JULHO DE 2017



MEDEIROS, MEDEIROS,
SANTOS & REIS

Advogados Associados

227

Elaborado por MEDEIROS, MEDEIROS, SANTOS & REIS ADVOGADOS ASSOCIADOS, para a Recuperação Judicial da empresa **SODERTECNO INDÚSTRIA E COMERCIO DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLA LTDA.** referente ao Processo de Recuperação Judicial nº **009/1.17.0001879-7**, em tramitação na 1ª Vara Cível de Carazinho/RS. O presente Plano de Recuperação Judicial foi elaborado conforme a Lei 11.101 de 09 de fevereiro de 2005 – Lei de Falência e Recuperação de Empresas.

JULHO DE 2017

GLOSSÁRIO DE TERMOS UTILIZADOS NO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Para fins de melhor compreensão e análise do presente Plano de Recuperação Judicial, os seguintes termos e expressões, sempre que mencionados neste documento, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir:

"AGC": Assembleia Geral de Credores;

"Aprovação do Plano": Significa a aprovação do Plano na Assembleia de Credores. Para os efeitos deste Plano, considera-se que a Aprovação do Plano ocorre na data da Assembleia de Credores que votar e aprovar o Plano, ainda que o Plano não seja aprovado por todas as classes de Credores nos termos dos Artigos 45 ou 58 da Lei de Falências;

"CDI": Certificado de Depósito Interbancário;

"Crédito": Significa cada crédito detido por cada um dos Credores contra a SODERTECNO.

"Créditos Não Sujeitos": Créditos não sujeitos à Recuperação Judicial, conforme disposto na LFRE. Estão inclusos nesta definição os débitos fiscais, os contratos de venda com cláusula de reserva de domínio, débitos garantidos por alienação fiduciária, operações de leasing (arrendamento mercantil), Adiantamento a Contratos de Câmbio (ACC), e contratos de venda de imóvel que contenha a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade;

"Credores": Pessoas, físicas ou jurídicas, detentoras de Créditos, relacionados ou não na Lista de Credores;

"Credores Classe I": São os titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho, nos termos do Artigo 41, I, da Lei de Falências;

"Credores Classe II": São os titulares de créditos garantidos com garantia real, cujos créditos são assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca), até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do Artigo 41, II, da Lei de Falências;

"Credores Classe III": São os titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinado, tal como consta dos Artigos 41, inciso III e 83, inciso VI, ambos da Lei de Falências;



MEDEIROS, MEDEIROS,
SANTOS & REIS

Advogados Associados

33/

"Credores Classe IV": São os titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinado, tal como consta dos Artigos 41, inciso IV e 83, inciso IV, ambos da Lei de Falências;

"Homologação Judicial do Plano": É a decisão judicial proferida pelo Juízo da Recuperação que concede a recuperação judicial, nos termos do Artigo 58, caput e/ou §1º da Lei de Falências;

"LFRÉ": Lei de Falências e Recuperação de Empresas ou Lei nº 11.101 de 09/02/2005;

"Plano de Recuperação Judicial", "Plano de Recuperação" ou "Plano": O presente documento.

L



330

SUMÁRIO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

PARTE I – INTRODUÇÃO	7
1. INFORMAÇÕES SOBRE A SODERTECNO	8
1.1 INFORMAÇÕES SOCIETÁRIAS	8
1.2 HISTÓRICO DA EMPRESA	8
1.3 CAUSAS DO DESEQUILIBRIO FINANCEIRO	8
2. SÍNTESE DO PLANO DE RECUPERAÇÃO	9
2.1 REESTRUTURAÇÃO DA SODERTECNO	11
2.2 ESTRUTURA DE ENDIVIDAMENTO DA EMPRESA	11
2.3 FONTES DE RECURSOS PARA A RECUPERAÇÃO	14
3. DOS CREDORES DA SODERTECNO	15
3.1 ALOCAÇÃO DOS VALORES	15
3.2 VALOR DOS CRÉDITOS	15
3.3 QUORUM DE APROVAÇÃO	15
3.4 CREDORES NÃO SUJEITOS À RECUPERAÇÃO JUDICIAL	15
3.5 CESSÃO DE CRÉDITOS	16
3.6 CONSTITUIÇÃO DE GARANTIAS	16
PARTE II – MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO	17
4. DA REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA DA SODERTECNO	17
4.1 REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA E GOVERNANÇA CORPORATIVA	17
5. DA ADMINISTRAÇÃO DA SODERTECNO	17
5.1 CONTINUIDADE DAS ATIVIDADES	17
5.2 TRANSPARÊNCIA E PROFISSIONALIZAÇÃO	17
5.3 REORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA	18
5.4 OBTENÇÃO DE EMPRÉSTIMOS	18
6. DA ALIENAÇÃO DE ATIVOS	18
6.1 ALIENAÇÃO DE BENS DO ATIVO PERMANENTE	18
7. FINANCIAMENTOS	18
PARTE III – PAGAMENTO DOS CREDORES	18
8. DISPOSIÇÕES GERAIS AOS PAGAMENTOS DE TODOS OS CREDORES	18
8.1 NOVAÇÃO	19
8.2 INSTRUMENTOS REPRESENTATIVOS DOS CRÉDITOS	19
8.3 FORMA DE PAGAMENTO	19
8.4 COMPENSAÇÃO	19
8.5 EFEITO REVERSO DOS CRÉDITOS	19
9. DO PAGAMENTO AOS CREDORES DA CLASSE I - TRABALHISTAS	20
9.1 DISPOSIÇÕES GERAIS	20



331

10. DO PAGAMENTO AOS CREDORES DA CLASSE II	21
11. DO PAGAMENTO AOS CREDORES DAS CLASSES III E IV	21
11.1 CREDORES COLABORATIVOS	21
11.2 FORMA DE PAGAMENTO	23
11.2.1 CREDORES FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇOS	23
11.2.2 CREDORES FINANCEIROS	24
PARTE IV – CONCLUSÃO	25
12. QUITAÇÃO	25
13. EFICÁCIA DO PLANO	25
13.1 HOMOLOGAÇÃO DO PLANO	25
13.2 VINCULAÇÃO DO PLANO	25
13.3 EXEQUIBILIDADE	25
13.4 EXTINÇÃO DAS AÇÕES	25
13.5 ALTERAÇÃO DO PLANO	25
13.6 EVENTO DE DESCUMPRIMENTO DO PLANO	26
13.7 NULIDADE DE CLÁUSULAS	26
13.8 ALTERAÇÃO DO PLANO	26
14. DISPOSIÇÕES FINAIS	26
14.1 DEPÓSITO DO PLANO	26
14.2 EXTINÇÃO DO PROCESSO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	26
14.3 LEI APLICÁVEL	27
14.4 ELEIÇÃO DE FORO	27



332

PARTE I – INTRODUÇÃO

PROCESSO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL nº 009/1.17.0001879-7

O presente Plano de Recuperação Judicial é apresentado, em cumprimento ao disposto no art. 53 da Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 (Lei de Falências e Recuperação de Empresas), perante o juízo em que se processa a recuperação judicial da empresa **SODERTECNO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS LTDA.**, doravante denominada **SODERTECNO**.

O Plano foi elaborado por MEDEIROS, MEDEIROS, SANTOS & REIS ADVOGADOS ASSOCIADOS empresa especializada em reestruturação empresarial, que assessoraram a SODERTECNO na preparação do planejamento estratégico/financeiro, imprescindível ao efetivo cumprimento das proposições apresentadas neste Plano de Recuperação Judicial; bem como auxiliaram a traçar as perspectivas futuras de geração de receitas e custeio da operação, a fim de não comprometer o fluxo de caixa, proporcionando assim a reestruturação econômico-financeira da SODERTECNO, com base em técnicas avançadas de governança corporativa.

No Plano de Recuperação Judicial serão apresentadas informações fundamentais sobre a empresa, seu mercado de atuação, suas operações, sua estrutura de endividamento e os meios propostos para pagamento aos credores. Assim sendo, apresentamos as ações corretivas planejadas e entendidas como necessárias, com o objetivo de viabilizar, nos termos do art. 47 da Lei 11.101/05, a superação da situação de crise econômico financeira da SODERTECNO, a fim de permitir a manutenção e continuidade de suas atividades enquanto fonte geradora do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

Entretanto, destacamos que a responsabilidade pela efetividade das propostas aqui apresentadas, não é apenas da SODERTECNO, mas de todos os credores sujeitos aos efeitos e devidamente aderentes ao presente Plano de Recuperação Judicial.

✓

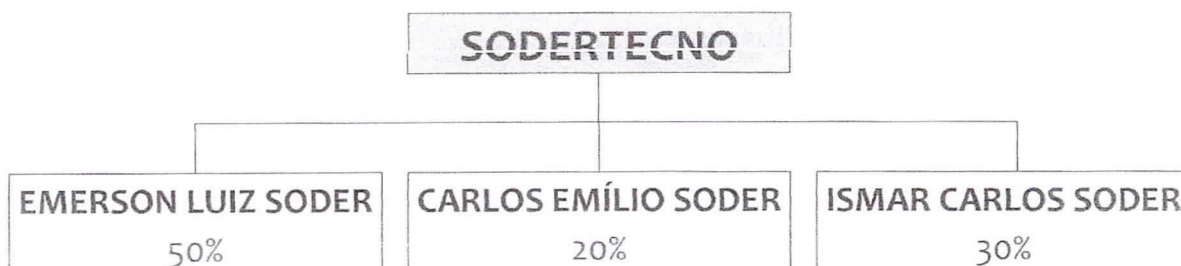


333

1. INFORMAÇÕES SOBRE A SODERTECNO

A seguir é demonstrada uma descrição completa da empresa, sua história e os principais motivos que contribuíram para que a SODERTECNO entrasse em dificuldade.

1.1 INFORMAÇÕES SOCIETÁRIAS



1.2 HISTÓRICO DA EMPRESA

A Recuperanda foi fundada em 11.05.2000, contando na época com 25 (vinte e cinco colaboradores), em uma área de 950 metros quadrados.

Ao decorrer das atividades investiu significativamente em seu parque fabril com recursos próprios, que atualmente possui uma área construída de 7.682 metros quadrados.

Além disso, investiu mais de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) em máquinas e equipamentos, a fim de modernizar a área produtiva e facilitar o trabalho dos colaboradores. No auge de sua atuação, chegou a contar com 105 (cento e cinco) colaboradores, atualmente empregando 58 (cinquenta e oito) funcionários ativos.

Seu faturamento é decorrente, basicamente, de equipamentos para área de infraestrutura (equipamentos para asfalto), porém, em função da operação *lava jato*, as empreiteiras reduziram drasticamente as compras, sendo que, a partir do ano de 2015, o BNDES parou de financiar os equipamentos.

1.3 CAUSAS DO DESEQUILÍBRIO FINANCEIRO

Inobstante os mais de 15 (quinze) anos de atividade, a partir do ano de 2015 a empresa acabou ingressando em uma crise econômico-financeira que gerou um alto desequilíbrio em suas finanças, principalmente diante do cenário macroeconômico de crise nacional, que acarretaram no elevado endividamento.

✓



A Recuperanda é vítima de uma conjuntura econômica fortemente desfavorável para o setor em que atua, e com o aumento dos custos e a dificuldade de obtenção e novas linhas de crédito, associados ao elevado endividamento, cumulado com diminuição drástica das vendas, retirou da Recuperanda a capacidade de adimplir seus compromissos pontualmente.

Isso porque, o governo federal não repassou as verbas para o setor de infraestrutura (construtoras de asfalto), atingindo diretamente o faturamento da SODERTECNO, que foi reduzido em mais de 50% (cinquenta por cento) no ano de 2015 em relação a 2014, e mais de 30% em 2016 em relação a 2015.

Na tentativa de retomada do faturamento, utilizaram-se de seus estoques de matéria prima, muitas vezes sendo vendidos consideravelmente abaixo do seu custo, a fim de manter em dia a folha de pagamento dos seus colaboradores.

Assim, à época do pedido de recuperação judicial, a empresa encontrava-se com elevado grau de alavancagem financeira, tendo de lidar com altos passivos de curto e médio prazo, que consumiam o fluxo de caixa e acabavam acarretando vultosas despesas financeiras, tendo em vista a necessidade constante de prolongamento da dívida, bem como a necessidade de ingresso de capital, que se refletiam em altos custos financeiros.

2. SÍNTESE DO PLANO DE RECUPERAÇÃO

O Plano de Recuperação Judicial ora apresentado tem por objetivo viabilizar, nos termos da LFRE, a superação da crise econômico-financeira da SODERTECNO, de forma que esta preserve sua função social como entidade geradora de bens, recursos, empregos e tributos. Para tanto, o presente Plano procura atender aos interesses de seus credores, estabelecendo a fonte de recursos e o cronograma dos pagamentos que lhes são oferecidos.

Importante frisar que a aprovação deste Plano de Recuperação Judicial constitui-se em fator decisivo para a recuperação da empresa, ora em crise, na medida em que concede maior segurança e restabelece a confiança do mercado, em especial com seus clientes.

O princípio básico norteador da Lei de Recuperação Judicial, instituída no País com o advento da Lei 11.101/05, é justamente o da **preservação da empresa**, entendendo a mesma como uma fonte de renda, de geração de empregos e arrecadação de tributos, sendo, portanto, indispensável ao regular desenvolvimento da atividade econômica.

L



335

Tal escopo de preservação e recuperação da empresa em crise encontra-se insculpido no art. 47 da Lei 11.101/05, constituindo-se num poder-dever dirigido ao Estado-Juiz para que a atividade jurisdicional seja prestada no propósito de alcançar esse desiderato, enquanto se mostrar viável e socialmente relevante a manutenção do ente empresarial. *In verbis*:

“Art. 47. A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.”

Para reverter o cenário de crise e atingir a rentabilidade necessária para a manutenção das atividades e pagamento dos credores sujeitos a recuperação judicial, a administração da SODERTECNO está mobilizada em promover diversas ações estruturais, principalmente no que tange a redução de despesas fixas, reestruturando, desta forma, a empresa para manter-se no mercado.

Importante frisar que as atividades da SODERTECNO são lucrativas, tornando a recuperação judicial perfeitamente viável.

A Recuperação Judicial permitirá o saneamento da crise econômico-financeira, com preservação da atividade econômica e dos postos de trabalho, com atendimento aos interesses dos credores. Isso se ajusta à função social da empresa e aos interesses econômicos, em especial das comunidades em que atua.

Consoante o entendimento esposado pelo Egrégio Supremo Tribunal Federal, *“não há nenhum interesse social em multiplicar falências, provocando depressões econômicas, recessões e desemprego, numa época em que todas as nações do mundo lutam precisamente para afastar esses males. Uma falência pode provocar um reflexo psicológico sobre a praça, e todas as nações do mundo procuram evitar o colapso das empresas, que têm como consequência prática o desemprego em massa das populações”* (RE 60.499, rel. Min. Aliomar Baleiro, RTJ 40/703).

Nesta toada, apesar das adversidades que atualmente se fazem presentes, a operação da Recuperanda ainda é perfeitamente viável, tanto do ponto de vista jurídico, quanto do econômico e financeiro, passível, portanto, de reestruturação. Saliente-se, ainda, que a



330

aprovação do presente Plano de Recuperação Judicial irá beneficiar todos aqueles que estão interligados à atividade empresária em questão.

O passivo trabalhista, em relação aos débitos com fornecedores e bancos, é pequeno, especialmente diante do número colaboradores que possui. No que tange às Fazendas Públicas, o sucesso na recuperação da empresa representa uma garantia de recebimento de tributos e, principalmente, de que o fluxo futuro não será interrompido pela falência.

Por fim, para os credores em geral (fornecedores, bancos, entre outros) a superação da crise econômico-financeira da empresa aumenta as perspectivas de recuperação dos créditos concedidos, a manutenção ou mesmo a realização de novas operações.

Para tanto, cabe referir que os administradores da empresa têm se dedicado a um árduo trabalho para seguir no mercado, procurando buscar novas medidas para a erradicação desta situação, a fim de manter a geração de emprego e renda, bem como a formação de fluxo de caixa para continuidade das suas atividades.

Dessa forma, conforme demonstrado no Laudo Econômico Financeiro que é apresentado anexo a este Plano, a viabilidade econômica e o valor agregado da empresa fazem com que a manutenção de suas atividades seja uma medida muito mais benéfica aos seus credores do que o encerramento das atividades da sociedade.

2.1 REESTRUTURAÇÃO DA SODERTECNO

Em síntese, o Plano prevê medidas de reescalonamento da dívida, obtenção de recursos para fomentar suas atividades, recompor seu capital de giro e realizar investimentos essenciais para geração de caixa.

A viabilidade do Plano de Recuperação se dará com a consolidação de estratégias na área de vendas e no departamento de desenvolvimento de novos produtos.

Além disso, antes mesmo de obter o deferimento da Recuperação Judicial, a empresa implementou várias ações assertivas nas áreas administrativa, que reduziram custos e despesas e resultaram em aumento de sua rentabilidade.

2.2 ESTRUTURA DE ENDIVIDAMENTO DA EMPRESA

São classificados como credores concursais todos aqueles, sejam pessoas físicas ou jurídicas, cujos créditos foram constituídos antes do pedido de Recuperação Judicial.

✓

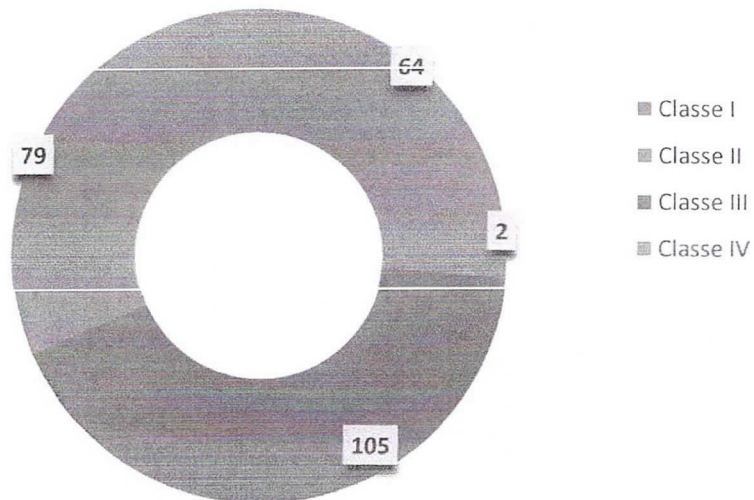


Estes credores têm o direito de estarem inseridos no plano e na lista de credores divulgada no Edital, sendo que essa lista ainda deverá sofrer alterações decorrentes da fase de verificação de crédito (habilitações, divergências e impugnações).

A relação de credores da SODERTECNO é composta por 250 (duzentos e cinquenta) credores, subdivididos nas Classes I, II, III e IV. O montante dos créditos existentes na data-base da elaboração deste Plano de Recuperação Judicial é de R\$ 9.327.256,04 (nove milhões e trezentos e vinte e sete mil e duzentos e cinquenta e seis reais e quatro centavos), dada como base a relação inicial acostado aos autos.

Os gráficos abaixo demonstram a composição do quadro de credores da SODERTECNO:

CREDORES TOTAIS
REPRESENTATIVIDADE POR CABEÇA



2

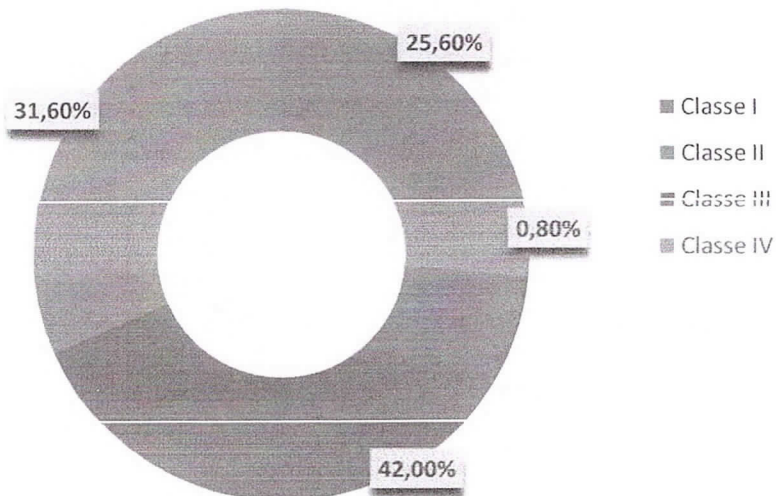


MEDEIROS, MEDEIROS,
SANTOS & REIS

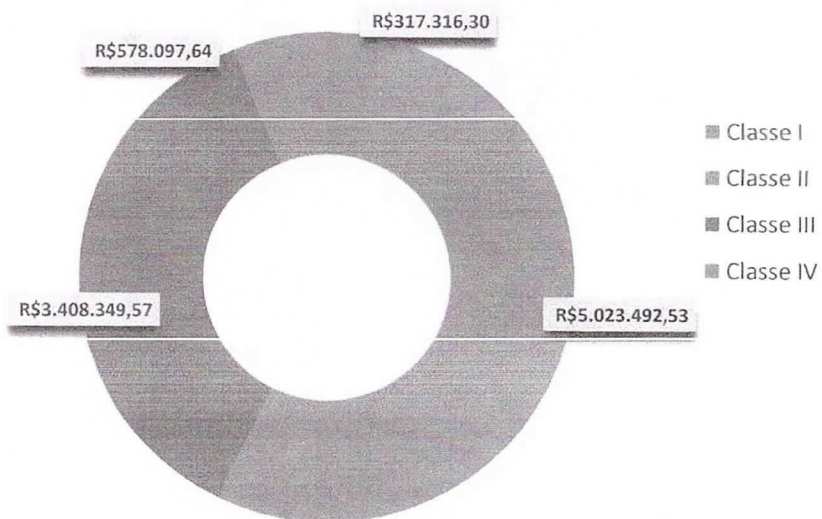
Advogados Associados

328

**CREDORES TOTAIS
REPRESENTATIVIDADE POR CABEÇA**



**CREDORES TOTAIS
REPRESENTATIVIDADE POR VALOR**

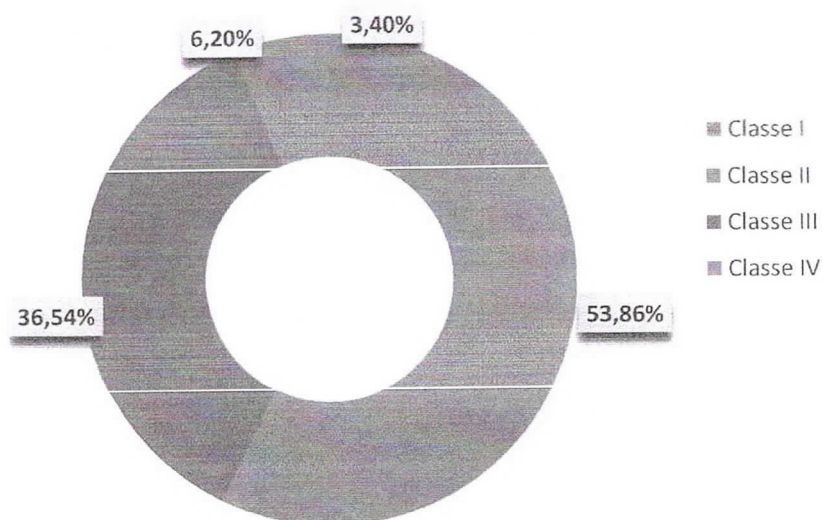


L



359

**CREDORES TOTAIS
REPRESENTATIVIDADE POR VALOR**



2.3 FONTES DE RECURSOS PARA A RECUPERAÇÃO

O presente Plano de Recuperação Judicial prevê que a SODERTECNO obterá recursos destinados à continuidade das suas atividades através da captação de novos recursos, aumento de capital, aumento de suas vendas e conseqüente incremento de sua margem de lucro.

Segundo o art. 50 da Lei 11.101/05, são propostos nesse Plano de Recuperação Judicial, os seguintes meios para viabilizar a recuperação da empresa:

- i) **Reorganização Societária:**
A SODERTECNO poderá adotar medidas para reorganizar sua composição societária, através de processos de cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, assim como alterar o objeto social da empresa.
- ii) **Readequação de suas atividades:**
Medidas para adequação e melhoria das práticas e processos da empresa, serão tomadas pela SODERTECNO, podendo esta iniciar, alterar ou até mesmo descontinuar linhas de produtos/serviços, objetivando aumentar a rentabilidade dos mesmos.

L



iii) Reorganização Administrativa:

A SODERTECNO vem promovendo uma ampla reorganização administrativa, visando reduzir seus custos e otimizar processos de controle. A referida reorganização administrativa já vem produzindo efeitos, de maneira que os custos administrativos foram reduzidos em mais de 15% (quinze por cento).

3. DOS CREDORES DA SODERTECNO

Dentre as classes de credores previstas no art.41 da Lei 11.101/05, a SODERTECNO possui credores das Classes I, II, III e IV.

3.1 ALOCAÇÃO DOS VALORES

As projeções de pagamento previstas no Plano foram elaboradas tendo como base a Lista de Credores, após o recebimento das divergências, qualquer diferença entre a Lista de Credores e a relação do art.7º, §2º da Lei 11.101/05, apresentada pelo administrador judicial ou o quadro de credores finalmente aprovado, acarretará apenas a alteração dos valores a pagar, sem alterar a forma de pagamento proposta.

3.2 VALOR DOS CRÉDITOS

O valor dos créditos que será considerado para pagamento, nos termos deste Plano, é o constante no quadro geral de credores devidamente homologado pelo Juízo, não abrangendo os valores decorrentes de multa, pena convencional, juros moratórios e demais encargos decorrentes da mora até a data do deferimento do processamento da recuperação. Sobre esse valor (dos créditos para efeito de pagamentos) serão adicionados apenas os encargos previstos neste Plano, computados a partir da data de homologação judicial do presente Plano de Recuperação Judicial, salvo se disposto de forma diversa nas condições de pagamento constantes do presente Plano de Recuperação Judicial.

3.3 QUORUM DE APROVAÇÃO

Todas as deliberações sobre o presente Plano, inclusive para sua aprovação, deverão ser tomadas nos termos do artigo 45 e demais disposições aplicáveis da LFRE.

3.4 CREDORES NÃO SUJEITOS À RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Os créditos que não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, nos termos dos artigos 49, §§3º e 4º, e 86, II, da LFRE, serão negociados pela empresa, sem qualquer interferência das

L



328

condições impostas neste Plano, cujos recursos a ser utilizados para eventual adimplemento, caso sejam obtidos com valores decorrentes da alienação de ativos, somente poderão ser utilizados após o pagamento integral dos créditos trabalhistas.

3.5 CESSÃO DE CRÉDITOS

Os Credores poderão ceder seus respectivos créditos, e a referida cessão produzirá efeitos desde que:

- a) Seja comunicada ao Juízo da Recuperação ou ao Administrador Judicial; e
- b) Os respectivos cessionários recebam e confirmem o recebimento de cópia do Plano, reconhecendo que, quando da sua homologação judicial, o crédito cedido estará sujeito às suas cláusulas.

Para efeitos desse Plano, o crédito de cada um dos Credores será considerado como um todo único e indivisível, de maneira que não serão consideradas eventuais cessões de parte de crédito, ou qualquer outra forma de cisão do crédito original, que implique benefício no recebimento dos créditos.

3.6 CONSTITUIÇÃO DE GARANTIAS

Os bens da SODERTECNO, descritos no processo, que não estiverem gravados e aqueles que venham a ser liberados de seus gravames, inclusive pela adesão ao Plano do respectivo Credor Aderente, ficarão à disposição do juízo da recuperação para futuras alienações, caso necessário, respeitado o disposto no art. 142 da LFRE.

h



342

PARTE II – MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

4. DA REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA DA SODERTECNO

4.1 REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA E GOVERNANÇA CORPORATIVA

A SODERTECNO, a seu critério, poderá realizar, a qualquer tempo a partir do ajuizamento do pedido de Recuperação Judicial, quaisquer operações de reorganização societária prevista no art.50 da LFRE, entre elas:

- a) Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;
- b) Cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, desde que não impliquem em diminuição da totalidade dos bens de titularidade da SODERTECNO ou em aumento do endividamento total;
- c) Aumento de capital social;
- d) Novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiros.

5. DA ADMINISTRAÇÃO DA SODERTECNO

5.1 CONTINUIDADE DAS ATIVIDADES

Durante todo o período em que estiver em recuperação judicial, a SODERTECNO poderá desenvolver suas atividades normalmente e exercer todos os atos adequados ao cumprimento de seu objeto social, sem que haja necessidade de prévia autorização da Assembleia Geral de Credores ou do Juízo da Recuperação.

5.2 TRANSPARÊNCIA E PROFISSIONALIZAÇÃO

A SODERTECNO manterá uma administração profissional, que não medirá esforços para atingir os objetivos do Plano até o seu integral cumprimento. A gestão da SODERTECNO pautar-se-á pelas boas práticas de governança corporativa.

L



352

5.3 REORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA

Com o objetivo de redução de custos operacionais, a SODERTECNO promoverá ampla reestruturação administrativa da Sociedade.

5.4 OBTENÇÃO DE EMPRÉSTIMOS

A SODERTECNO poderá contrair empréstimos com o objetivo de desenvolver suas atividades e de cumprir as disposições previstas neste Plano, estando autorizada a conceder garantias, fidejussórias ou reais, a empréstimos contraídos, desde que tais garantias não recaiam sobre os bens que serão alienados para pagamento dos créditos trabalhistas.

6. DA ALIENAÇÃO DE ATIVOS

6.1 ALIENAÇÃO DE BENS DO ATIVO PERMANENTE

A SODERTECNO poderá: alienar, locar, arrendar, remover, onerar ou oferecer em garantia quaisquer bens de seu Ativo Permanente, durante todo o período em que se encontrar em recuperação judicial, respeitados, no que couberem, os parâmetros descritos neste Plano e a regra prevista no art. 140 e art. 142, da Lei de Recuperação.

Os valores obtidos com as referidas alienações serão utilizados para compor o capital de giro da empresa.

6.2 PROCEDIMENTO PARA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

Caso ocorra a alienação de imóveis da empresa, a referida venda poderá se dar na modalidade de venda direta, através de corretor de imóveis designado pela Recuperanda, ou mediante leilão judicial, desde que respeitados os preceitos da LFRE, especialmente as regras do seu artigo 60.

7. FINANCIAMENTOS

Como alternativa ou de forma complementar a alienação de unidades e sua capitalização, a SODERTECNO poderá captar financiamentos.

PARTE III – PAGAMENTO DOS CREDORES

8. DISPOSIÇÕES GERAIS AOS PAGAMENTOS DE TODOS OS CREDORES

✓



3/11

8.1. NOVAÇÃO

O presente Plano de Recuperação Judicial opera a novação de todos os créditos a ele sujeitos, nos termos do art. 59 da LRF e do inciso I, do artigo 360 da Lei 10.406/2002, obrigando o devedor e todos os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias.

8.2 INSTRUMENTOS REPRESENTATIVOS DOS CRÉDITOS

Os Credores e a SODERTENO poderão celebrar instrumentos contratuais que representem os créditos novados de acordo com este Plano.

8.3 FORMA DE PAGAMENTO

Os valores destinados ao pagamento dos Credores serão transferidos diretamente à conta bancária do respectivo Credor, no Brasil, por meio de Documento de Crédito (DOC), Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou depósito em conta, mediante comprovação nos autos.

Para essa finalidade, os Credores deverão informar a SODERTECNO, por correspondência escrita endereçada à sede da empresa indicada no preâmbulo deste Plano, as suas respectivas contas bancárias no Brasil. Caso o credor não forneça os seus dados dentro do prazo dos pagamentos, os valores devidos a este credor ficarão no caixa da SODERTECNO até que o credor os forneça e serão pagos sem nenhum acréscimo. Os pagamentos somente serão feitos na conta de titularidade do credor, a menos que ocorra autorização judicial para pagamento de forma diversa.

8.4 COMPENSAÇÃO

A SODERTECNO poderá compensar eventuais créditos que tenha contra os Credores e que estiverem vencidos com os valores das parcelas a eles devidas nos termos deste Plano.

8.5 LEILÃO REVERSO DOS CRÉDITOS

A SODERTECNO poderá, a qualquer momento, desde que esteja cumprindo com as obrigações previstas no presente Plano de Recuperação Judicial e respeitada sua necessidade de liquidez e capital de giro para manutenção das operações, promover Leilão Reverso dos Créditos. Tal procedimento consiste no pagamento antecipado dos Credores que oferecerem os seus créditos com a maior taxa de deságio.

L



3/24

O Leilão Reverso dos Créditos, sempre será precedido de um comunicado da SODERTECNO a todos os seus Credores, informando o valor que estará disponível para quitação dos créditos e o deságio mínimo admitido, bem como a indicação do local, data e horário para sua realização.

Os Credores interessados na participação do Leilão Reverso dos Créditos deverão encaminhar proposta para a SODERTECNO através de carta registrada, com aviso de recebimento (AR).

Serão vencedores, os Credores que oferecerem a maior taxa de deságio na data do Leilão Reverso dos Créditos.

Caso o valor reservado para o pagamento dos créditos em leilão seja inferior ao valor do crédito do Credor vencedor do leilão, a SODERTECNO poderá efetuar o pagamento parcial da dívida.

Caso o Leilão Reverso de Créditos seja vencido por mais de um Credor e a soma dos respectivos créditos for superior ao valor destinado para o pagamento antecipado do crédito, será efetuado um rateio entre os Credores vencedores, considerando-se como critério de rateio o número de cabeças dos Credores vencedores, independentemente do valor do seu crédito.

Não havendo Credores interessados em participar dos Leilões, os valores reservados ao pagamento antecipado dos créditos sujeitos a Recuperação Judicial, retornarão ao fluxo normal das operações da SODERTECNO.

9. DO PAGAMENTO AOS CREDITORES DA CLASSE I - TRABALHISTAS

9.1 DO PAGAMENTO AOS CREDITORES DA CLASSE I

Os credores Trabalhistas (Classe I) serão pagos sem deságio, em 12 (doze) parcelas mensais iguais e sucessivas, a partir da homologação do Plano aprovado na Assembleia Geral de Credores.

Sobre o saldo líquido devedor, haverá correção pela TR-Mensal, que será adimplida juntamente com as parcelas.

h



Havendo créditos trabalhistas cujos acordos sejam julgados pela Justiça do Trabalho, após a homologação da Recuperação Judicial, os mesmos serão adimplidos nas mesmas condições e prazos acima estabelecidos.

O valor do crédito que exceder a 150 (cento e cinquenta) salários mínimos será pago nas mesmas condições do pagamento aos credores quirografários.

10. DO PAGAMENTO AOS CREDITORES DA CLASSE II

A Classe II é composta por dois credores. Os créditos da referida classe, serão pagos após homologação judicial do presente Plano de Recuperação Judicial, da seguinte forma:

- a) Os valores serão pagos em 96 (noventa e seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas, com carência de 14 (quatorze) meses. Sobre o saldo líquido devedor, haverá correção pela TR-Mensal e juros de 6% (seis por cento) ao ano, incidentes desde a data do pedido de Recuperação Judicial, que serão adimplidos juntamente com as parcelas.

Caso ocorra a inclusão de valores na Classe II, tais valores serão adimplidos conforme condições elencadas presente cláusula.

11. DO PAGAMENTO AOS CREDITORES DAS CLASSES III e IV

11.1 CREDITORES COLABORATIVOS

CREDITORES FORNECEDORES:

Aqueles credores Fornecedores e prestadores de serviços que, após a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, fornecerem produtos e serviços com prazo de pagamento superior a 45 (quarenta e cinco) dias, serão considerados **CREDITORES COLABORATIVOS** e receberão seus créditos antecipadamente, da seguinte forma:

- O valor referente ao fornecimento de produtos e serviços nas condições elencadas na forma acima descrita, será utilizado para o cômputo da antecipação do crédito, que será de 3% (três por cento) do fornecimento. O cômputo dos valores para fins de pagamento antecipado ocorrerá de forma trimestral (trimestre civil), e seu respectivo pagamento ocorrerá até o último dia útil do mês seguinte ao encerramento do trimestre.

Exemplo de cálculo para antecipação do crédito:

h



Período	Valor Fornecido com Condições Especiais
04/XX	R\$ 500.000,00
05/XX	R\$ 500.000,00
06/XX	R\$ 500.000,00
TOTAL	R\$ 1.500.000,00

Cálculo para antecipação do crédito:

Valor fornecido no trimestre	R\$ 1.500.000,00
Antecipação do crédito (3%)	R\$ 45.000,00

No exemplo acima, por conta do fornecimento de mercadorias e serviços, nas condições de prazo especiais, o credor colaborativo receberá R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) de seu crédito de forma antecipada, até o último dia útil do mês 07/XX.

Além da antecipação dos créditos, os credores fornecedores colaborativos, terão o prazo de carência para o início dos recebimentos reduzido para 12 (doze) meses.

CREDORES FINANCEIROS:

Também serão considerados **CREDORES COLABORATIVOS**, aqueles credores financeiros que, após a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, concederem novas operações de crédito, financiamento e desconto à SODERTECNO, sem exigência de garantias reais e/ou fidejussórias.

Estes credores receberão seus créditos antecipadamente, da seguinte forma:

- O valor referente a financiamento e operações de desconto nas condições elencadas na forma acima descrita, será utilizado para o cômputo da antecipação do crédito, que será de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) da operação. O cômputo dos valores para fins de pagamento antecipado ocorrerá de forma semestral (semestre civil), e seu respectivo pagamento ocorrerá até o último dia útil do mês seguinte ao encerramento do semestre.

Exemplo de cálculo para antecipação do crédito:

Período	Valor Fornecido com Condições Especiais
01/XX	R\$ 1.000.000,00
04/XX	R\$ 500.000,00
06/XX	R\$ 2.000.000,00

TOTAL	R\$ 3.500.000,00
--------------	-------------------------

Cálculo para antecipação do crédito:

Valor fornecido no semestre	R\$ 3.500.000,00
Antecipação do crédito (0,5%)	R\$ 17.500,00

No exemplo acima, por conta de novas operações de crédito, financiamento e desconto, nas condições de prazo especiais, o credor colaborativo receberá R\$ 17.500,00 (dezessete mil e quinhentos reais) de seu crédito de forma antecipada, até o último dia útil do mês 07/XX.

11.2 FORMA DE PAGAMENTO

11.2.1 CREDORES FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇOS

Os Credores Fornecedores e Prestadores de Serviços, das Classes III e IV serão pagos mensalmente, após transcorridos 14 (quatorze) meses da homologação do Presente Plano de Recuperação Judicial, da seguinte forma:

- a) Pagamento com deságio de 90% (noventa por cento), em 18 (dezoito) parcelas mensais, iguais e sucessivas;
- b) Pagamento com deságio de 60% (sessenta por cento), em 60 (sessenta) parcelas mensais, iguais e sucessivas;
- c) Pagamento com deságio de 25% (vinte e cinco por cento), em 120 (cento e vinte) parcelas mensais, iguais e sucessivas.

Sobre o saldo líquido devedor haverá correção pela TR – Mensal.

Os Credores deverão informar a SODERTECNO, a modalidade de pagamento escolhida. A referida informação deverá ser enviada através de correspondência escrita e endereçada à Recuperanda no endereço abaixo listado, no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias após a realização da assembleia que aprovou o presente Plano.

SODERTECNO IND. E COM. DE MÁQ. E IMP. AGRÍCOLA LTDA. A/C DEPARTAMENTO FINANCEIRO Av. Flores da Cunha, nº 6111, Bairro Planalto CEP: 99.500-000 Carazinho, RS



349

No caso da não manifestação do credor no prazo estabelecido, a Recuperanda com base em seu fluxo de caixa, escolherá a modalidade de pagamento (dentre as apresentadas no presente Plano). A escolha de determinada opção é irrevogável e irretroatável e vincula o credor a mesma.

11.2.2 CREDORES FINANCEIROS

Os Credores Financeiros, das Classes III serão pagos mensalmente, após a homologação do Presente Plano de Recuperação Judicial, de acordo com as seguintes formas de pagamento:

- a) Pagamento em 96 (noventa e seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas, com carência de 14 (quatorze) meses para início dos pagamentos. Correção pela TR- Mensal e incidência de juros de 6% ao ano a partir da data da homologação do presente plano. Bônus de adimplência (desconto) de 30% (trinta por cento);
- b) Pagamento em 132 (cento e trinta e duas) parcelas mensais, iguais e sucessivas, com carência de 14 (quatorze) meses para início dos pagamentos, Correção pela TR- Mensal e incidência de juros de 6% ao ano a partir da data da homologação do presente plano.

Os Credores deverão informar a SODERTECNO a modalidade de pagamento escolhida. A referida informação deverá ser enviada através de correspondência escrita e endereçada à Recuperanda no endereço abaixo listado, no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias após a realização da assembleia que aprovou o presente Plano.

SODERTECNO IND. E COM. DE MÁQ. E IMP. AGRÍCOLA LTDA.

A/C DEPARTAMENTO FINANCEIRO

Av. Flores da Cunha, nº 6111, Bairro Planalto

CEP: 99.500-000 Carazinho, RS

No caso da não manifestação do credor no prazo estabelecido, a Recuperanda com base em seu fluxo de caixa, escolherá a modalidade de pagamento (dentre as apresentadas no presente Plano). A escolha de determinada opção é irrevogável e irretroatável e vincula o credor a mesma.

L



520

PARTE IV – CONCLUSÃO

12. QUITAÇÃO

Com o pagamento dos créditos na forma estabelecida no Plano, haverá a quitação automática, plena, geral, irrestrita, irrevogável e irrevocabível, de toda a dívida sujeita ao Plano, incluindo juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações (“Quitação”), permanecendo válidas as hipóteses constantes no art.49, § 1º, da Lei 11.101/2005.

13. EFICÁCIA DO PLANO

13.1 HOMOLOGAÇÃO DO PLANO

Para todos os efeitos deste Plano, considera-se como data de homologação judicial do Plano a data da publicação no Diário Oficial da decisão judicial proferida, pelo Juízo da Recuperação, que conceder a recuperação judicial nos termos do art. 58 da LFRE.

13.2 VINCULAÇÃO DO PLANO

O Plano, uma vez homologado pelo Juízo da Recuperação, vincula a SODERTECNO e todos os seus Credores, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores a qualquer título.

13.3 EXEQUIBILIDADE

Este Plano constitui um título executivo extrajudicial. Os Credores poderão, individual ou conjuntamente, executar as obrigações decorrentes do Plano, observadas as disposições do Contrato de Compartilhamento.

13.4 EXTINÇÃO DAS AÇÕES

Os Credores não poderão ajuizar ou prosseguir ações ou execuções judiciais contra a SODERTECNO e/ou seus garantidores Pessoas Físicas e Jurídicas, após a homologação judicial do Plano, ressalvadas a hipótese de inadimplemento de qualquer das obrigações estabelecidas no Plano.

13.5 ALTERAÇÃO DO PLANO

O Plano poderá ser alterado a qualquer tempo após sua homologação judicial e antes do encerramento da recuperação judicial, por iniciativa da SODERTECNO e mediante a convocação de AGC. A modificação de qualquer cláusula do Plano dependerá de aprovação da



353

SODERTECNO e da maioria dos créditos presentes à AGC, mediante a obtenção do quórum mencionado no art. 45, c/c o art. 58, caput e §1º, da LFRE.

13.6 EVENTO DE DESCUMPRIMENTO DO PLANO

Este Plano será considerado como descumprido apenas na hipótese de atraso no pagamento de 03 (três) parcelas previstas neste Plano.

O Plano não será considerado como descumprido se o atraso no pagamento não ocorrer por culpa exclusiva da SODERTECNO.

13.7 NULIDADE DE CLÁUSULAS

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

13.8 ALTERAÇÃO DO PLANO

Embora a forma proposta no presente Plano seja a melhor dentre as previstas em lei, outras formas alternativas de recuperação da empresa e de pagamento aos credores podem ser propostas, alteradas ou mesmo viabilizadas na Assembleia Geral de Credores, observadas as disposições previstas na Lei 11.101/05.

Tais propostas deverão ter como pressuposto a efetiva recuperação da empresa e deverão atender aos princípios basilares da Lei 11.101/05, que são: a **preservação da empresa, proteção dos trabalhadores e interesse dos credores**.

14. DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1 DEPÓSITO DO PLANO

A SODERTECNO compromete-se a depositar este Plano aditado, em juízo, com todas as formalidades legais e com a expressa interveniência dos prestadores de garantias.

14.2 EXTINÇÃO DO PROCESSO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Decorridos dois anos da homologação judicial do presente Plano sem que haja o descumprimento de quaisquer disposições do Plano vencidas até então, a SODERTECNO

poderá requerer ao Juízo da Recuperação o encerramento do processo de recuperação judicial.

14.3 LEI APLICÁVEL

O Plano e todas as obrigações nele previstas reger-se-ão e deverão ser interpretados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que os contratos originais que deram origem aos créditos contra a SODERTECNO sejam regidos pelas leis de outro país.

14.4 ELEIÇÃO DE FORO

O Juízo da Recuperação será o foro como competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste Plano, até o encerramento do processo de recuperação judicial.

Após o encerramento do processo de recuperação judicial, o Juízo competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste Plano será o da Carazinho/RS

Carazinho, 27 de julho de 2017.



Diretor



Silvio Luciano Santos
Contador CRC RS, BA, PR, SC e SP nº 66.456
OAB RS nº 94.672

Daniela Alves
Contadora CRC RS nº 89.791



MEDEIROS, MEDEIROS,
SANTOS & REIS

Advogados Associados

353

**LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO
SODERTECNO INDÚSTRIA E COMERCIO DE
MÁQUINAS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLA LTDA**

JULHO DE 2017



MEDEIROS, MEDEIROS,
SANTOS & REIS

Advogados Associados

37

DO MÉTODO

O presente Laudo foi elaborado a partir de projeções econômicas e financeiras publicadas pelo IBRE (Instituto Brasileiro de Economia), Informes Econômicos da FIERGS e demais publicações pertinentes. O embasamento técnico dá-se com base no **PRONUNCIAMENTO TÉCNICO CPC 26 e NBC T 1 e 3**.

A seguir serão apresentadas as demonstrações contábeis da SODERTECNO dentro de um horizonte temporal de 11 anos, prazo proposto do Plano de recuperação judicial que visa a recuperação sustentável da empresa.

“As demonstrações contábeis são uma representação estruturada da posição patrimonial e financeira e do desempenho da entidade. O objetivo das demonstrações contábeis é o de proporcionar informação acerca da posição patrimonial e financeira, do desempenho e dos fluxos de caixa da entidade que seja útil a um grande número de usuários em suas avaliações e tomada de decisões econômicas. As demonstrações contábeis também objetivam apresentar os resultados da atuação da administração na gestão da entidade e sua capacitação na prestação de contas quanto aos recursos que lhe foram confiados.”

L



MEDEIROS, MEDEIROS,
SANTOS & REIS

Advogados Associados

SUMÁRIO DO LAUDO ECONÔMICO FINANCEIRO

PARTE I – DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO (DRE).....	4
1.1 PREMISSAS UTILIZADAS	4
PARTE II – DEMONSTRATIVO DE FLUXO DE CAIXA (DFC).....	6
2.1 PREMISSAS UTILIZADAS.....	6
PARTE III – DOS PAGAMENTOS A CREDITORES	8
PARTE IV – DEMONSTRAÇÕES	9



3539

PARTE I – DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO (DRE)

O DRE (Demonstrativo de Resultado do Exercício) 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 a formação do resultado líquido em um exercício através do confronto das receitas, despesas e resultados apurados, gerando informações significativas para tomada de decisão.

O DRE é um demonstrativo elaborado pelo regime de competência, princípio contábil estabelecido pela Resolução nº 1.282/2010, isto significa que os valores nele demonstrados são receitas e despesas realizadas, porém não necessariamente recebidas ou pagas dentro do período que se demonstra.

1.1 PREMISSAS UTILIZADAS

1.1.1 RECEITA

O Pronunciamento Conceitual Básico CPC 30 define receita “como sendo ingresso bruto de benefícios econômicos durante o período proveniente de atividades ordinárias da entidade que resultam no aumento do patrimônio líquido (...). Considerando o conceito dado e visando o cenário mais viável de receitas, para elaboração deste laudo foram consideradas as receitas auferidas pela empresa no ano de 2016 juntamente com as premissas mencionadas no Plano de Recuperação Judicial.

Considerando a carteira atual de clientes da empresa e as medidas que estão sendo tomadas pela direção da empresa, a SODERTECNO pretende ao menos manter o faturamento no próximo ano. A recuperanda já vem tomando iniciativas que estão refletindo na melhoria da sua rentabilidade, investindo no aumento de áreas abrangidas por representantes comerciais, bem como análise e foco nos produtos com maior valor agregado e consequente margem de contribuição.

O faturamento da empresa está intimamente ligado às políticas de infraestrutura e financiamentos dados pelos governos Federal e Estadual, isso porque praticamente 70% da sua receita estão vinculados a equipamentos rodoviários e os outros 30% a produtos agrícolas que tem uma sazonalidade maior em razão dos períodos de plantio e colheita.

O panorama econômico previsto pelo menos para os próximos três anos, conforme relatório do IBRE (Instituto Brasileiro de Economia) divulgado em junho, não é muito

L



favorável, há previsão de recuo do PIB para o segundo semestre desse ano motivado por uma contribuição menos da agropecuária.

Considerando os fatos, de forma conservadora as receitas foram estimadas com base no último exercício encerrado (2016) e com as premissas já mencionadas anteriormente, em 2017 a previsão de faturamento foi mantida, e o ano "1" já está considerando as projeções do ano de 2018 com crescimento nominal de 3% ao ano até o 11º ano.

As instalações da empresa têm condições de um faturamento médio de 2 milhões ao mês, isso porque nos últimos anos houve investimentos em estrutura o que levou inclusive a empresa a aumento da necessidade de capital de giro, visto que realizou os investimentos com recursos próprios. Dessa forma, não se visualiza novos investimentos de curto prazo de valor alto para incremento da receita.

1.1.2 DEDUÇÕES SOBRE VENDA

As deduções sobre receitas são variáveis de acordo com a receita auferida. Neste grupo estão sendo considerados os impostos e contribuições da SODERTECNO. As premissas utilizadas tomaram como base o último resultado acumulado apresentado. Entre as deduções estão PIS, Cofins, ICMS, INSS sobre a receita e CSLL e IPRJ, visto que trata-se de empresa tributada pelo lucro presumido.

1.1.3 CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS

Os custos considerados nesta rubrica são matéria-prima e secundária, gastos com mão-de-obra e seus encargos, alimentação, energia, água, depreciação, e outros custos indiretos de fabricação. A estrutura básica considerada para fins de produção atual da empresa.

Os gastos com matéria-prima foram sendo reduzidos ao passar dos 11 anos em relação ao faturamento, isso porque a empresa está trabalhando na readequação dos estoques e materiais e na otimização dos processos produtivos. Os custos com folha foram atualizados anualmente pelo dissídio mensal da categoria.

1.1.4 DESPESAS OPERACIONAIS

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



32

e outras. A SODERTECNO está trabalhando em medidas preventivas no tocante aos seus custos fixos, visando não deixá-los aumentar desproporcionalmente em relação à receita.

Dessa forma, analisou-se a proporção deste grupo de despesas nos anos anteriores, e verificou-se que a média em relação à receita líquida é de um percentual de 13%, 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 as medidas internas de reestruturação necessárias para a otimização da receita e aumento da lucratividade.

Considerando que a empresa estará investindo em um maior número de representantes e propaganda e publicidade, os custos comerciais sofreram ajuste real no período. A folha de pagamento também foi corrigida pelo dissídio, e não há previsão de aumento de gastos administrativos no período.

PARTE II – DEMONSTRATIVO DE FLUXO DE CAIXA (DFC)

A Demonstração do Fluxo de Caixa é um instrumento que possibilita mostrar de forma direta ou indireta as mudanças ocorridas no caixa, demonstrando as entradas e saídas de dinheiro, ou seja, os reflexos no caixa da empresa, desde o momento que ocorre na Demonstração de Resultados até o Balanço Patrimonial.

“Outras vantagens são a de fornecer informações sobre a situação financeira e a possibilidade de utilização da demonstração de fluxos de caixa por um número muito mais ampliado de usuários”. (AFONSO, 1999)

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.

2.1 PREMISSAS UTILIZADAS

Para demonstração do fluxo de caixa foram considerados os prazos médios da empresa de forma conservadora, ou seja, receitas foram consideradas com maiores de recebimento, assim com as despesas com o prazo mínimo de pagamento.

L



35

O fluxo de caixa das atividades operacionais é o caixa que a empresa gera através das suas operações regulares, neste caso venda de equipamentos agrícolas. Observando os fluxos de caixa anteriores a este laudo, certificamo-nos de que a atividade da empresa gera caixa positivo, o que também foi constatado durante o estudo de viabilidade da empresa e demonstrado nos anexos.

É importante destacar que algumas empresas apesar de apresentarem prejuízo econômico, podem apresentar disponibilidade de caixa operacional, bem como apresentar lucro e o fluxo de caixa operacional ser negativo. A sigla NCG (Necessidade de Capital de Giro) foi utilizada para demonstrar os aumentos e reduções dos passivos e ativos operacionais da empresa dentro do período.

O caixa de investimento está relacionado aos ativos da empresa, onde são as movimentações de imobilizados e demais investimentos. Como já mencionados, nos últimos anos a empresa investiu em ativos para alavancagem da operação. A estrutura da empresa comporta o faturamento estimados, porém após conversa com a equipe de engenharia de processo, verificou que alguns ajustes no processo podem melhorar muito a utilização de materiais. Dessa forma, considerou-se no ano 3 e 4 o investimento no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ao ano em máquinas ou melhorias de processo, investimentos que serão feitos pelo capital gerado pela atividade da empresa ou através de credores financeiros colaborativos.

O fluxo de caixa das atividades de financiamento reflete as fontes de financiamento da empresa, caso a mesma necessite a algum aporte de sócios ou mesmos empréstimos de terceiros. 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 SODERTECNO 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.

L



MEDEIROS, MEDEIROS,
SANTOS & REIS

Advogados Associados

PARTE III – DOS PAGAMENTOS A CREDORES

A forma de pagamento a credores se dará da seguinte forma:

PLANO DE PAGAMENTO A CREDORES						
CLASSE	PRAZO TOTAL (com carência)	CARÊNCIA	TAXA DE JUROS	CORREÇÃO MONETÁRIA	DESÁGIO	FORMA PAGAMENTO
CLASSE I - TRABALHISTA	12 meses			TR mensal	0%	Parcelas mensais
CLASSE II - GARANTIA REAL	110 meses	14 meses	6% a.a.	TR mensal	0%	Parcelas mensais
CLASSE III E IV – FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇOS						
OPÇÃO	PRAZO TOTAL (com carência)	CARÊNCIA	TAXA DE JUROS	CORREÇÃO MONETÁRIA	DESÁGIO	FORMA PAGAMENTO
A	32 meses	14 meses	-	TR mensal	90%	Parcelas mensais
B	74 meses	14 meses	-	TR mensal	60%	Parcelas mensais
C	134 meses	14 meses	-	TR mensal	25%	Parcelas mensais
CLASSE III E IV – CREDORES FINANCEIROS						
OPÇÃO	PRAZO TOTAL (com carência)	CARÊNCIA	TAXA DE JUROS	CORREÇÃO MONETÁRIA	DESÁGIO	FORMA PAGAMENTO
A	110 meses	14 meses	6% a.a.	TR mensal	30%	Parcelas mensais
B	146 meses	14 meses	6% a.a.	TR mensal	-	Parcelas mensais



MEDEIROS, MEDEIROS,
SANTOS & REIS

Advogados Associados

367

PARTE IV- DEMONSTRAÇÕES

- 4.1 DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO PROJETADO;
- 4.2 DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA PROJETADO;

CARAZINHO, 27 DE JULHO DE 2017.

Silvio Luciano Santos
Contador CRC RS, BA, PR e SP nº 66.456
OAB RS nº 94.672

Daniela Alves
Contadora CRC RS nº 89.791

362

DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO PROFISSIONAL

	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11
RECEITA BRUTA	18.000.000,00	18.600.000,00	19.200.000,00	19.800.000,00	20.400.000,00	21.000.000,00	21.600.000,00	22.200.000,00	22.800.000,00	23.400.000,00	24.000.000,00
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	(2.038.800,00)	(2.106.760,00)	(2.174.720,00)	(2.242.680,00)	(2.310.640,00)	(2.378.600,00)	(2.446.560,00)	(2.514.520,00)	(2.582.480,00)	(2.650.440,00)	(2.718.400,00)
(=) RECEITA LÍQUIDA	15.961.200,00	16.493.240,00	17.025.280,00	17.557.320,00	18.089.360,00	18.621.400,00	19.153.440,00	19.685.480,00	20.217.520,00	20.749.560,00	21.281.600,00
(-) CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS	(9.230.591,86)	(9.636.175,55)	(10.059.014,31)	(10.499.944,21)	(10.959.843,50)	(11.439.634,60)	(11.940.286,45)	(12.462.816,89)	(13.008.295,30)	(13.577.845,21)	(14.172.647,22)
(=) RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	6.730.608,14	6.857.064,41	6.966.265,69	7.057.375,79	7.129.516,50	7.181.765,40	7.213.153,55	7.222.663,11	7.209.224,70	7.171.714,79	7.108.952,78
(-) DESPESAS OPERACIONAIS	(2.283.820,65)	(2.365.699,37)	(2.448.354,52)	(2.531.832,69)	(2.616.183,06)	(2.701.458,58)	(2.787.714,12)	(2.875.004,71)	(2.963.404,69)	(3.052.968,13)	(3.143.769,09)
(-) RESULTADO FINANCEIRO	(1.620.000,00)	(1.674.000,00)	(1.728.000,00)	(1.782.000,00)	(1.836.000,00)	(1.890.000,00)	(1.944.000,00)	(1.998.000,00)	(2.052.000,00)	(2.106.000,00)	(2.160.000,00)
(-) RESULTADO LÍQUIDO OPERACIONAL	2.826.787,49	2.817.365,03	2.789.911,17	2.743.543,10	2.677.333,24	2.590.306,82	2.481.439,43	2.349.654,40	2.193.820,02	2.012.746,66	1.805.183,69

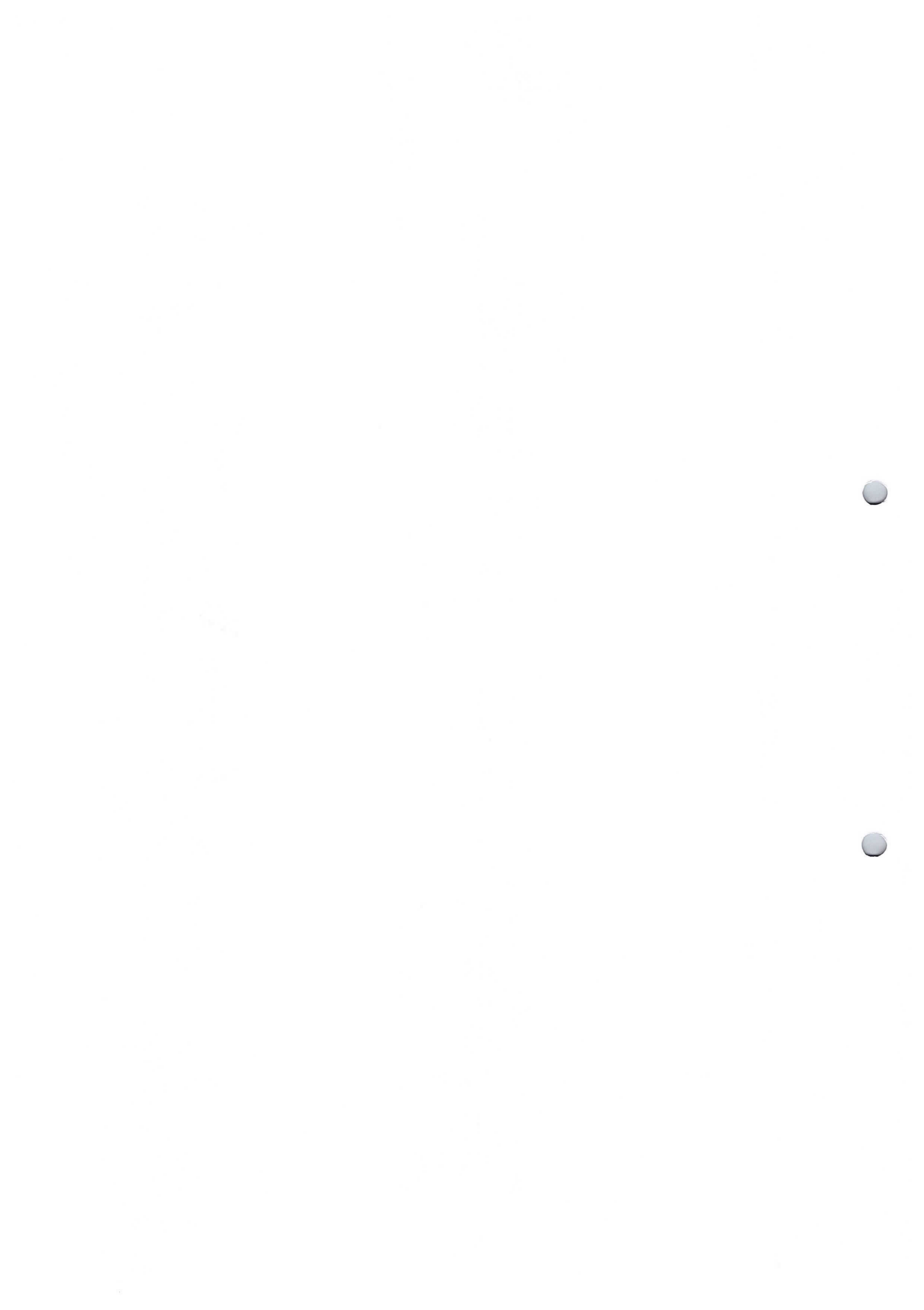
W

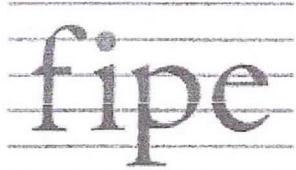
263

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11
PREVISÃO DE ENTRADAS	16.950.000,00	18.515.000,00	19.115.000,00	19.715.000,00	20.315.000,00	20.915.000,00	21.515.000,00	22.115.000,00	22.715.000,00	23.315.000,00	23.915.000,00
TOTAL DE ENTRADAS	16.950.000,00	18.515.000,00	19.115.000,00	19.715.000,00	20.315.000,00	20.915.000,00	21.515.000,00	22.115.000,00	22.715.000,00	23.315.000,00	23.915.000,00
PREVISÃO DE SAIDAS	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11
PREVISÃO DE COMPRAS	(6.909.949,80)	(7.193.257,74)	(7.489.704,31)	(7.795.196,74)	(8.114.799,81)	(8.447.506,60)	(8.793.854,37)	(9.154.402,40)	(9.529.732,90)	(9.920.451,95)	(10.247.190,48)
PREVISÃO DE DESPESAS	(7.125.760,51)	(7.420.868,23)	(7.723.906,82)	(8.035.344,95)	(8.355.679,10)	(8.685.435,26)	(9.025.170,68)	(9.375.475,69)	(9.736.975,72)	(10.110.333,39)	(10.496.250,68)
PREVISÃO DE IMPOSTOS	(2.398.800,00)	(2.461.096,67)	(2.529.056,67)	(2.237.016,67)	(2.304.976,67)	(2.372.936,67)	(2.440.896,67)	(2.508.856,67)	(2.576.816,67)	(2.644.776,67)	(2.712.736,67)
TOTAL DE SAIDAS	(16.434.510,31)	(17.045.222,64)	(17.712.667,80)	(18.067.558,36)	(18.775.455,57)	(19.505.878,53)	(20.259.921,72)	(21.018.734,76)	(21.843.525,29)	(22.675.562,00)	(23.536.177,82)
VARIACÃO DE CAIXA ANUAL	515.489,69	1.469.777,36	1.402.332,20	1.647.441,64	1.539.544,43	1.409.121,47	1.255.078,28	1.076.265,24	871.474,71	639.438,00	378.822,18
CAIXA ACUMULADO		186.527,90	749.140,24	503.035,08	438.546,56	691.655,93	736.417,42	543.353,17	81.359,66	81.359,66	81.359,66
PAGAMENTO A CREDITORES	(328.961,79)	(907.165,02)	(1.146.437,36)	(1.213.929,76)	(1.286.435,45)	(1.364.359,98)	(1.448.142,53)	(1.538.258,76)	(235.130,17)	(240.400,62)	-
SALDO DE CAIXA ANUAL	186.527,90	749.140,24	1.005.035,08	938.546,96	691.655,93	736.417,42	543.353,17	81.359,66	717.704,20	1.116.741,58	1.495.563,75
INVESTIMENTOS PARA AUMENTO DE PRODUÇÃO			(500.000,00)	(500.000,00)							
SALDO DE CAIXA PARA OPERAÇÃO	186.527,90	749.140,24	505.035,08	438.546,96	691.655,93	736.417,42	543.353,17	81.359,66	717.704,20	1.116.741,58	1.495.563,75

L





Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas

PREÇO MÉDIO DE VEÍCULOS - CONSULTA DE CAMINHÕES E MICRO-ÔNIBUS - PESQUISA COMUM - FIPE

Mês de referência:	julho de 2017
Código Fipe:	504141-4
Marca:	FORD
Modelo:	CARGO 2429 E 6x2 Turbo 2p (diesel)(E5)
Ano Modelo:	2013
Autenticação	g9nstvsk99cqb
Data da consulta	quinta-feira, 20 de julho de 2017 15:14
Preço Médio	R\$ 131.633,00

+ MUNK/CARMEIA

384



Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas

PREÇO MÉDIO DE VEÍCULOS - CONSULTA DE CAMINHÕES E MICRO-ÔNIBUS - PESQUISA COMUM - FIPE

Mês de referência:	julho de 2017
Código Fipe:	504077-9
Marca:	FORD
Modelo:	F-4000 TURBO(CUMMINS) 2p (diesel)
Ano Modelo:	2002
Autenticação	wtclz65vyckv
Data da consulta	quinta-feira, 20 de julho de 2017 14:35
Preço Médio	R\$ 46.230,00

+ CP R. P. G. A. 110

385



Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas

PREÇO MÉDIO DE VEÍCULOS - CONSULTA DE CAMINHÕES E MICRO-ÔNIBUS - PESQUISA COMUM - FIPE

Mês de referência:	julho de 2017
Código Fipe:	515110-4
Marca:	VOLKSWAGEN
Modelo:	19-320 E Constellation Titan Tractor 2p
Ano Modelo:	2008
Autenticação	611f7qdkfs56
Data da consulta	quinta-feira, 20 de julho de 2017 14:29
Preço Médio	R\$ 73.324,00

386



PREÇO MÉDIO DE VEÍCULOS - CONSULTA DE CARROS E UTILITÁRIOS PEQUENOS - PESQUISA COMUM - FIPE

Mês de referência:	julho de 2017
Código Fipe:	005328-7
Marca:	VW - VolksWagen
Modelo:	JETTA Highline 2.0 TSI 16V 4p Tiptronic
Ano Modelo:	2013 Gasolina
Autenticação	3cgzxxg3lznc
Data da consulta	quinta-feira, 20 de julho de 2017 14:17
Preço Médio	R\$ 63.553,00

fipe

Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas

PREÇO MÉDIO DE VEÍCULOS - CONSULTA DE CARROS E UTILITÁRIOS PEQUENOS - PESQUISA COMUM - FIPE

Mês de referência:	julho de 2017
Código Fipe:	005240-0
Marca:	VW - VolksWagen
Modelo:	Kombi Lotação 1.4 Mi Total Flex 8V
Ano Modelo:	2010 Gasolina
Autenticação	11f0r7r73pp
Data da consulta	quinta-feira, 20 de julho de 2017 14:04
Preço Médio	R\$ 23.038,00

331

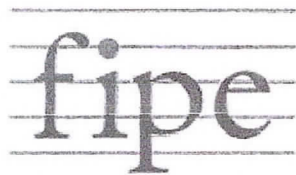


PREÇO MÉDIO DE VEÍCULOS - CONSULTA DE CARROS E UTILITÁRIOS PEQUENOS - PESQUISA COMUM - FIPE

Mês de referência:	julho de 2017
Código Fipe:	025094-5
Marca:	Renault
Modelo:	Master 2.5 dCi 16V 115cv 16L Diesel
Ano Modelo:	2011 Diesel
Autenticação	41810fplq7gk
Data da consulta	quinta-feira, 20 de julho de 2017 13:50
Preço Médio	R\$ 68.057,00

+ OPERACIONAL

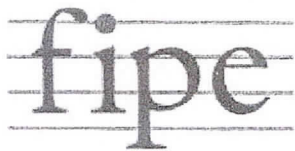
309



Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas

PREÇO MÉDIO DE VEÍCULOS - CONSULTA DE CARROS E UTILITÁRIOS PEQUENOS - PESQUISA COMUM - FIPE

Mês de referência:	julho de 2017
Código Fipe:	004217-0
Marca:	GM - Chevrolet
Modelo:	S10 Pick-Up Exec. 2.8 4x4 CD TB Int.Dies
Ano Modelo:	2011 Diesel
Autenticação	1xqzxl5kp8gk
Data da consulta	quinta-feira, 20 de julho de 2017 13:35
Preço Médio	R\$ 59.737,00



Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas

80

PREÇO MÉDIO DE VEÍCULOS - CONSULTA DE CARROS E UTILITÁRIOS PEQUENOS - PESQUISA COMUM - FIPE

Mês de referência:	julho de 2017
Código Fipe:	004304-4
Marca:	GM - Chevrolet
Modelo:	S10 P-Up Colina 2.8 TDI 4x2/4x4 CD Dies.
Ano Modelo:	2010 Diesel
Autenticação	xnxhrhw411cb
Data da consulta	quinta-feira, 20 de julho de 2017 13:34
Preço Médio	R\$ 48.494,00

391

Raquel Rhoden Bresolin ARQUITETA

RUA VENÂNDIO AIRES, 259/701 - CARAZINHO, RS FONE 3331-4562 E 99998-4643

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Proprietária: **SODERTECNO INDUSTRIA E COMÉRCIO DE MAQUINAS E
IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS LTDA.**

Endereço: Av. Flores da Cunha, 6111, Bairro Planalto - Carazinho, RS.

Área Vistoriada: **Edifícios Industriais** – terrenos e galpões

Obra vistoriada em julho de 2017.



Foto 01 – Vista frontal do conjunto dos edifícios, a partir da Avenida Flores da Cunha.

1. CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS

Atendendo a solicitação do proprietário Sodertecno Industria e Comércio de Maquinas e Implementos Agrícolas Ltda., EU, Arq. e Ubr. Raquel Rhoden Bresolin, CAU A25.517-3, realizei vistoria no imóvel acima citado, em 20 de julho de 2017, para registrar as condições dos edifícios e área industrial, a fim de elaborar avaliação dos bens imóveis de propriedade da referida indústria para fins de processo judicial. Podendo aqui, avaliar o imóvel quanto a sua localização, entorno urbano, suas características construtivas, estado de conservação e avaliação do imóvel pelo método Evolutivo e Comparativo.

2. ENTORNO URBANO

O imóvel em questão está inserido no quarteirão formado pelas Ruas: rua sem denominação ao norte, onde faz frente e possui guarita de acesso, Rua Cap. Kraemer ao sul, Av. Flores da Cunha a leste, onde faz frente e a Rua Harry Bucholz a oeste. (Foto 02)

3

392/

Raquel Rhoden Bresolin ARQUITETA

RUA VENÂNCIO AIRES, 259/701 - CARAZINHO, RS FONE 3331-4562 E 99996-4643

Possui como característica principal de entorno urbano estar afastado do

centro da cidade, junto rodovia que dá acesso a cidade de Não-Me-Toque e região, distante aproximadamente a um quilometro do trevo sul, de acesso ao centro da cidade de Carazinho e a rodovia BR 285 que corta o estado no sentido leste a oeste. A área encontra-se na periferia do Bairro Planalto, tendo acesso ao mesmo, que é caracterizado por ser um bairro residencial de baixo padrão.

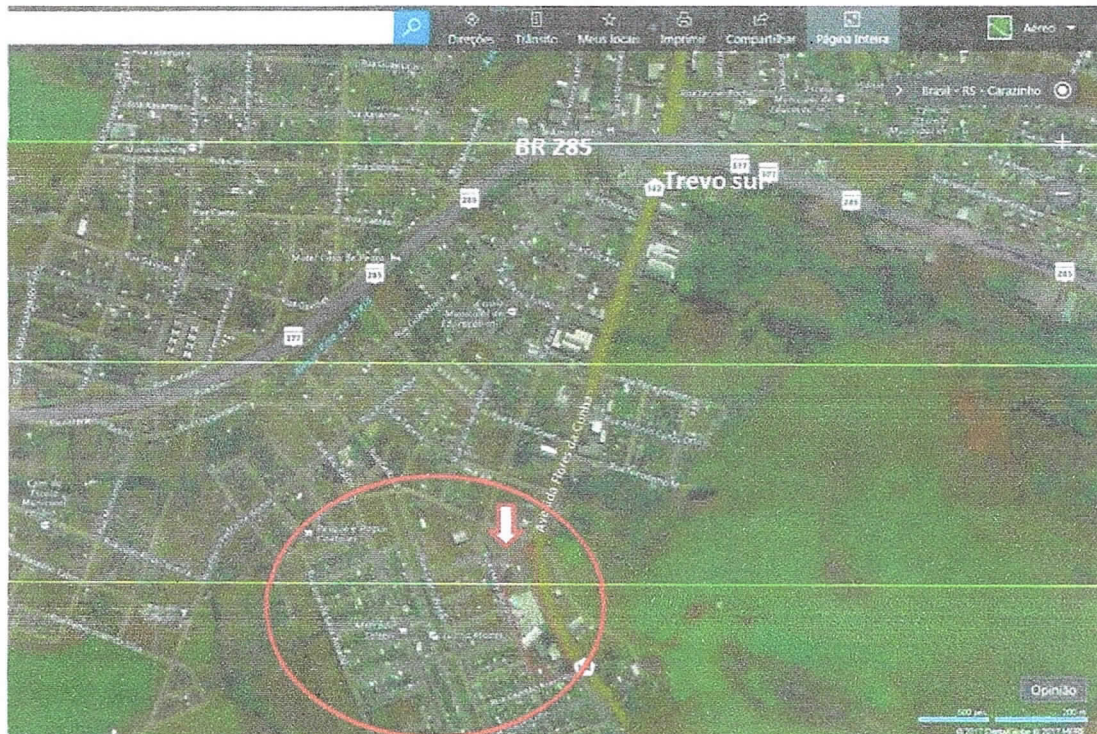


Foto 02 - Vista aérea da quadra pela imagem do satélite, com o entorno urbano, distância de visualização do solo de 200m. Em: <https://www.bing.com/maps>

A área a ser avaliada está inserida em uma quadra urbana, quase de uso exclusivo da indústria, com frente para a avenida principal da cidade, que neste trecho também se denomina RS 142, em asfalto. O quarteirão está trinta e oito por cento edificado,, com edificações na sua totalidade pavilhões industriais térreos. Sendo que as edificações existente ocupam área territorial, referente a quatro escrituras distintas, mas todas pertencentes a industria em questão, conforme pode ser visualidado na Foto 03.

RB

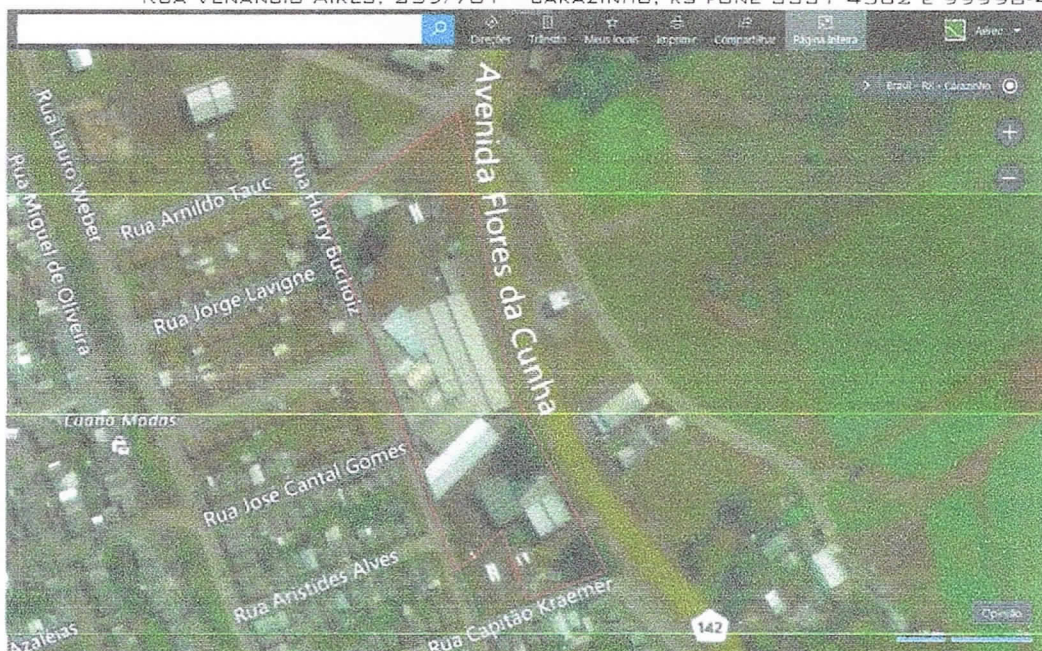


Foto 03 - Vista aérea da quadra (demarcada em vermelho) com as edificações, pela imagem do satélite, distância de visualização do solo de 50m. Em: <https://www.bing.com/maps>

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO IMÓVEL

A área de propriedade da indústria Soderteco Indústria e Comércio de Maquinas e Implementos Agrícolas Ltda, está matriculada em quatro matrículas sob os números 23.177, 25.802, 25.885 e 34.414 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Carazinho, conforme suas doações de áreas pela Prefeitura Municipal. As áreas podem ser visualizadas na planta de localização anexa, ao final deste laudo. Conforme matrículas tem-se:

MATRÍCULA 23.177 - um terreno urbano, de forma irregular com área de quatorze mil cento e sessenta e dois metros e treze decímetros quadrados (**14.162,13m²**), situado nesta cidade, lado ímpar da Av. Flores da Cunha, distante 21,59 metros da esquina com a rua Selbach, no SETOR 10, QUADRA 79, LOTE 02, confrontando: ao norte, com o lote 03, nas extensões de 23,71 metros e 58,84 metros; ao sul, com o lote 01, na extensão de 63,00 metros e com a rua número 3 na extensão de 16,00 metros; a leste, com a av. Flores da Cunha, na extensão de 47,52 metros, 44,01 metros, 49,09 metros, 32,25 metros e 47,30 metros; e ao oeste, com a rua número 2 e o lote 03, na extensão de 139,00 metros e novamente com o lote 03, na extensão de 57,38 metros.

Sobre dito terreno foi averbado um pavilhão de alvenaria de tijolos à vista com cobertura metálica, com área de **450,00m²** e um pavilhão, de alvenaria em tijolos rebocados, com cobertura de zinco, com área de **500,00m²** e uma cabana de alvenaria, medindo **50,00m²** totalizando **1.000,00m²** (um mil metros quadrados construídos) anterior ao ano de 1966.

RB

354

Raquel Rhoden Bresolin ARQUITETA

RUA VENÂNCIO AIRES, 259/701 - CARAZINHO, RS FONE 3331-4562 E 99998-4643

MATRÍCULA 25.802 - um terreno urbano, sem benfeitorias, com área de quatro mil cento e um metros e trinta e oito decímetros quadrados (**4.101,38m²**), situado na Av. Flores da Cunha, lado ímpar, esquina com a rua Selbach, nesta cidade, no SETOR 10, QUADRA 79, LOTE 04, confrontando: ao norte, na extensão de 96,20 metros com o lote 03 do Município de Carazinho, e na extensão de 11,80 metros com a rua Selbach, onde faz frente; ao sul, na extensão de 23,71 metros e 58,84 metros com o lote 02; a leste, na extensão de 21,59 metros com a av. Flores da Cunha, onde também faz frente e na extensão de 57,38 metros com o lote 02; e a oeste, na extensão de 73,78 metros com o lote 03 do Município de Carazinho.

MATRÍCULA 25.855 - um terreno urbano, sem benfeitorias, com área de dois mil duzentos e quarenta e nove metros e setenta e cinco decímetros quadrados (**2.249,75m²**), de forma irregular, situado nesta cidade, lado ímpar da rua Capitão Kraemer esquina com a rua José Luiz Grandó, no SETOR 10, QUADRA 79, LOTE 01, confrontando: ao norte, medindo 28 metros com lote 02; ao sul, medindo 43,50 metros com a rua Capitão Kraemer; a leste, medindo 58,94 metros e 7,02 metros com a rua José Luiz Grandó; e ao oeste, medindo 64,00 metros com o lote 05.

MATRÍCULA 34.414 - uma área de terras, de forma irregular, sem construções, com área de um mil, vinte e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (**1.026,25m²**), localizado na rua José Luiz Grandó esquina com a rua Capitão Kraemer, lado ímpar, nesta cidade, no SETOR 10, QUADRA 79, LOTE 029, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, em 16,00 metros com o lote 02; ao sul, em 16,00 metros com a rua José Luiz Grandó; ao leste, em 65,96 metros com a faixa de domínio da RS 142; e, ao oeste, em 58,94 metros e 7,02 metros com o lote 01.

De posse de todas estas matrículas, contíguas e na mesma quadra urbana, a área de **terreno urbano totaliza** vinte e um mil, quinhentos e trinta e nove metros e cinquenta e um decímetros quadrados (**21.539,51m²**).

Sob esta área de terras, a indústria possui hoje dois grandes pavilhões que foram sendo construídos ao longo destes dezessete anos, sendo que as duas áreas construídas e registradas como anteriores ao ano de 1966 foram totalmente reformadas e inseridas nas novas instalações, como é possível visualizar na prancha 01 em anexo.

O **pavilhão principal** está construído na sua maior parte sob a **matrícula 23.177** e uma parte da **área de garagem** sob a **matrícula 25.802**, com uma área não averbada de 6.220,45m² mais a área averbada de 1.000,00m² (pavilhões e cabana), totalizando uma área de **7.220,45m²**. Neste pavilhão estão as instalações administrativas, garagem coberta para a frota, área de produção com todos os equipamentos (corte, dobra, solda e montagem) e almoxarifado. O acesso acontece pelos escritórios, volume mais baixo

RP

395

Raquel Rhoden Bresolin ARQUITETA

RUA VENÂNDIO AIRES, 259/701 – CARAZINHO, RS FONE 3331-4562 E 99998-4643
no conjunto da fachada, ao lado direito acesso a área coberta para a garagem e ao lado
esquerdo acesso a área de produção. (Foto 04)

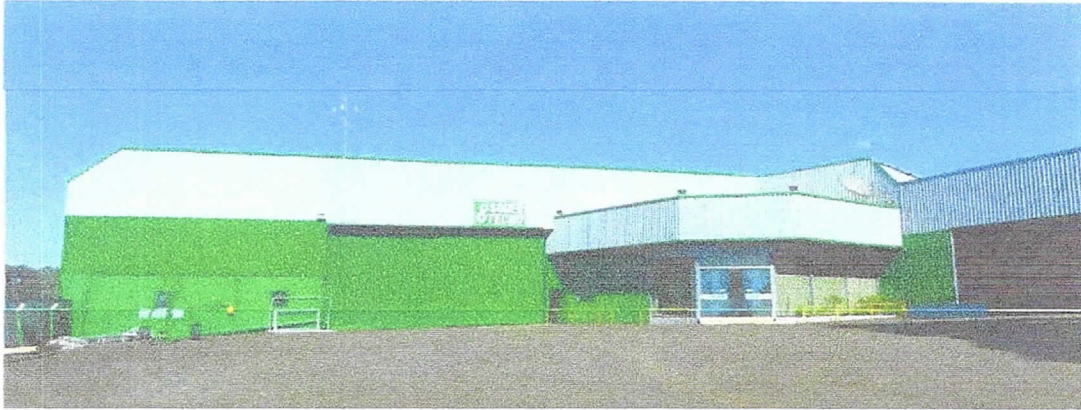


Foto 04 – Vista frontal externa do pavilhão principal - volume menor, acesso aos escritórios.

A edificação possui estrutura metálica, sendo pilares em perfil ou composição de perfis e a cobertura estruturada em treliça plana, fechamento em telha de aluzinco e telha translúcida, permitindo a iluminação natural. Os fechamentos laterais se dão por painéis de alvenaria com aproximadamente um metro e meio de altura e o restante em fechamento de telhas metálicas, assim como também toda a platibanda que faz o fechamento da cobertura. As alvenarias que estão junto ao alinhamento com a rua Harry Bucholz são em quase toda sua extensão, a parte inferior em tijolos maciços e a superior em tijolos furados.

Segundo descrição dos proprietários foram sendo construídos pavilhões em módulos nos anos de 2002, 2007 e 2009, conforme pode ser visualizado na foto 05, os maiores arcos de cobertura de cada pavilhão, que em 2012 foi ampliada a área de produção coberta e fechada para a direção da av. Flores da Cunha, foto 06, com uma altura de pé direito superior a existente, ao fundo em verde escuro é possível visualizar parte do bloco de escritórios. Mantendo as características construtivas já mencionadas em sua estrutura e fechamento. Toda a área de fábrica possui piso em cimento alisado, tipo industrial.



Foto 05 – vista interna do pavilhão da produção, mostrando as coberturas em meio arco e a integração dos espaços.

33



Foto 06 – vista interna do pavilhão da produção, área para direção da av. Flores da Cunha.

Completando a área deste conjunto, outro modulo de pavilhão, ao fundo do conjunto, próximo ao segundo pavilhão, foto 07, construído em 2013, ainda sem piso acabado, integrado aos demais, ampliando a área de montagem dos produtos da indústria.



Foto 07 – vista interna do último pavilhão construído, vista a partir da porta dos fundos.

O segundo pavilhão está construído sob as matrículas 23.177, 25.855 e 34.414 com uma área não averbada de 1.574,41m², este destinado a área de pintura das peças produzidas. Esta construção possui estrutura metálica, sendo pilares em perfil ou composição de perfis e pilares em concreto pré-moldado, a cobertura em estruturada de treliça plana, fechamento em telha de aluzinco e telha translúcida, permitindo a iluminação natural, foto 08. Os fechamentos laterais se dão por painéis de alvenaria com aproximadamente um metro e meio de altura e o restante em fechamento de telhas metálicas, uma parte, construção de 2013, possui fechamento em placas pré-moldada de concreto no lugar da alvenaria em tijolos, foto 09. A maior área deste pavilhão foi executada em 2012, o que pode ser visualizado a partir da porta de saída do pavilhão principal, necessitando de uma pintura de manutenção, foto 10.



Foto 08 – vista interna do pavilhão de pintura, a partir da porta de acesso



Foto 09 – vista interna da área construída em 2013.

Handwritten signature or initials in blue ink.

397

Raquel Rhoden Bresolin ARQUITETA

RUA VENÂNCIO AIRES, 259/701 - CARAZINHO, RS FONE 3331-4562 E 99998-4643



Foto 10 – vista externa da área construída em 2012 – pavilhão pintura.

Considerando a data de posse da primeira área, do ano de 2000, as construções existentes que tiveram a estrutura de cobertura renovada em sua totalidade e as demais construções que se seguiram, a edificação possui uma idade real de 17 anos. Seu estado de conservação é regular, apresenta apenas pequenas fissuras de acomodação dos materiais normais pelo tempo de construção e principalmente nas emendas das alvenarias com a estrutura, não preocupantes pois são recorrentes devido a diferença de trabalhabilidade dos materiais, desgaste no piso cerâmico da área mais antiga do setor da engenharia, o imóvel não possui vícios de construção aparentes. Conferindo uma idade aparente pelo seu estado de conservação regular, ao conjunto edificado, considerando uma média construtiva de todas as partes existentes, executadas nos diversos períodos de 10 anos, necessitando de manutenção principalmente de pintura.

A edificação possui acabamento mais fino, apenas na área administrativa e dos escritórios do setor de engenharia, em pintura acrílica lisa nas paredes sobre reboco, forros em gesso placa, divisórias leves entre as áreas de escritórios, cerâmica nas alvenarias e pisos na áreas molhadas (lavabos, vestiários e cozinha), piso cerâmico claro em toda área administrativa. (Foto 11)



Foto 11 – área de recepção dos escritórios

33

4. AVALIAÇÃO

Conforme a avaliação pelo método evolutivo e o CUB para a construção GI – galpão industrial, divulgado pelo SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Sul, referente ao mês de junho do corrente ano R\$742,69/m² (setecentos e quarenta e dois reais e sessenta e nove centavos por metro quadrado construído), para este tipo de área industrial utilizamos o CUB em sua totalidade multiplicado por um, para estabelecer o metro quadrado a ser vendido, considerando um empreendimento novo com as características descritas e localização com fácil logística, temos:

	Área (m ²)	1,0 x Cub/m ² GI	Depreciação %	Valor atual R\$
Área construída	9.154,01	742,69	zero	6.798.591,69
TOTAL				6.798.591,69

Conforme a avaliação pelo método comparativo, buscou-se informações de anúncios de venda de imóveis semelhantes, no mesmo bairro, publicados pelas imobiliária na internet, com um raio de abrangência de quatro quarteirões, aproximadamente 600m, com uma área industrial no Distrito Industrial, igualmente próximo a rodovia. Devido a pouca informação encontrada, buscou-se comparativos em outras cidades com áreas a veda com características similares construtivas e de localização. Com as informações coletadas apresenta-se o seguinte resumo:

Na cidade de Carazinho - RS

Anuncio	Data	Endereço	Dimensão Terreno (m ²)	Descrição imóvel	Valor anunciado (R\$)
Global imobiliária	Julho 2017	Av. Flores da Cunha – Bairro Fay	2.020,80	Galpão alvenaria tijolo furado aparente, pilar de concreto, 1.000,00m ²	R\$ 1.200.000,00
clicleiloes	01/04/2013	Av. Flores da Cunha – Bairro Fay	4.730,25	Averbado-casa mista e garagem, 162,00m ² . Não averbado-vários pavilhões misto alvenaria e madeira, 1303,82m ²	RS 1.800.000,00
clicleiloes	19/11/2013	1º Distrito Industrial	8.064,70	Não averbado-dois pavilhões de alvenaria. 1300,00m ² aproximadamente.	R\$ 1.250.000,00
Média simples dos valores anunciados			4.938,58		R\$ 1.416.666,00
Média simples dos valores por área de terreno por m²					R\$ 376,44/m ²

Em outras cidades

Imobiliária Coligadas	Julho 2017	Distrito Industrial de Passo Fundo	13.000,00	Pavilhões industriais, empresa de logística, alvenaria tijolo furado aparente, pilar de concreto, 2.670,00m ²	R\$ 5.500.000,00
-----------------------	------------	------------------------------------	-----------	--	------------------

RR

Raquel Rhoden Bresolin

ARQUITETA

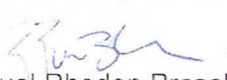
RUA VENÂNCIO AIRES, 259/701 - CARAZINHO, RS FONE 3331-4562 E 99998-4643

Bortolini Imóveis	Julho 2017	Próximo RS 135, Passo Fundo	1.057,00	Pavilhões industriais, alvenaria tijolo furado aparente, pilar de concreto, 1.030,00m ²	R\$ 1.800.000,00
Arnel Imóveis	Julho 2017	Br 285, Bairro São José, Passo Fundo	3.100,00 aproxima.	Pavilhões industriais, alvenaria tijolo furado aparente meia altura mais fechamento metálico, pilar metálico, 2.879,00m ²	R\$ 4.890.000,00
Média simples dos valores anunciados			5.719,00		R\$ 4.063.333,00
Média simples dos valores por área de terreno por m ²					R\$ 1.234,34/m ²

Após a análise realizada, sugerimos o valor de avaliação para este imóvel de R\$ 14.790.591,00, sendo este uma média simples dos dois métodos avaliativos utilizados nesta avaliação.

Considerando que os imóveis anunciados à venda na cidade de Carazinho, são muito inferiores ao que está sendo avaliado, em relação ao sistema construtivo, idade do imóvel e em área de lote. Os imóveis utilizados de referência na cidade de Passo Fundo possuem uma similaridade construtiva com o que está sendo avaliado, como também, a idade do imóvel.

Carazinho, 24 de julho de 2017.

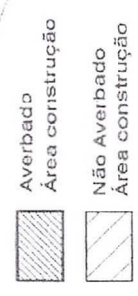

Arq. Raquel Rhoden Bresolin
CAU, 25.517-3



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

QUADRO DE ÁREAS

Matrícula	Sector/Quadra/Lote	Área terreno	Averbado	Não Averbado
I mat. 23177	s 10 q 79 lote 02	14.162,13 m ²	Área construção 1.000,00 m ²	Área construção 6.708,64 m ²
II mat. 25802	s 10 q 79 lote 04	4.101,38 m ²		764,46 m ²
III mat. 25885	s 10 q 79 lote 01	2.249,75 m ²		386,91 m ²
IV mat. 34414	s 10 q 79 lote 29	1.026,25 m ²	Área construção 1.000,00 m ²	294,00 m ²
total		21.539,51 m ²	1.000,00 m ²	8.154,01 m ²
				9.154,01 m ²



PRANCHA: **01**

R *Raquel Rhoden Bresolin*
 ARQUITETA

ESCRITÓRIO: RUA VENÂNCIO AIRES, 259/701 - CARAZINHO, RS - FONE 3331-4552
 PROPRIETÁRIO:
 SODERTEGNO IND. E COM. DE MAQUINAS
 IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS S.A.
 AV. FLORES DA CUNHA, 6.111 - CARAZINHO, RS

DATA: JULHO 2017
 DESENHO: RAQUEL