

## PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL



**BOMP** 

**RECUPERANDA:**

**BOM PASTOR PAPEIS LTDA**

**CNPJ 16.772.642/0001-49**

## SUMÁRIO

<b>SIGLAS E DEFINIÇÕES</b>	<b>3</b>
<b>1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS</b>	<b>4</b>
<b>2. BREVE HISTÓRICO DA RECUPERANDA</b>	<b>6</b>
<b>3. OBJETIVOS DO PRJ</b>	<b>7</b>
<b>4. RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA BOM PASTOR</b>	<b>8</b>
4.1. Panorama Geral da Industria de Papel, Cenário Econômico e Perspectivas do Setor	8
4.2. Razões da Crise Econômico-Financeira e Viabilidade da RECUPERANDA	11
<b>5. PLANO DE RECUPERAÇÃO E REESTRUTURAÇÃO DA RECUPERANDA</b>	<b>16</b>
5.1. Reestruturação Industrial	16
5.2. Reestruturação Comercial	17
5.3. Reestruturação Administrativa e Financeira	17
5.4. Reestruturação Tributária	<b>18</b>
<b>6. ESTUDO FINANCEIRO</b>	<b>19</b>
6.1. Projeções e Premissas	19
6.2. Créditos da Recuperação Judicial	20
<b>7. PROPOSTAS DE LIQUIDAÇÃO AOS CREDORES – PLANO DE RECUPERAÇÃO</b>	<b>22</b>
7.1. Das Categorias de Credores	22
7.2. Meios de Pagamento	26
7.3. Leilão Reverso	27
7.4. Alienação de Ativos	27
7.5. Outros Meios de Recuperação	27
7.6. Efeitos da Aprovação do Plano	28
7.7. Alterações dos Créditos	28
7.8. Cessão e Transferência dos Créditos	28
7.9. Ações Judiciais	29
7.10. Novação das Dívidas	29
7.11. Garantias Pessoais	29
7.12. Mora da RECUPERANDA	29
7.13. Nova AGC	30
<b>8. Considerações Finais</b>	<b>31</b>

## SIGLAS E DEFINIÇÕES

- RJ: Recuperação Judicial
- LFR: Lei de Recuperação Judicial e Falências (Lei n. 11.101/ 2005)
- AGC: Assembleia Geral de Credores
- PRJ: Plano de Recuperação Judicial
- RECUPERANDA: BOM PASTOR PAPEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Rua Santa Rita de Cássia, n. 100, Bairro Oliveiras, Divinópolis, Minas Gerais, CEP: 35.502-085, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 16.772.642/0001-49.
- Credores Aderentes: Titulares de créditos que, embora não se submetam aos efeitos da recuperação judicial, nos termos dos artigos 49, §§3º e 4º, e 86, II, da LFR, decidam aderir ao PRJ.
- Credores fornecedores essenciais: Credores da Recuperação Judicial que são fornecedores de insumos produtivos essenciais para a RECUPERANDA.
- Credores de Pequeno Valor: São os credores da Recuperação Judicial cujos créditos tenham valor igual ou inferior a R\$10.000,00 (dez mil reais).
- Insumos produtivos essenciais: Insumos componentes de 50% (cinquenta por cento) ou mais do produto final da RECUPERANDA.
- QGC: Quadro Geral de Credores.
- ME – Microempresa
- EPP – Empresa de Pequeno Porte

1) **CONSIDERAÇÕES INICIAIS:**

A BOM PASTOR PAPEIS LTDA, localizada na Cidade de Divinópolis/MG, neste instrumento identificada como BOMP ou RECUPERANDA, teve deferido o processamento de sua recuperação judicial nos autos do processo n. **5008584-41.2023.8.13.0223**, que tramita na 1ª Vara Cível da Comarca de Divinópolis.

Este plano pretende demonstrar que a recuperação da crise econômico-financeira da RECUPERANDA está associada à sua reestruturação operacional, que dará sustentação à continuidade e viabilidade dos negócios das empresas, permitindo a liquidação dos passivos que constituem objetivamente a recuperação judicial.

O Plano foi desenvolvido com intuito de apresentar estratégias e ações para os principais problemas vividos pela RECUPERANDA e que as levaram à crise financeira, caracterizada por uma elevada escassez de recursos financeiros, ausência de capital próprio e dos sócios para recomposição de sua liquidez, alta dependência de capital oneroso de terceiros e elevada despesa financeira como consequência das captações de recursos realizadas ao longo de sua trajetória.

As estratégias e ações, apresentadas de forma ampla, têm como sustentação básica a geração de resultados positivos, levando-se em conta uma análise pormenorizada dos resultados históricos da RECUPERANDA, para identificar os pontos críticos que precisam ser trabalhados para a retomada da austeridade econômico e financeira da empresa.

Por sua vez, como condição fundamental para o regaste da competitividade e da viabilidade, a RECUPERANDA deverá contar com a aprovação pela Assembleia Geral de Credores (AGC) dos termos, condições e prazos diferenciados propostos neste PRJ, que garantirão a manutenção da fonte produtiva e, conseqüentemente, de sua função social consistente na geração de emprego e de renda.

Este PRJ é composto por Projeções Financeiras da BOM PASTOR PAPAIEIS LTDA (BOMP), pela Proposta de Pagamento aos Credores e pelos Laudos de Avaliação Patrimonial desenvolvidos por uma empresa especializada.

## 2) BREVE HISTÓRICO DA RECUPERANDA:

A Bom Pastor Reciclagem de Papel Ltda foi fundada em 1972 e desde 1983 atua na produção e conversão de papéis higiênicos e sanitários e revenda de guardanapos.

Nos últimos três anos, a empresa teve posição de destaque na região centro-oeste mineira. Com a marca ZAPEL, recebeu o prêmio Top of Mind da TV Integração, afiliada Rede Globo, como marca mais lembrada entre os entrevistados.

Tendo como seus valores a seriedade, a perseverança, a responsabilidade ambiental e social, a BOMP têm a missão de dar, às pessoas, oportunidade de adquirir produtos de qualidade por um preço justo. Contribui com o meio ambiente através da destinação correta dos resíduos e tratamento de esgoto, criando valor para seus colaboradores, clientes e toda a comunidade.

Hoje, são mais de 4 (quatro) mil clientes cadastrados, distribuídos por mais de 10 (dez) estados e uma rede de 18 (dezoito) representantes ou vendedores para um atendimento com qualidade e eficiência.

BOMP

### 3) **OBJETIVOS DO PRJ:**

Este **PRJ** vem demonstrar que a RECUPERANDA, se reestruturando, retomará sua competitividade tornando-se viável financeiramente, com rentabilidade suficiente para honrar suas obrigações correntes e, ainda, todas aquelas submetidas ao processo de RJ, que somam cerca de R\$ 19,5 milhões. Para tanto, a viabilidade financeira da empresa tem como pressuposto básico também a aprovação deste PRJ pela AGC.

A RECUPERANDA declara como objetivo geral deste PRJ **desenvolver ações de ordem estratégica e operacional, visando a ampliação da performance industrial principalmente, para produzir caixa suficiente para garantir o pagamento das obrigações ordinárias da empresa, possibilitar o incremento do parque industrial para a manutenção da competitividade mercadológica, gerar excedente de caixa suficiente para liquidar todos os débitos submetidos ao processo de recuperação judicial e retomar ao desenvolvimento de forma sustentável.**

Para atingir o objetivo geral a RECUPERANDA realizará, especificamente, cada uma das seguintes atividades:

1. **Desenvolver** planejamentos setoriais e **focar** toda a condução dos negócios na geração de resultados positivos, abrindo mão, pós estudo prévio e comprovada deficiência, da manutenção de clientes, fornecedores, produtos ou serviços, bem como, de estruturas que não proporcionam lucros efetivos em termos financeiros;
2. **Desenvolver e implementar** uma estrutura de controle de gestão, com adoção de um sistema que permita integrar todas as áreas da empresa, tanto de backoffice quanto à indústria, e que proporcione o controle efetivo de custos industriais, que permitam agilidade na apuração dos resultados e mitigação da manutenção de produtos pouco ou sem eficiência financeira no *mix* da empresa;
3. **Incrementar, revisar, alterar ou suprimir** todos os processos gerenciais e produtivos tornando-os efetivos, ou seja, eficientes operacionalmente e eficazes financeiramente, simultaneamente;
4. **Revisar** todas as estratégias e políticas de créditos, tanto nas vendas quanto nas compras, com vistas a melhorar substancialmente o ciclo financeiro da empresa e, por consequência, formar um colchão de liquidez próprio para eliminar a dependência de capital de terceiros, garantir a manutenção dos compromissos correntes e do cumprimento do PRJ;
5. **Liquidar**, honrando as condições e o cronograma aprovados na AGC, todo o passivo que constitui a presente RJ, mediante composição baseada em uma estrutura de pagamentos compatível com a capacidade de geração de caixa no contexto da RJ.

#### 4) RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA BOM PASTOR PAPEIS:

##### 4.1) PANORAMA GERAL DA INDÚSTRIA DE PAPEL, CENÁRIO ECONÔMICO E PERSPECTIVAS DO SETOR:

A indústria de papel no Brasil possui características importantes, bem diferentes da indústria de celulose (fonte da matéria prima primária) dado a diversidade de segmentos e produtos disponibilizados no mercado, desenvolvidos por diferentes produtores para uma gama variada de consumidores. A RECUPERANDA atua em um destes segmentos, o de **papel para fins sanitários**.

O Brasil tem presença importante no cenário internacional de produção de celulose e papel, demonstrando a relevância do setor para a economia nacional.

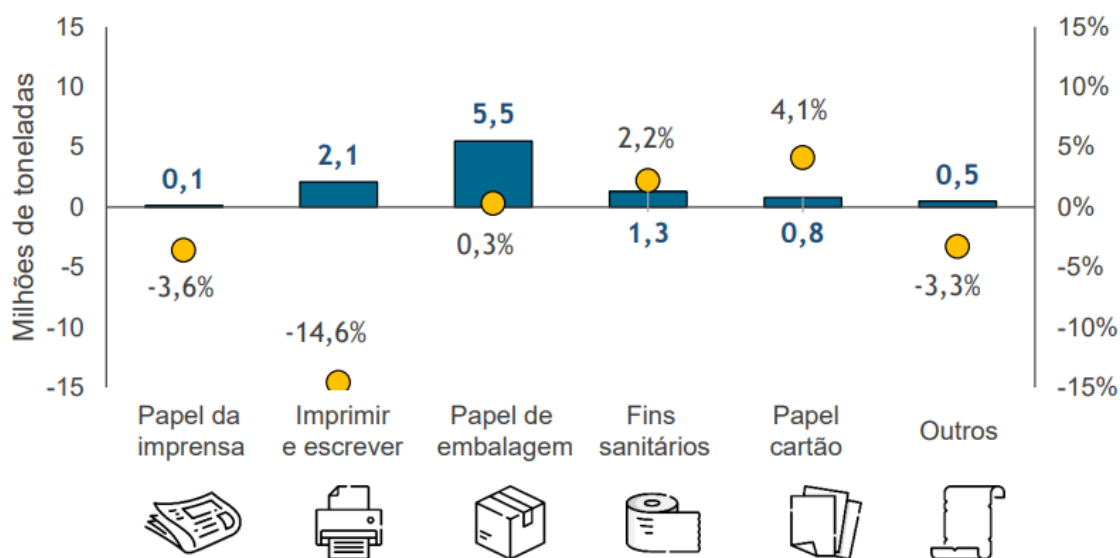
**Quadro 1 – Ranking Mundial de Produção de Papel**

País	Produção (10 <sup>6</sup> t)	% da produção
China	117,2	29,2%
Estados Unidos	66,2	16,5%
Japão	22,7	5,7%
Alemanha	21,3	5,3%
Índia	17,3	4,3%
Coreia do Sul	12,0	3,0%
Indonésia	12,0	3,0%
Brasil	10,2	2,5%
Rússia	9,5	2,4%
Suécia	9,3	2,3%

Fonte: EPE - Empresa de Pesquisa Energética, IEA - International Energy Agency. A Indústria de Papel e Celulose no Mundo: panorama geral. Disponível na Internet [https://www.epe.gov.br/sites-pt/publicacoes-dados-abertos/publicacoes/PublicacoesArquivos/publicacao-650/Pulp%20and%20paper\\_EPE+IEA\\_Portugu%C3%AAs\\_2022\\_01\\_25\\_IBA.pdf](https://www.epe.gov.br/sites-pt/publicacoes-dados-abertos/publicacoes/PublicacoesArquivos/publicacao-650/Pulp%20and%20paper_EPE+IEA_Portugu%C3%AAs_2022_01_25_IBA.pdf). Acesso em junho/2023.

No que tange ao segmento de atuação da RECUPERANDA, segundo a EPE/IEA, a produção para fins higiênicos obteve aumento dos volumes no período da pandemia, principalmente motivados pela restrição de circulação social, conforme podemos observar no gráfico abaixo.

**Gráfico 1: Produção por tipo de papel e variação 2020 x 2019**



Fonte: EPE - Empresa de Pesquisa Energética, IEA - International Energy Agency. A Indústria de Papel e Celulose no Mundo: panorama geral. Disponível na Internet [https://www.epe.gov.br/sites-pt/publicacoes-dados-abertos/publicacoes/PublicacoesArquivos/publicacao-650/Pulp%20and%20paper\\_EPE+IEA\\_Portugu%C3%AAs\\_2022\\_01\\_25\\_IBA.pdf](https://www.epe.gov.br/sites-pt/publicacoes-dados-abertos/publicacoes/PublicacoesArquivos/publicacao-650/Pulp%20and%20paper_EPE+IEA_Portugu%C3%AAs_2022_01_25_IBA.pdf). Acesso em junho/2023.

Nesse cenário produtivo é necessário dar destaque para o setor de reciclagem, importante para a construção da sustentabilidade ambiental no país e um dos principais instrumentos da logística reversa – setor de atuação da RECUPERANDA. A relevância pode ser demonstrada no quadro abaixo.

**Quadro 2 – Consumo de Aparas no Brasil**

	2019	2020
Consumo de aparas (mil t)	4,884	4,936
Consumo aparente de papéis recicláveis (mil t)	7,384	7,018
Taxa de recuperação	66.1%	70.3%

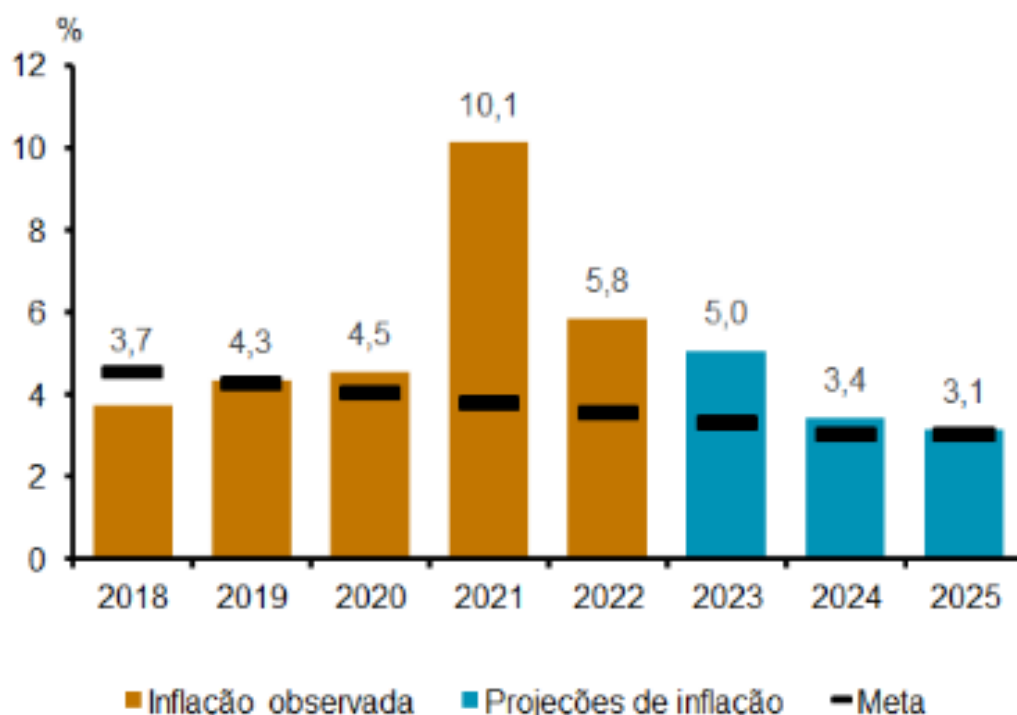
Fonte: IBÁ – Indústria Brasileira de Árvores. Relatório Anual IBÁ 2021. Disponível em: <https://www.iba.org/publicacoes/relatorios>. Acesso em junho/2023.

A RECUPERANDA compõe o grupo de empresas do setor de reciclagem de papel, utilizando na produção de seus produtos, em média mais de 95% (noventa e cinco por cento) de papéis reciclados. Os 5% (cinco por cento) de utilização de matéria prima virgem (celulose), normalmente ocorre em momentos de escassez de papel reciclado e/ou pela qualidade inferior do material reciclado, exigindo nestes casos a incorporação de celulose no processo produtivo.



Contudo, apesar dos indicadores setoriais serem positivos, o pós pandemia da Covid 19, trouxe um quadro de inflação em todo mundo e um cenário desafiador para todas as indústrias, o que pode ser facilmente observado no gráfico abaixo.

**Gráfico 2 – Inflação Observada e Projetada**

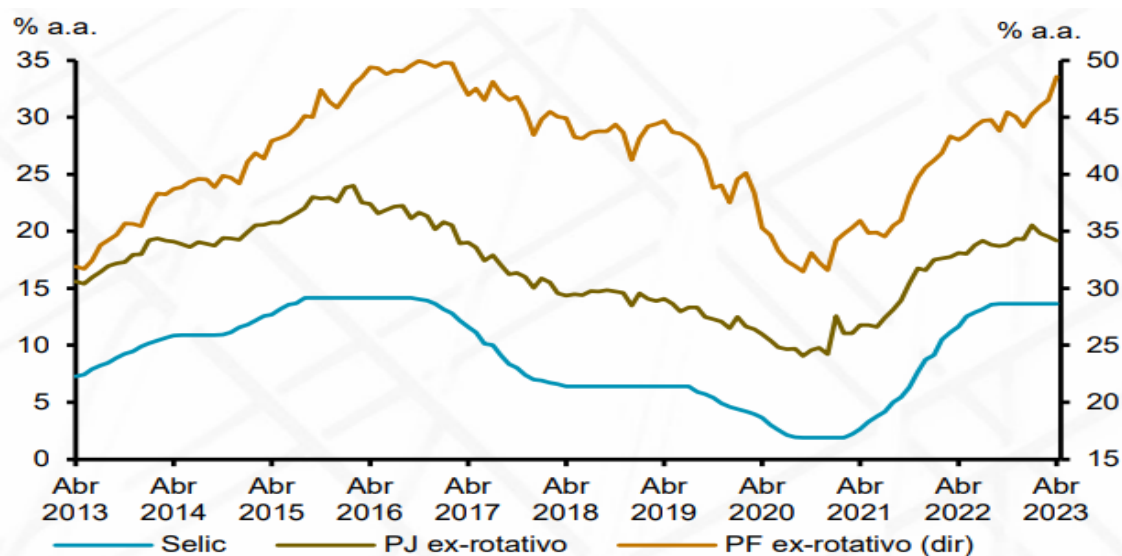


Fonte: BC – Banco Central do Brasil. Relatório de Inflação. Vol 25. Nº 2. Acessado em junho/2023, BC junho/2023.

Em 2021 a inflação medida pelo IPCA, segundo relatório do Banco Central (BC), mais que dobrou (ainda em período pandêmico) recuando em 2022, principalmente, em função da forte e dura sustentação dos juros referenciais no Brasil, medidos pela taxa Selic, que, atualmente, registra a marca de 12,75% ao ano.

A taxa Selic é a referência para a determinação do custo de capital ofertado pelas instituições financeiras no mercado. Sua posição elevada reflete o mesmo nível de custo das operações de crédito para todos os clientes do mercado financeiro. Para empresas que dependem de recursos de terceiros, como é o caso da RECUPERANDA, despesas financeiras altas são consequências lógicas, sem a garantia de incorporar tais custos aos preços de produtos. Logo, o efeito é impactar a redução de margem ou elevar os prejuízos das empresas. O gráfico abaixo demonstra o nível de evolução da taxa de juros cobradas pelas instituições em operações de crédito livre, segundo o BC.

**Gráfico 3 – Taxa de Juros do Crédito Livre**



Fonte: BC – Banco Central do Brasil. Relatório de Inflação. Vol 25. Nº 2. Acessado em junho/2023, BC junho/2023.

O gráfico demonstra o claro movimento das taxas de juros no pós pandemia, em nível bem superior à evolução da taxa Selic, demonstrando um alto custo do capital disponível no mercado.

#### **4.2) RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA E VIABILIDADE DA RECUPERANDA:**

O instituto da Recuperação Judicial foi criado com o objetivo de proteger, em primeiro lugar, o interesse social da empresa, resgatar sua produtividade e afastar ao máximo o risco de desemprego, garantindo ao empresário que se encontra em grave crise financeira, a manutenção de suas atividades, corolário do Princípio da Preservação da Empresa.

Em outras palavras, a LFR visa, primordialmente, viabilizar o saneamento da empresa em crise.

Para o jurista Fábio Ulhoa Coelho<sup>1</sup>, a crise de uma empresa pode ser econômica, financeira ou patrimonial. Crise econômica ocorre quando as vendas dos produtos ou prestação dos serviços não são realizadas em quantidade suficiente à manutenção do negócio. A crise financeira acontece quando o empresário tem falta de fluxo de caixa, dinheiro ou recursos disponíveis para pagar suas prestações obrigacionais. Já a crise

<sup>1</sup> Coelho. Fábio Ulhoa. Comentários à lei de falências e recuperação de empresas. 8ª edição. São Paulo: Saraiva: 2011.

patrimonial se faz sentir quando o ativo do empresário é menor do que o seu passivo, logo, seus débitos superam seus bens e direitos. Como assevera, Sérgio Campinho<sup>2</sup>:

“Em última análise, a crise econômico-financeira constitui-se em um fenômeno tradutor de um desequilíbrio entre os valores realizáveis pelo devedor e as prestações que lhe são exigidas pelos credores. Espelha, assim, sob o ponto de vista econômico, um efeito patológico do funcionamento do crédito.”

Pois bem, na esteira dos conceitos acima, a RECUPERANDA encontra-se em grave crise, na medida em que: (a) as receitas dos faturamentos são insuficientes para a manutenção das atividades industriais com as obrigações contraídas (crise econômica); (b) o fluxo de caixa é insuficiente para honrar os compromissos tempestivamente (crise financeira); (c) as dívidas e obrigações constituídas ultrapassam os ativos das empresas (crise patrimonial); e (d) a incapacidade de honrar compromissos tributários, ocasionou a perda de seu Regime Especial de Tributação (RET) (crise tributária que desencadeou a concorrência desleal com outras empresas do setor).

Há algum tempo a RECUPERANDA opera em uma condição de dificuldade, muito embora, ao longo de sua trajetória, tenham honrado com todos os compromissos assumidos com fornecedores, terceiros e obrigações sociais (relacionadas aos colaboradores). Esta condição fica evidenciada na condição de insolvência que a empresa se apresenta, representado no gráfico abaixo.

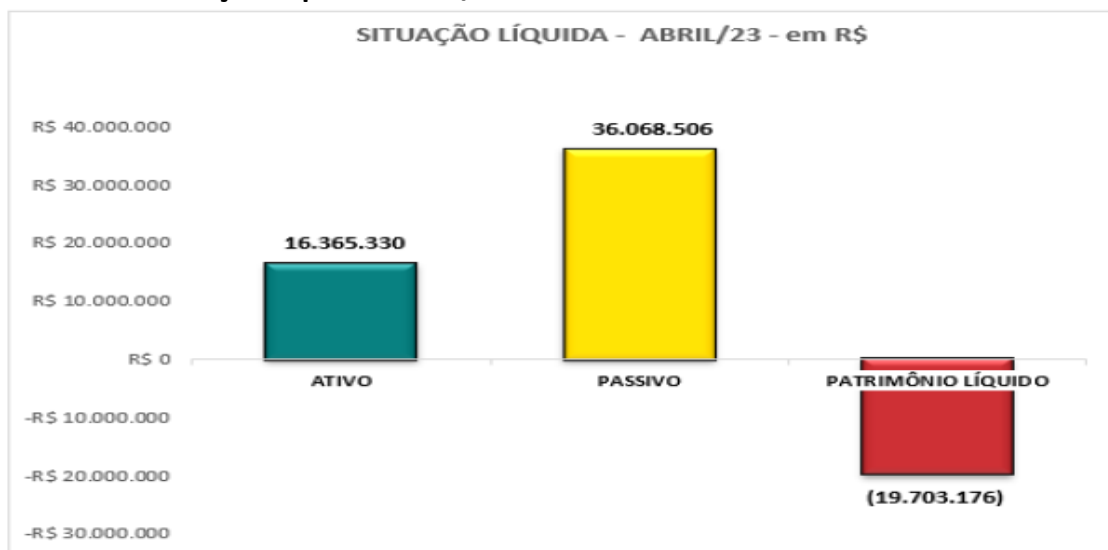
Entretanto, nos últimos quatro anos, apesar da posição de destaque na região centro oeste mineira, a requerente foi atingida pelos graves efeitos da crise financeira mundial desencadeada pela pandemia de COVID-19. Durante esse período, a empresa apresentou drástica redução no faturamento, queda nas vendas, aumento dos custos fixos e variáveis, redução da sua carteira de clientes, elevação nas taxas de juros dos financiamentos, perda do RET e, conseqüentemente, redução da rentabilidade de forma sistêmica.

Esta condição fica evidenciada na condição de insolvência que a empresa se apresenta, representado no gráfico abaixo.

---

<sup>2</sup> Sérgio Campinho Falência e Recuperação de Empresa – O Novo Regime da Insolvência Empresarial, p. 120, Rio de Janeiro, Renovar, 2006.

**Gráfico 4 – Situação Líquida – Abril/23 – Em R\$**



Fonte: Inocência de Paula Advogados, Relevante Consultoria Contábil e Empresarial. Laudo da Administração Judicial de Constatação Prévia – Bom Pastor Papeis Ltda (Processo 5008584-41.2023.8.13.0223). Acesso em julho/2023.

O Laudo da Administração Judicial de Constatação Prévia, parte integrante do Processo de Recuperação Judicial da Bom Pastor, evidencia a condição de liquidez e endividamento da empresa, comparando sua condição ao longo dos períodos de 2020 a abril/2023, que também evidenciam o quadro de grave situação financeira da RECUPERANDA.

**Quadro 3 – Índices De Liquidez**

INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	2023- ABRIL	Índice	2022	Índice	2021	Índice	2020	Índice	Diagnóstico
Liquidez Geral	Ativo circulante + Realizável a Longo Prazo	11.904.193,07	0,33	6.807.346,75	0,25	12.986.876,95	0,71	15.587.477,33	0,97	Ideal maior que 1
	Passivo Circulante + Passivo Não circulante	36.068.505,67		27.674.720,40		18.357.629,09		16.093.854,51		
Liquidez Corrente	Ativo Circulante	8.661.142,89	0,40	3.343.566,13	0,19	10.001.077,32	0,93	12.716.405,00	1,39	Ideal maior que 1
	Passivo Circulante	21.666.529,72		17.840.922,57		10.753.453,48		9.150.994,59		
Solvência	Ativo Total	16.365.330,01	0,45	11.369.401,99	0,41	16.275.051,74	0,89	19.050.796,82	1,18	Ideal maior que 1
	Passivo Circulante + Passivo Não circulante	36.068.505,67		27.674.720,40		18.357.629,09		16.093.854,51		

Fonte: Inocência de Paula Advogados, Relevante Consultoria Contábil e Empresarial. Laudo da Administração Judicial de Constatação Prévia – Bom Pastor Papeis Ltda (Processo 5008584-41.2023.8.13.0223). Acesso em julho/2023.

Nota-se no quadro acima, que os três índices de liquidez sofreram significativa queda ao longo do tempo. A liquidez corrente, de curto prazo, representa hoje o equivalente a 29% da capacidade existente em 2020. E a posição de solvência da empresa saiu de positiva (1,18) para negativa (0,45).

Para manter-se ativa e adimplente a RECUPERANDA elevou seu endividamento recorrendo, com habitualidade, a empréstimos e financiamentos, de modo que os compromissos apenas se transferiam da conta de fornecedores, e parte de suas obrigações fiscais e sociais para a conta de financiamentos contratados, principalmente, de instituições financeiras. Em outras palavras, a RECUPERANDA utilizava limites elevados de crédito disponibilizados pelos bancos para manter-se ativa e em dia com

suas obrigações. Isso também pode ser demonstrado com os indicadores de exigibilidade apresentados no Laudo da Administração Judicial de Constatação Prévia.

#### Quadro 4 – Índices de Endividamento

INDICADORES FINANCEIROS	FÓRMULA	2023- ABRIL	Índice	2022	Índice	2021	Índice	2020	Índice	Diagnóstico
Participação de Capital Terceiros	Passivo circulante + Passivo Não Circulante	36.068.505,67	220,40%	27.674.720,40	243,41%	18.357.629,09	112,80%	16.093.854,51	84,48%	Menor que 100%
	Ativo Total	16.365.330,01		11.369.401,99		16.275.051,74		19.050.796,82		
Garantia de Capital de Terceiros	Patrimônio Líquido	-19.703.175,66	-54,63%	-16.305.318,41	-58,92%	-2.082.577,35	-11,34%	2.956.942,31	18,37%	Quanto maior, melhor
	Passivo circulante + Passivo Não Circulante	36.068.505,67		27.674.720,40		18.357.629,09		16.093.854,51		
Endividamento de Curto Prazo	Passivo Circulante	21.666.529,72	60,07%	17.840.922,57	64,47%	10.753.453,48	58,50%	9.150.994,59	56,86%	Quanto menor, melhor
	Passivo Circulante + Passivo Não circulante	36.068.505,67		27.674.720,40		18.357.629,09		16.093.854,51		

Fonte: Inocência de Paula Advogados, Relevante Consultoria Contábil e Empresarial. Laudo da Administração Judicial de Constatação Prévia – Bom Pastor Papeis Ltda (Processo 5008584-41.2023.8.13.0223). Acesso em julho/2023.

O quadro acima mostra o quanto a participação de capital de terceiros cresceu entre 2020 e abril/2023, saindo de 84,48% para 220,40%. Em outras palavras, o volume de obrigações de curto e longo prazos da RECUPERANDA hoje representam mais que o dobro do volume total de ativos (curto e longo prazos).

Contribuindo para a ampliação do quadro de endividamento e insolvência da RECUPERANDA todos os insumos para a produção de papel higiênico tiveram aumentos de custos alarmantes. O principal insumo, a celulose, este ano, atingiu seu pico histórico e sofreu os reflexos dos movimentos cambiais no Brasil, por ser precificada em dólar. Outros insumos também sofreram uma escalada absurda de aumento de preço<sup>3</sup>:

- Lenha
- Aparas de papel, independente da qualidade ou classificação
- Embalagens, principalmente as oriundas de resinas plásticas, mas também nas caixas de papelão
- Produtos químicos, tanto os de processo quanto os de uso geral na indústria
- Energia elétrica
- Diesel
- Logística, motivado pelo aumento do diesel.

Neste cenário, manter a condição de adimplência perante os credores tornou-se um grande desafio, e nos últimos meses o quadro se agravou, levando ao esgotamento de todas as possibilidades e estratégias para postergar esta condição de empresa adimplente, inclusive com a trava de novos créditos pelas instituições financeiras, o que culminou na busca pelo instituto da recuperação judicial como última alternativa para evitar-se a insolvência geral e o fechamento da empresa.

O impacto de todos estes eventos pode ser resumido pela Demonstração de Resultados do período de 2020 a abril/23, registrando crescentes prejuízos, como se pode observar do Quadro 5 abaixo

<sup>3</sup> <https://tissueonline.com.br/alta-de-custos-e-crise-economica-prejudicam-o-mercado-de-papel-tissue/>

## Quadro 5 – Demonstração de Resultados dos Anos 2020, 2021, 2022 e 2023 (Até abril)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - em R\$	PERÍODOS					
	2023 - ABRIL	2022	H%	2021	H%	2020
Receita Operacional Bruta de Vendas	10.734.150	46.755.240	24%	37.737.440	-9%	41.340.760
(-) Deduções da Receita Bruta	(2.639.302)	(12.612.318)	73%	(7.310.509)	-8%	(7.975.755)
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>8.094.847</b>	<b>34.142.921</b>	<b>12%</b>	<b>30.426.931</b>	<b>-9%</b>	<b>33.365.005</b>
Custo dos Produtos Vendidos	(7.005.279)	(25.416.203)	5%	(24.310.454)	8%	(22.508.285)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>1.089.568</b>	<b>8.726.719</b>	<b>43%</b>	<b>6.116.477</b>	<b>-44%</b>	<b>10.856.720</b>
(-) Despesas Comerciais	(1.727.248)	(7.628.138)	16%	(6.594.445)	10%	(5.983.248)
(-) Despesas Administrativas	(711.827)	(1.979.356)	18%	(1.676.037)	17%	(1.427.394)
(+/-) Resultados Financeiros Líquidos	(454.340)	(3.795.024)	13%	(3.344.854)	10%	(3.043.025)
<b>Lucro/ Prejuízo Operacional</b>	<b>(1.803.846)</b>	<b>(4.675.799)</b>	<b>-15%</b>	<b>(5.498.858)</b>	<b>-146%</b>	<b>403.054</b>
(+/-) Receitas/ Despesas Não Operacionais	(1.593.880)	(9.679.582)		442.540		2.588
<b>Lucro/ Prejuízo Antes do IRPJ e CSLL</b>	<b>(3.397.727)</b>	<b>(14.355.381)</b>	<b>184%</b>	<b>(5.056.318)</b>	<b>-1346%</b>	<b>405.642</b>
Provisão para IRPJ e CSLL	-	-		-		-
<b>Lucro/Prejuízo Líquido</b>	<b>(3.397.727)</b>	<b>(14.355.381)</b>	<b>184%</b>	<b>(5.056.318)</b>	<b>-1346%</b>	<b>405.642</b>

Fonte: Inocência de Paula Advogados, Relevante Consultoria Contábil e Empresarial. Laudo da Administração Judicial de Constatação Prévia – Bom Pastor Papeis Ltda (Processo 5008584-41.2023.8.13.0223). Acesso em julho/2023.

A Lei de Recuperação Judicial (LFR) não é projetada para a proteção exclusiva da empresa ou de seus credores, mas sim da sociedade. O art. 47 da LFR diz que a lei é o instrumento para a superação da crise econômico-financeira do devedor, mas essa proteção serve para permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores, sua função social e o estímulo à atividade econômica como um todo.

Em outras palavras, a reorganização da BOM PASTOR PAPEIS LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL serve como veículo do interesse social, porque em qualquer civilização a circulação econômica, gerada pelos empregos diretos e indiretos, pelo consumo e pela concorrência no serviço, o papel tem fundamental atribuição em sua evolução. No caso em tela, há uma relevância social ainda maior porque o *core business* desta devedora é a higiene humana, que está nitidamente ligada à saúde. Ademais, grande parte de sua produção é feita com papel reciclado, o que faz com que sua atividade também seja um contributo ao meio ambiente.

## 5) PLANO DE RECUPERAÇÃO E REESTRUTURAÇÃO DA RECUPERANDA:

Apesar das dificuldades apontadas (parte das quais não dependem do governo da RECUPERANDA), não há razões para duvidar da viabilidade do negócio no longo prazo. O primeiro indício a esse respeito é a própria longevidade da empresa, em atividade há mais de 5 décadas. A liderança de mercado no Estado de Minas Gerais, já mencionada alhures, é outro relevante indicativo das condições de recuperação.

Além disso, o quadro econômico e financeiro da RECUPERANDA se alinha ao quadro geral das indústrias de transformação, demonstrando que elas estão submetidas aos efeitos negativos da fraca economia brasileira.

No âmbito administrativo, a RECUPERANDA irá reduzir custos em todas as áreas e níveis, ajustar o foco de atuação em carteiras mais rentáveis, renegociando ou eliminando operações menos rentáveis, capilarizando fornecedores e clientes, de modo a aumentar a governabilidade sobre preços e condições de pagamento. Da mesma forma, tão importante quanto as medidas internas, as prerrogativas da recuperação judicial (art. 50 da LFR) notadamente a carência, o alongamento e a equalização dos encargos da dívida, revelam-se meios imprescindíveis para minimizar o impacto das atuais condições macroeconômicas e setoriais sobre a RECUPERANDA, até que a crise se dissipe.

Em que pesem todas as ações acima elencadas, não se pode perder de vista que a reestruturação econômica e financeira da RECUPERANDA passa por uma intervenção sistêmica, envolvendo toda estrutura do negócio, conforme já sinalizou o delineamento dos objetivos deste PRJ.

### 5.1) REESTRUTURAÇÃO INDUSTRIAL:

No setor produtivo da RECUPERANDA, a Diretoria decidiu realizar as seguintes ações:

- Potencializar a geração de resultados, da forma mais imediata possível, realinhando custos de todos os itens do ativo e revisar todos os processos e custos relacionados;
- Revisar a estrutura humana necessária para a manutenção de sua produção e realizar ajustes que possibilitem a maximização do trabalho para reduzir o quadro de colaboradores, reduzir horas extras, dentre outros;
- Reduzir sensivelmente o desperdício de produtividade industrial apontada principalmente na retroalimentação do sistema na sua fase inicial do processo



produtivo, com a reutilização de produto acabado que foi rejeitado por falta de qualidade.

- Negociar intensamente com todos os fornecedores, especialmente dos insumos primários, objetivando níveis ótimos de preços, prazos e eficiência logística para reduzir os níveis de estoque;
- Reduzir a níveis mínimos o volume de estoques: insumos, produtos em processamento e acabados;
- Criar e disseminar junto à equipe indicadores de eficiência estabelecendo metas arrojadas de desempenho, criando estratégias de estímulo para envolver a equipe levando-as a atingir as metas estabelecidas.
- Realizar estudo para investimento de equipamentos que possibilitem ampliação da capacidade de produção e melhor desempenho em termos de custos.

## **5.2) REESTRUTURAÇÃO COMERCIAL:**

Para a reestruturação econômica da RECUPERANDA é necessário fortalecer os atributos comerciais e suprimir as deficiências existentes. Neste sentido, a RECUPERANDA realizará uma revisão em toda a política de preços, segmento de atuação, região de atendimento e perfil de clientes com foco exclusivo na melhoria das margens/rentabilidade, fazendo uma recomposição geral de seu mapa comercial.

Estabelecer metas claras e arrojadas para todo o corpo comercial, envolvendo não apenas o volume de vendas, mas também a geração de rentabilidade, prazo de recebimentos, velocidade de pedidos e aspectos logísticos.

## **5.3) REESTRUTURAÇÃO ADMINISTRATIVA, FINANCEIRA, CONTÁBIL E FISCAL:**

No setor administrativo e financeiro a RECUPERANDA estão realizando incrementos para melhorar a eficiência e as respostas de sua equipe quanto às necessidades de informações para a tomada de decisões estratégicas.

Mas a principal meta para a reestruturação financeira do setor com reflexos para o negócio, é a implementação de estrutura tecnológica para integrar o fluxo de dados e informações da empresa, ou seja, a implantação de um sistema de gestão integrado robusto.



Observando todas as determinações da LFR, a administração financeira da RECUPERANDA estará atenta e poderá lançar mão dos artifícios financeiros que o legislador previamente estabeleceu, a saber (art. 50 da LFR):

- I. *Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;*
- II. *Cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral ou cessão de cotas ou ações, respeitadas os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente;*
- III. *Alteração do controle societário;*
- IV. *Aumento do capital social;*
- V. *Trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados;*
- VI. *Redução salarial, compensação de honorários e redução da jornada mediante acordo ou convenção coletiva;*
- VII. *Dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiros;*
- VIII. *Constituição de sociedade de credores;*
- IX. *Venda parcial dos bens;*
- X. *Equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial, aplicando-se inclusive aos contratos de crédito rural, sem prejuízo do disposto em legislação específica;*
- XI. *Usufruto da empresa;*
- XII. *Administração compartilhada;*
- XIII. *Emissão de valores mobiliários;*
- XIV. *Constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos os ativos do devedor.*

#### **5.4) REESTRUTURAÇÃO TRIBUTÁRIA**

Com as alternativas de parcelamento tributário da Lei n. 14.112/2020, em âmbito federal, e da Lei n. 21.794/2015, no estado de Minas Gerais, a recuperação judicial também traz possibilidades para a empresa em recuperação ficar adimplente com suas obrigações tributárias.

Com os parcelamentos das dívidas tributárias, a RECUPERANDA cumprirá a principal condição para recuperar seu Regime Especial de Tributação (RET) junto ao governo estadual para que possa reestabelecer a competitividade junto ao mercado.

## 6) ESTUDO FINANCEIRO:

### 6.1) PROJEÇÕES E PREMISSAS:

O PRJ foi desenvolvido com base no levantamento de informações e controles das empresas para elaboração de projeções comerciais, de custo operacional direto e indireto, compromissos fixos e variáveis, e demais obrigações que dependem da geração de caixa das empresas.

Baseado nestas projeções, desenvolveu-se o cenário que melhor representa a realidade do negócio e demonstrando a viabilidade financeira de honrar os compromissos correntes e, especialmente, a proposta de pagamento apresentada neste PRJ.

Para o desenvolvimento da projeção financeira, estimou-se um horizonte de 10 (dez) anos, com pagamentos programados para iniciarem no ano de 2025, com a prévia aprovação do PRJ pela AGC e a consequente homologação do PRJ, com as seguintes premissas:

- As projeções financeiras (ANEXO I) foram desenvolvidas de forma conservadora, porém, num cenário realista e coerente com as condições operacionais da RECUPERANDA;
- As vendas e aquisições de produtos e serviços não contemplam os efeitos inflacionários. Por se tratar de uma projeção de longo prazo e este indicador estar sujeito a uma série de variáveis micro e macroeconômicas, entendeu-se inviável sua projeção com segurança. Logo, as projeções financeiras foram consideradas a valor presente, restando convencionado que todos os efeitos inflacionários, negociações de preço, acordo coletivo de trabalho, enfim, qualquer correção dos custos e despesas serão repassados aos preços projetados de vendas, para garantir a geração de caixa planejada;
- Como referência de créditos líquidos para verificação da viabilidade do PRJ considerou-se aqueles apresentados no pedido de Recuperação Judicial, apresentado em 21/junho/2023;
- Caso a apresentação da Lista Oficial dos Credores pelo Administrador Judicial (art. 7º, § 2º da Lei 11.101/05) contenha novos créditos e todas as divergências tratadas não representem alterações substanciais nos valores finais da RJ, estes receberão o mesmo tratamento previsto neste PRJ, mas se o montante total final for superior aquele apresentado na inicial da RJ, este PRJ deverá ser redimensionado e a proposta de

pagamento poderá sofrer alterações para suportar os créditos adicionais levantados/apurados;

- Os excedentes de caixa projetados para cada ano serão destinados para **recomposição do capital de giro**, para o pagamento dos créditos da RJ, dos parcelamentos tributários e das obrigações correntes, inclusive do Administrador Judicial.

A demonstração da viabilidade econômica (art. 53 da Lei 11.101/05) pode ser verificada na projeção financeira apresentada de forma consolidada (Anexo I), ressaltando que a adequada retomada financeira da RECUPERANDA ocorrerá pela implantação das medidas previstas neste PRJ e, também, **depende de diversos fatores externos imprevisíveis**, tais como, política cambial, política de juros, alterações na carga tributária, reflexos de eventos macroeconômicos (interno e externo), dentre outros, que podem se tornar obstáculos imponderáveis.

O negócio da RECUPERANDA possui mercado, a atuação dela é abrangente, com a possibilidade e capacidade de expansão, com forte sensibilidade a retomada do crescimento econômico do Brasil, uma vez que seus clientes são grandes supermercadistas e atacadistas.

Sendo assim, com a adoção de medidas enérgicas de controle para cumprimento dos objetivos aqui propostos, especialmente a geração de caixa positivo, entende-se que a BOM PASTOR PAPEIS possui clara capacidade de recuperação e desenvolvimento, mantendo sua função social de gerar empregos, recolher tributos, movimentar a economia e contribuir para o desenvolvimento do Brasil, em sintonia com o espírito que baliza a Lei de Recuperação Judicial.

## **6.2) CRÉDITOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL:**

Os créditos estão assim definidos:

Classes		Total Créditos	%
Trabalhista	R\$	132.999,00	1%
Quirografário	R\$	17.561.399,74	90%
EPP/PME	R\$	1.726.025,62	0%
<b>TOTAL CLASSES</b>	<b>R\$</b>	<b>19.420.424,36</b>	<b>100%</b>

Correlacionando os créditos por categoria e classe tem-se a seguinte distribuição:

<b>Classe / Categoria</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
<b>Quirografário</b>	<b>17.561.399,74</b>	<b>98,88%</b>
Financeiro - Bancos	4.131.349,45	26,02%
Financeiro - Terceiros	5.928.154,12	38,58%
Fornecedores - PJ	7.501.896,17	35,37%
<b>Trabalhista</b>	<b>132.999,00</b>	<b>0,80%</b>
Colaboradores	132.999,00	100,00%
<b>EPP/PME</b>	<b>1.726.025,62</b>	<b>0,32%</b>
Fornecedores - PJ	1.726.025,62	100,00%
<b>Total Geral</b>	<b>19.420.424,36</b>	<b>100,00%</b>

Os dados acima correspondem aos créditos apresentados na inicial do pedido de RJ deferido, **estando sujeito à modificação após publicação da lista pelo Administrador Judicial.**

BOM PASTOR

## **7) PROPOSTAS DE LIQUIDAÇÃO AOS CREDORES – PLANO DE RECUPERAÇÃO:**

A proposta de pagamento que se apresenta abaixo está compatível com o plano financeiro de longo prazo, com a geração de caixa para liquidação das obrigações correntes e dos créditos inscritos na RJ.

O prazo de pagamento é de até 15 (quinze) anos contados do trânsito em julgado da decisão de homologação do PRJ e os pagamentos seguirão conforme demonstrado no adiante.

Tomou-se como premissa básica para o desenho das propostas de pagamento a previsibilidade, visando a garantir aos credores e, naturalmente, ao plano financeiro da RECUPERANDA identificar os valores que serão pagos nos respectivos prazos estabelecidos.

### **7.1) DAS CATEGORIAS DE CREDORES:**

Os credores trabalhistas (Classe I), quirografários (classe III) e os Credores ME e EPP (classe IV) serão subdivididos em quatro categorias.

- a) CREDITORES FORNECEDORES ESSENCIAIS
- b) CREDITORES DE PEQUENO VALOR
- c) DEMAIS CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS (INCLUSIVE ME E EPP)
- d) CREDITORES COM GARANTIA REAL
- e) CREDITORES TRABALHISTA
- f) CREDITORES FINANCIADORES – “DIP FINANCING”

A subdivisão por categoria foi desenhada para que se pudesse formatar propostas adequadas para cada grupo específico de credores, organizado por variáveis e características comuns.

#### **7.1.1) CREDITORES FORNECEDORES ESSENCIAIS:**

Credores fornecedores essenciais são os credores da Recuperação Judicial que são fornecedores de insumos produtivos essenciais para a RECUPERANDA, entendendo-se como “insumos produtivos essenciais” a energia elétrica e insumos que compoñham 50% (cinquenta por cento) ou mais do produto final da RECUPERANDA.

A proposta para esses credores é a seguinte:

- **Deságio:** 0% (zero por cento).
- **Carência:** 24 (vinte e quatro) meses, contados do trânsito em julgado da homologação do Plano de Recuperação Judicial.
- **Pagamentos:** 96 (nove e seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 15 (quinze) do primeiro mês após a carência, e as demais nos dias 15 (quinze) dos meses imediatamente subsequentes, ou no dia útil seguinte, caso não haja expediente bancário no dia 15 (quinze).
- **Juros:** 6% a.a. (seis por cento ao ano), a contar da data de início dos pagamentos.

#### **7.1.2.) CREDORES DE PEQUENO VALOR (INDEPENDENTE DA CLASSIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS):**

Credores de pequeno valor, conforme já especificado anteriormente, são os credores da Recuperação Judicial cujos créditos tenham valor igual ou inferior a R\$10.000,00 (dez mil reais).

A proposta para esses credores é a seguinte:

- **Deságio:** 30% (trinta por cento).
- **Pagamentos:** Os créditos serão pagos pelo seu valor nominal após o deságio, de maneira escalonada, conforme os seguintes critérios:
  - (i) Os créditos de valor inferior a R\$1.000,00 (mil reais) serão pagos em 1 (uma) única parcela, com vencimento no dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao mês do trânsito em julgado da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial, ou no dia útil seguinte, caso não haja expediente bancário no dia 15 (quinze);
  - (ii) Os créditos de valor entre R\$1.000,00 (mil reais) e R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais) serão pagos em 1 (uma) única parcela, com vencimento no dia 15 (quinze) do 2º (segundo) mês subsequente ao mês do trânsito em julgado da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial, ou no dia útil seguinte, caso não haja expediente bancário no dia 15 (quinze);
  - (iii) Os demais créditos serão pagos em 5 (cinco) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 15 (quinze) do 3º (terceiro) mês seguinte ao do trânsito em julgado da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial, e as demais nos dias 15 (quinze) dos meses imediatamente subsequentes, ou no dia útil seguinte, caso não haja expediente bancário no dia 15 (quinze).

**Observação:** Os credores de qualquer classe que sejam titulares de créditos com valor superior a R\$10.000,00 (dez mil reais) e que desejarem aderir à proposta de pagamento prevista neste tópico 7.1.2., para os Credores de Pequeno Valor, poderão fazê-lo, desde que, no ato da adesão, concedam remissão do crédito correspondente ao valor que

exceder o referido limite de R\$10.000,00 (dez mil reais), extinguindo a obrigação respectiva, inclusive em face dos coobrigados de qualquer natureza.

#### **7.1.3.) DEMAIS CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS (INCLUSIVE MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE):**

Os demais credores quirografários poderão optar, **individualmente**, por uma das seguintes propostas de pagamento:

	<b>Deságio</b>	<b>Juros (a.a)</b>	<b>Primeiro Pagamento</b>	<b>Parcelas</b>
1	80%	6%	24º (vigésimo quarto) mês, contado a partir do trânsito e julgado da decisão de homologação do PRJ	60
2	70%	6%	30º (trigésimo) mês, contado a partir do trânsito e julgado da decisão de homologação do PRJ	120
3	60%	6%	36º (trigésimo sexto) mês, contado a partir do trânsito e julgado da decisão de homologação do PRJ	144

Notas:

- a) As parcelas serão mensais iguais e sucessivas, com vencimento sempre no dia 15 (quinze), ou no primeiro dia útil seguinte, caso não haja expediente bancário no dia 15 (quinze).
- b) Os juros serão calculados sobre o saldo devedor a partir da homologação do Plano de Recuperação judicial.
- c) A opção do credor será formalizada por meio do Termo de Adesão a ser assinado na mesma data de realização da Assembleia Geral de Credores.

#### **7.1.4.) CREDITORES COM GARANTIA REAL.**

Para os credores com garantia real, a proposta de pagamento será a mesma prevista no item 7.1.3, acima.

#### **7.1.5) CREDITORES TRABALHISTAS**

Os créditos trabalhistas serão pagos de acordo com os seguintes critérios:

- (i) em até a 30 (trinta) dias contados do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial, serão pagos os créditos trabalhistas de natureza estritamente salarial, vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao

pedido de recuperação judicial, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador;

- (ii) o saldo remanescente dos créditos trabalhistas de natureza estritamente salarial, e os demais créditos oriundos das relações de trabalho, até o limite de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos por trabalhador, serão pagos em 11 (onze) parcelas mensais e sucessivas, com vencimento nos últimos dias úteis do segundo até o décimo-segundo mês posteriores ao trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial, tendo as 10 (dez) primeiras parcelas o valor fixo de 3 (três) salários-mínimos por trabalhador, e a última parcela o valor integral do saldo remanescente do crédito de cada trabalhador, até o referido limite de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos; e
- (iii) o saldo excedente a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos por trabalhador será pago em 1 (uma) parcela, com vencimento no último dia útil do 24º (vigésimo quarto) mês posterior ao trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial.

Os créditos trabalhistas não sofrerão deságio e serão corrigidos pela taxa de 6% (seis) por cento ao ano.

#### **7.1.6) CREDORES FINANCIADORES – “DIP FINANCING”**

Os **CREDORES FINANCIADORES – “DIP FINANCING”** são aqueles que tiverem assinado contrato de financiamento com a RECUPERANDA, nos termos da Seção IV-A da LFR. Os créditos concursais desses credores poderão ser pagos em condições diferenciadas, nos termos dos contratos de financiamento celebrados e autorizados por decisão judicial.



### **7.1.7) CRÉDITOS ILÍQUIDOS.**

Os créditos que sejam decorrentes de obrigações cujos fatos geradores ocorreram até a data do pedido de recuperação judicial, que sejam, ou não, objeto de processo judicial ou procedimento arbitral, que constem, ou não, da Relação de Credores, também são novados por este PRJ, estando integralmente sujeitos aos efeitos deste PRJ e da Recuperação Judicial, nos termos do artigo 49 da LFR, de forma que o saldo credor a ser liquidado estará sujeito aos valores, prazos, termos e condições previstos no presente PRJ, de acordo com as condições da respectiva classe, observando-se que os prazos de pagamento serão contados tendo como *dies a quo* o que ocorrer por último: o trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial, ou o trânsito em julgado da decisão que, em execução ou cumprimento de sentença, tiver liquidado definitivamente o crédito, se ele for contencioso.

### **7.2.) MEIOS DE PAGAMENTO:**

Observadas as demais condições previstas neste PRJ, os pagamentos aos credores serão sempre realizados no último dia útil de cada mês.

Os pagamentos serão realizados por meio de Documento de Ordem de Crédito (DOC) ou de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por PIX.

Para que o pagamento seja realizado, o credor deverá informar à RECUPERANDA os seus dados bancários, por meio de carta registrada enviada à Gerência Financeira da RECUPERANDA, no endereço adiante indicado, com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência relativamente ao vencimento da 1ª (primeira) parcela. A conta deverá ser, obrigatoriamente, de propriedade do credor. O pagamento em favor de outra(s) pessoa(s) só será admitido caso o crédito tenha sido cedido, conforme regras previstas neste PRJ e na legislação civil.

A carta registrada deverá ser encaminhada à Gerência Financeira de BOM PASTOR PAPEIS LTDA, Avenida 1 de Junho, 278, Sala 1001, Ed. Fagundes, Centro, CEP 35.500-001 – Divinópolis, Estado de Minas Gerais.

Se, até 10 (dez) dias antes do início dos pagamentos, o credor não tiver informado os dados de sua conta corrente bancária, o vencimento da 1ª (primeira) parcela que lhe seria devida será automaticamente postergado para o mês imediatamente subsequente ao da prestação da informação, sendo postergados, também, todos os demais vencimentos em favor daquele credor.

### **7.3.) LEILÃO REVERSO:**

Caso a RECUPERANDA gerem excedente de caixa relativamente aos pagamentos devidos aos credores, ela poderá destinar parte deste excedente à realização de Leilões Reversos de Créditos, assim entendida a aquisição de créditos daqueles que tenham ofertado a(s) maior(es) taxa(s) de deságio.

Quaisquer credores poderão participar do leilão.

Para a realização do leilão, os credores deverão ser avisados, por qualquer meio idôneo de comunicação, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência relativamente à data de sua realização.

### **7.4.) ALIENAÇÃO DE ATIVOS:**

A RECUPERANDA poderá alienar, vender, locar, arrendar, remover, onerar ou oferecer em garantia quaisquer bens de seu ativo permanente, durante todo o período em que estiverem em recuperação judicial. Os valores obtidos com a(s) alienação(ões) serão utilizados, à critério da RECUPERANDA, para a formação de capital de giro e continuidade das atividades e/ou para aquisição de créditos, via leilão reverso.

Os bens do ativo permanente também poderão ser alienados caso fiquem inservíveis, em caso de depreciação que recomende a sua substituição, ou, ainda, por obsolescência *vis-à-vis* opções mais eficientes.

Para conferir agilidade à prática dos atos, a alienação, venda, locação, arrendamento, remoção, oneração ou oferta em garantia de bens do ativo permanente poderão ser realizados por meio de negócio jurídico particular do qual conste condição suspensiva ou resolutiva vinculada à ulterior homologação do Juízo da Recuperação Judicial e/ou do Comitê de Credores, nos termos do art. 66 da LFR, ainda que a posse do bem seja transferida de modo imediato. Os atos também deverão ser imediatamente informados ao Administrador Judicial, para elaboração do relatório mensal de atividades.

### **7.5.) OUTROS MEIOS DE RECUPERAÇÃO:**

Além dos meios de recuperação descritos no presente PRJ, a RECUPERANDA poderá valer-se, também, de quaisquer outros meios previstos na LFR, ou não vedados pela legislação.

### **7.6.) EFEITOS DA APROVAÇÃO DO PLANO:**

A homologação do PRJ pelo Juízo da Recuperação Judicial: (i) obrigará a RECUPERANDA e seus credores sujeitos à Recuperação Judicial, assim como seus respectivos sucessores a qualquer título; e (ii) implicará a novação de todos os créditos sujeitos à Recuperação Judicial.

#### **7.7.) ALTERAÇÕES DOS CRÉDITOS:**

Os créditos sujeitos ao PRJ poderão ser modificados e novos créditos poderão ser incluídos pelo Sr. Administrador Judicial, ao preparar a Relação de Credores, bem como consolidar o Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento dos incidentes de habilitação, divergência ou impugnação de crédito ou acordos.

Se novos créditos forem incluídos no Quadro Geral de Credores, os pagamentos, em princípio, serão realizados nas mesmas condições estabelecidas neste PRJ. Não obstante, o presente PRJ poderá ser modificado caso ele seja aprovado antes da consolidação do Quadro Geral de Credores, e a consolidação importar alteração, para mais, do valor usado como base para o planejamento constante do presente PRJ.

#### **7.8.) CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE CRÉDITOS:**

Os credores poderão ceder seus créditos livremente a outros credores ou a quaisquer terceiros, condicionada a validade da cessão à observância das seguintes condições: (i) os respectivos cessionários recebam e confirmem o recebimento de cópia do PRJ, reconhecendo que, quando da sua homologação judicial, o crédito cedido estará sujeito todas as suas condições; (ii) a notificação prévia da RECUPERANDA, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias relativamente à data da cessão; (iii) a comunicação do fato, pelo Cessionário, ao Juízo da Recuperação Judicial.

Os créditos também poderão ser apresentados como garantia em favor de terceiros, pessoas físicas jurídicas de direito privado ou de direito público, seja extrajudicialmente ou judicialmente, desde que observadas as mesmas condições estipuladas acima.

### **7.9.) AÇÕES JUDICIAIS:**

Após a aprovação do PRJ, deverão ser suspensas todas as ações de cobrança, monitórias, execuções, ou quaisquer outras medidas judiciais que tenham sido ajuizadas contra a RECUPERANDA, relativamente a créditos submetidos à Recuperação Judicial, sendo vedada, inclusive, a constrição de bens enquanto o PRJ estiver sendo cumprido. Igualmente, após a aprovação do PRJ, os credores não poderão ajuizar novas ações judiciais que tenham por objeto a recuperação de quaisquer créditos submetidos à Recuperação, ainda que cedidos a terceiros, salvo no caso de descumprimento do PRJ.

### **7.10.) NOVAÇÃO DAS DÍVIDAS:**

A aprovação do PRJ implicará a novação das dívidas submetidas à Recuperação, nos termos do art. 59 da LFR, de forma que, enquanto cumpridos os termos do presente Plano, estarão desobrigados de responder pelos créditos originais seus avalistas, fiadores e coobrigados a qualquer título

### **7.11.) GARANTIAS PESSOAIS:**

Após a aprovação do PRJ, deverão ser suspensas todas as ações de cobrança, monitórias, execuções, ou quaisquer outras medidas judiciais que tenham sido ajuizadas contra coobrigados de modo solidário ou subsidiário relativamente a créditos submetidos à Recuperação Judicial, sendo vedada, inclusive, a constrição de seus bens enquanto o PRJ estiver sendo cumprido. Igualmente, após a aprovação do PRJ, os credores não poderão ajuizar, contra os referidos coobrigados, novas ações judiciais que tenham por objeto a recuperação de quaisquer créditos submetidos à Recuperação, ainda que cedidos a terceiros, salvo no caso de descumprimento do PRJ.

O cumprimento integral das obrigações previstas neste PRJ implicará a extinção de todas as obrigações solidárias, subsidiárias, acessórias e quaisquer outras, inclusive por avais, fianças e outras formas de garantia assumidas pela RECUPERANDA uma em favor da outra, ou em favor delas por sociedades coligadas e/ou do mesmo grupo econômico, assim como pelos sócios e administradores da RECUPERANDA e seus cônjuges.

### **7.12.) MORA DA RECUPERANDA:**

Para fins do art. 61, §1º, da LFR, a RECUPERANDA somente será considerada em mora quanto às obrigações previstas no presente PRJ, caso não sane o seu eventual

descumprimento no prazo de 30 (trinta) dias, contados da intimação judicial acerca do fato.

Após o trânsito em julgado da sentença que encerrar a Recuperação Judicial, a mora só será configurada se a RECUPERANDA ficar inadimplente com 3 (três) parcelas consecutivas ou alternadas, e não sanar a mora em até 30 (trinta) dias contados de sua notificação pelo credor.

### **7.13.) NOVA AGC:**

Além dos casos previstos em lei, em caso de descumprimento do PRJ, por razões que configurem força maior ou caso fortuito e que impliquem o desequilíbrio econômico financeiro do PRJ para a RECUPERANDA, notadamente a brusca alteração das condições micro e/ou macroeconômicas por atos ou fatos alheios às RECUPERANDAS, o Administrador Judicial, os credores, ou a própria RECUPERANDA, poderão requerer a convocação de uma nova AGC, mesmo após o encerramento do processo de recuperação, para fins de deliberar sobre os modos mais eficientes de conduzir a falência da empresa, se for o caso, ou, especialmente, para debater e aprovar alterações do PRJ para evitar a falência. A eventual alteração do PRJ será feita nos termos da Lei n. 11.101/2005 e obrigará todos os credores concursais, inclusive os dissidentes.

## **8) CONSIDERAÇÕES FINAIS:**

O presente PRJ atende a todas as regras e princípios norteadores da LFR, especialmente no que diz ao fornecimento de meios para a superação da situação de crise econômico-financeira, 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. Não obstante a Recuperação Judicial seja um meio traumático de reestruturação e liquidação do passivo, este Plano representa a única possibilidade encontrada pela RECUPERANDA para honrar seus compromissos e manter a sua fonte produtora.

A RECUPERANDA envidará todos os esforços para cumprir rigorosamente em dia as obrigações assumidas neste Plano e, se possível, antecipar o seu cumprimento, desde que as condições projetadas se concretizem.

Desde o deferimento da Recuperação Judicial, a resposta que fornecedores e clientes têm dado à RECUPERANDA é de cooperação, tanto que os níveis de atividade continuam inalterados. A confiança dos parceiros foi conquistada ao longo de décadas de relações comerciais hialinas e idôneas, o que traz aos gestores e profissionais da RECUPERANDA a certeza de que esta Recuperação Judicial é apenas uma fase passageira de sua história.

Após o cumprimento das exigências previstas nos artigos 61 e 63 da LFR, o presente PRJ obriga a RECUPERANDA e seus credores e sucessores a qualquer título.

Divinópolis/MG, 16 de outubro de 2023.

**BOM PASTOR PAPEIS LTDA**

Denis Soares Fagundes

## ANEXO 1 - PROJEÇÃO FINANCEIRA



RUBRICAS	MÊS 1	MÊS 2	MÊS 3	MÊS 4	MÊS 5	MÊS 6	MÊS 7	MÊS 8	MÊS 9	MÊS 10	MÊS 11	MÊS 12
VENDAS	3.602.972,66	3.602.972,66	3.602.972,66	3.602.972,66	3.602.972,66	3.602.972,66	3.602.972,66	3.602.972,66	3.602.972,66	3.602.972,66	3.602.972,66	3.602.972,66
IMPOSTOS SOBRE VENDA	378.312,13	378.312,13	378.312,13	378.312,13	378.312,13	378.312,13	378.312,13	378.312,13	378.312,13	378.312,13	378.312,13	378.312,13
<b>RECEITA OPERACIONAL</b>	<b>3.224.660,53</b>	<b>3.224.660,53</b>	<b>3.224.660,53</b>	<b>3.224.660,53</b>	<b>3.224.660,53</b>	<b>3.224.660,53</b>	<b>3.224.660,53</b>	<b>3.224.660,53</b>	<b>3.224.660,53</b>	<b>3.224.660,53</b>	<b>3.224.660,53</b>	<b>3.224.660,53</b>
CUSTOS DE PRODUÇÃO	1.488.130,73	1.488.130,73	1.488.130,73	1.488.130,73	1.488.130,73	1.488.130,73	1.488.130,73	1.488.130,73	1.488.130,73	1.488.130,73	1.488.130,73	1.488.130,73
<b>MARGEM DE CONTRIBUIÇÃO</b>	<b>1.736.529,80</b>	<b>1.736.529,80</b>	<b>1.736.529,80</b>	<b>1.736.529,80</b>	<b>1.736.529,80</b>	<b>1.736.529,80</b>	<b>1.736.529,80</b>	<b>1.736.529,80</b>	<b>1.736.529,80</b>	<b>1.736.529,80</b>	<b>1.736.529,80</b>	<b>1.736.529,80</b>
DESPESAS GERAIS	1.427.628,69	1.427.628,69	1.427.628,69	1.427.628,69	1.427.628,69	1.427.628,69	1.427.628,69	1.427.628,69	1.427.628,69	1.427.628,69	1.427.628,69	1.427.628,69
<b>Despesas Comerciais</b>												
Comissões	144.118,91	144.118,91	144.118,91	144.118,91	144.118,91	144.118,91	144.118,91	144.118,91	144.118,91	144.118,91	144.118,91	144.118,91
Frete Distribuição	292.813,23	292.813,23	292.813,23	292.813,23	292.813,23	292.813,23	292.813,23	292.813,23	292.813,23	292.813,23	292.813,23	292.813,23
Embalagem	295.581,02	295.581,02	295.581,02	295.581,02	295.581,02	295.581,02	295.581,02	295.581,02	295.581,02	295.581,02	295.581,02	295.581,02
<b>Despesas de Manutenção</b>												
Manutenção Geral	147.677,68	147.677,68	147.677,68	147.677,68	147.677,68	147.677,68	147.677,68	147.677,68	147.677,68	147.677,68	147.677,68	147.677,68
<b>Despesas Administrativas</b>												
Folha Geral com Encargos	440.766,58	440.766,58	440.766,58	440.766,58	440.766,58	440.766,58	440.766,58	440.766,58	440.766,58	440.766,58	440.766,58	440.766,58
Despesas Gerais	106.671,28	106.671,28	106.671,28	106.671,28	106.671,28	106.671,28	106.671,28	106.671,28	106.671,28	106.671,28	106.671,28	106.671,28
<b>EBTIDA</b>	<b>308.901,10</b>	<b>308.901,10</b>	<b>308.901,10</b>	<b>308.901,10</b>	<b>308.901,10</b>	<b>308.901,10</b>	<b>308.901,10</b>	<b>308.901,10</b>	<b>308.901,10</b>	<b>308.901,10</b>	<b>308.901,10</b>	<b>308.901,10</b>
<b>Despesas Financeiras</b>												
Encargos Financeiros com Descont	126.104,04	126.104,04	126.104,04	126.104,04	126.104,04	126.104,04	126.104,04	126.104,04	126.104,04	126.104,04	126.104,04	126.104,04
Tarifas Bancárias	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	<b>182.797,06</b>	<b>182.797,06</b>	<b>182.797,06</b>	<b>182.797,06</b>	<b>182.797,06</b>	<b>182.797,06</b>	<b>182.797,06</b>	<b>182.797,06</b>	<b>182.797,06</b>	<b>182.797,06</b>	<b>182.797,06</b>	<b>182.797,06</b>
Obrigações Tributária Parcelas - RJ	105.465,79	105.465,79	105.465,79	105.465,79	105.465,79	105.465,79	105.465,79	105.465,79	105.465,79	105.465,79	105.465,79	105.465,79
Pagamento Créditos RJ	43.126,01	8.170,27	8.170,27	8.170,27	8.170,27	8.170,27	8.170,27	8.170,27	8.170,27	8.170,27	8.170,27	8.170,27
<b>RESULTADO FINAL</b>	<b>34.205,26</b>	<b>69.161,00</b>	<b>69.161,00</b>	<b>69.161,00</b>	<b>69.161,00</b>	<b>69.161,00</b>	<b>69.161,00</b>	<b>69.161,00</b>	<b>69.161,00</b>	<b>69.161,00</b>	<b>69.161,00</b>	<b>69.161,00</b>
<b>RESULTADO FINAL ACUMULADO</b>	<b>34.205,26</b>	<b>103.366,26</b>	<b>172.527,26</b>	<b>241.688,26</b>	<b>310.849,25</b>	<b>380.010,25</b>	<b>449.171,25</b>	<b>518.332,25</b>	<b>587.493,25</b>	<b>656.654,25</b>	<b>725.815,24</b>	<b>794.976,24</b>

## ANEXO 1 - PROJEÇÃO FINANCEIRA



RUBRICAS	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
VENDAS	43.312.908,45	46.828.357,92	48.188.186,73	50.053.519,76	52.490.772,25	52.929.861,23	52.929.861,23	53.368.950,22	53.368.950,22	53.368.950,22
IMPOSTOS SOBRE VENDA	4.547.855,39	4.741.371,24	4.698.348,21	4.880.218,18	5.117.850,29	5.160.661,47	5.160.661,47	5.203.472,65	5.203.472,65	5.203.472,65
<b>RECEITA OPERACIONAL</b>	<b>38.765.053,06</b>	<b>42.086.986,68</b>	<b>43.489.838,53</b>	<b>45.173.301,59</b>	<b>47.372.921,95</b>	<b>47.769.199,76</b>	<b>47.769.199,76</b>	<b>48.165.477,57</b>	<b>48.165.477,57</b>	<b>48.165.477,57</b>
CUSTOS DE PRODUÇÃO	17.857.568,81	18.015.056,32	18.015.056,32	18.160.851,65	18.780.481,83	18.780.481,83	18.598.237,66	18.415.993,49	18.415.993,49	18.415.993,49
<b>MARGEM DE CONTRIBUIÇÃO</b>	<b>20.907.484,25</b>	<b>24.071.930,36</b>	<b>25.474.782,21</b>	<b>27.012.449,93</b>	<b>28.592.440,12</b>	<b>28.988.717,93</b>	<b>29.170.962,10</b>	<b>29.749.484,08</b>	<b>29.749.484,08</b>	<b>29.749.484,08</b>
DESPESAS GERAIS	17.134.633,78	17.382.802,16	17.513.089,78	17.701.544,81	17.988.771,09	18.006.334,65	18.006.334,65	18.023.898,21	18.023.898,21	18.023.898,21
<b>Despesas Comerciais</b>										
Comissões	1.732.516,34	1.873.134,32	1.927.527,47	2.002.140,79	2.099.630,89	2.117.194,45	2.117.194,45	2.134.758,01	2.134.758,01	2.134.758,01
Frete Distribuição	3.513.758,74	3.621.309,15	3.697.203,62	3.811.045,33	4.000.781,51	4.000.781,51	4.000.781,51	4.000.781,51	4.000.781,51	4.000.781,51
Embalagem	3.546.972,23	3.546.972,23	3.546.972,23	3.546.972,23	3.546.972,23	3.546.972,23	3.546.972,23	3.546.972,23	3.546.972,23	3.546.972,23
<b>Despesas de Manutenção</b>										
Manutenção Geral	1.772.132,15	1.772.132,15	1.772.132,15	1.772.132,15	1.772.132,15	1.772.132,15	1.772.132,15	1.772.132,15	1.772.132,15	1.772.132,15
<b>Despesas Administrativas</b>										
Folha Geral com Encargos	5.289.198,92	5.289.198,92	5.289.198,92	5.289.198,92	5.289.198,92	5.289.198,92	5.289.198,92	5.289.198,92	5.289.198,92	5.289.198,92
Despesas Gerais	1.280.055,40	1.280.055,40	1.280.055,40	1.280.055,40	1.280.055,40	1.280.055,40	1.280.055,40	1.280.055,40	1.280.055,40	1.280.055,40
<b>EBTIDA</b>	<b>3.772.850,48</b>	<b>6.689.128,20</b>	<b>7.961.692,43</b>	<b>9.310.905,12</b>	<b>10.603.669,03</b>	<b>10.982.383,28</b>	<b>11.164.627,45</b>	<b>11.725.585,87</b>	<b>11.725.585,87</b>	<b>11.725.585,87</b>
<b>Despesas Financeiras</b>										
Encargos Financeiros com Descont	1.515.951,80	1.638.992,53	1.686.586,54	1.751.873,19	1.837.177,03	1.852.545,14	1.852.545,14	1.867.913,26	1.867.913,26	1.867.913,26
Tarifas Bancárias	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	<b>2.256.898,68</b>	<b>5.050.135,68</b>	<b>6.275.105,89</b>	<b>7.559.031,93</b>	<b>8.766.492,00</b>	<b>9.129.838,14</b>	<b>9.312.082,31</b>	<b>9.857.672,61</b>	<b>9.857.672,61</b>	<b>9.857.672,61</b>
Obrigações Tributária Parcelas - RJ	1.265.589,48	1.687.452,84	2.531.179,80	5.484.223,92	10.546.585,56	10.546.585,56	10.546.585,56	10.546.585,56	3.515.528,52	-
Pagamento Créditos RJ	132.999,00	384.956,71	-	745.119,42	789.826,58	837.216,18	887.449,15	940.696,10	997.137,86	1.056.966,13
<b>RESULTADO FINAL</b>	<b>858.310,20</b>	<b>2.977.726,13</b>	<b>3.743.926,09</b>	<b>1.329.688,59</b>	<b>2.569.920,14</b>	<b>2.253.963,60</b>	<b>2.121.952,40</b>	<b>1.629.609,05</b>	<b>5.345.006,23</b>	<b>8.800.706,48</b>
<b>RESULTADO FINAL ACUMULADO</b>	<b>858.310,20</b>	<b>3.836.036,33</b>	<b>7.579.962,42</b>	<b>8.909.651,01</b>	<b>6.339.730,87</b>	<b>4.085.767,27</b>	<b>1.963.814,87</b>	<b>334.205,82</b>	<b>5.679.212,05</b>	<b>14.479.918,52</b>



# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Papeis Bom Pastor Ltda

Indústria de Papeis

Divinópolis /MG



Outubro de 2023

## **1 – INFORMAÇÕES GERAIS**

**Solicitante: Bom Pastor Papeis Ltda**  
**CNPJ: 16.772.642/0001-49**

**Objeto:**

Endereço: **Rua Santa Rita de Cássia nº 100 Bairro Bom Pastor – Divinópolis - MG.**

Área total de Terreno:

Gleba 400 – 8.023,60 m<sup>2</sup>

Gleba 500 – 8.944,70 m<sup>2</sup>

Área Construída: 3.954,26 m<sup>2</sup>

Coordenadas Geográficas: **Lat. 20°06'46"S, Log. 44°52'38"O**

**Finalidade:** Determinação do valor de mercado para venda.

**Metodologia:** Método comparativo direto de dados de mercado/ Custo de reprodução das benfeitorias.

## **2 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

O trabalho técnico terá por objetivo a determinação do valor de mercado, para o mês de Outubro de 2023 do imóvel localizado na Rua Santa Rita de Cássia nº 100 – Bairro Bom Pastor – Divinópolis – MG.

O valor de mercado a ser determinado de acordo com a NBR 14653-1 (Avaliação de Bens – parte 1: Procedimentos Gerais) é definido:

*“O valor de Mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.*

De acordo com a NBR 14653-1, a avaliação de bens tem a seguinte definição:

*“Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores*

*da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”.*

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 16 de outubro de 2023 e compreendeu os seguintes procedimentos:

- Localização e identificação do imóvel sob avaliação;
- Levantamento de suas características;
- Análise do seu potencial;
- Registro fotográfico da situação encontrada.

Conforme recomenda a NBR 14653-1 para este trabalho foi empregado o Método Comparativo direto de dados de mercado. Após a vistoria do imóvel sob avaliação, foram efetuadas pesquisas com o objetivo de coletar amostras com características semelhantes ao imóvel sob avaliação. Tais amostras foram submetidas a um tratamento estatístico aprovado pelas normas de avaliação da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, o qual tem como finalidade a determinação do valor de mercado para o mês de outubro de 2023.

### **3 – ASPECTOS GERAIS**

O imóvel avaliando situa-se às margens do Anel Rodoviário Tancredo Neves em Divinópolis MG. A região de entorno apresenta ocupação com imóveis residenciais/industriais.

Atividades existentes no seu entorno:

- Comércio : menos de 1.000 m.
- Escola : menos de 1.000 m.
- Serviços Médicos : mais de 1.000 m.
- Entretenimento :. mais de 1.000 m.
- Bancos : mais de 1.000 m.
- Transporte : mais de 1.000 m.
- Parques e praças : mais de 1.000 m.

Entorno Imediato:

- Ocupação da Região : Residencial e/ou industrial
- Ocupação Residencial : Sim;
- Ocupação Comercial : Sim;
- Ocupação Industrial : Presente nos arredores;
- Distância do Centro : 6 KM;
- Principais Vias de Acesso : Anel Rodoviário Tancredo Neves.

#### **4 – LOCALIZAÇÃO**

Os imóveis sob avaliação estão localizados à Rua Santa Rita de Cássia nº 100 – Bairro Bom Pastor – Divinópolis – MG.



Imagem de satélite – Localização aproximada do imóvel.

#### **5 – CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE**

##### **5.1 – TERRENOS**

Os terrenos possuem a área total de 16.968,30 m<sup>2</sup> e as seguintes características:

- Superfície: Seca.
- Topografia: Plano.
- Frente: No nível do logradouro

## **6 – CRITÉRIOS E METODOLOGIAS APLICADAS NA PERÍCIA**

### **6.1 – NORMA TÉCNICA ADOTADA**

Foram adotadas, neste trabalho, as seguintes normas de avaliação, publicadas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

- NBR 14653-1 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais);
- NBR 14653-2 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos);

### **6.2– ATIVIDADES BÁSICAS DA AVALIAÇÃO**

As atividades básicas de uma avaliação, de acordo com o item 7 da NBR 14653-1 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), estão relacionadas abaixo, sendo que os procedimentos que se referem o imóvel em estudo foram seguidos na íntegra no laudo pericial:

- Requisição e conhecimento da documentação;
- Vistoria do bem avaliando;
- Coleta de dados;
- Escolha da metodologia;
- Tratamento dos dados;
- Identificação do valor de mercado.

As diretrizes de cada um dos subitens acima relacionados estão descritas no texto da NBR 14653-1. Coleta de amostras na região para o cálculo do valor de mercado.

Os dados obtidos no mercado local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

O imóvel em questão foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que suas medidas, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação dos imóveis, ou seja, de investigação específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de dividas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

### 6.3 – METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO

De acordo com o subitem 7.5 da NBR 14653-1, *“A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1”*.

Na avaliação dos imóveis em estudo foi adotado justamente o **método comparativo direto de dados de mercado**. Este método, conforme determina o subitem 8.2.1 da NBR 14653-1, *“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*.

Convém ressaltar que na avaliação foi aplicado o tratamento científico através de regressão linear, observando-se o Anexo A da NBR 14653-2.

### 6.4– ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

O item 9 da NBR 14653-2 determina as diretrizes para a especificação das avaliações em relação aos graus de fundamentação e precisão.

O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear deve ser determinado conforme as Tabelas 1 e 2, observando-se o descrito nos itens 9.1 e 9.2 desta norma.

Tabela 1 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas a os dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapoliação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância $\alpha$ (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

Tabela 2 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

Para este trabalho o grau de fundamentação alcançado foi: Grau I.

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

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

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

O grau de precisão atingido neste trabalho foi: Grau I.

## 7 – VISTORIA

A vistoria seguiu rigorosamente as determinações da NBR 14653-1: 2001 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) e da NBR 14653-2: 2004 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), Normas Técnicas para Engenharia de Avaliações de Bens, publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

## 7.1– RELAÇÃO DAS AMOSTRAS

AMOSTRA	VALOR (R\$)	M <sup>2</sup>	R\$/M <sup>2</sup>	CONTATO
AMOSTRA 01	360.000,00	360,00	1000,00	<a href="tel:(37)99962-1023">(37) 99962-1023</a>
AMOSTRA 02	340.000,00	360,00	944,00	<a href="tel:(37)99995-2545">(37) 99995-2545</a>
AMOSTRA 03	300.000,00	300,00	1000,00	<a href="tel:(37)99962-1023">(37) 99962-1023</a>
AMOSTRA 04	262.500,00	150,00	1750,00	<a href="tel:(37)3213-2799">(37) 3213-2799</a>
AMOSTRA 05	350.000,00	300,00	1.166,00	<a href="tel:(37)99962-1023">(37) 99962-1023</a>
AMOSTRA 06	360.000,00	300,00	1.200,00	<a href="tel:(37)99962-1023">(37) 99962-1023</a>
AMOSTRA 07	450.000,00	360,00	1250,00	<a href="tel:(37)99962-1023">(37) 99962-1023</a>
AMOSTRA 08	540.000,00	450,00	1.200,00	<a href="tel:(37)3229-6161">(37) 3229-6161</a>
AMOSTRA 09	565.000,00	357,00	1.582,00	<a href="tel:(37)3213-2799">(37) 3213-2799</a>
AMOSTRA 10	260.000,00	250,00	1.040,00	<a href="tel:(37)3229-6161">(37) 3229-6161</a>

## 8 - AVALIAÇÃO

### 8.1– MÉTODO

Na avaliação dos imóveis comerciais em estudo foi adotado justamente o **método comparativo direto de dados de mercado**. Este método, conforme determina o subitem 8.2.1 da NBR 14653-1, “*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra*”.

Convém ressaltar que na avaliação foi aplicado o tratamento científico através de regressão linear, observando-se o Anexo A da NBR 14653-2.

### 8.2 – RESULTADO DO MÉTODO COMPARATIVO

O resultado do método comparativo é dado pelo intervalo de confiança desenvolvido através da distribuição t student (80% de probabilidade). Já o campo de arbítrio é definido como a semi-amplitude de  $\pm 15$  em torno da estimativa da tendência central. O resultado final da avaliação deve estar limitado, simultaneamente, pelo intervalo de confiança e pelo campo de arbítrio, ou seja, deve representar a interseção desses dois limites.

Considerando a situação econômica atual do país, as condições de financiamento e como permite a Norma NBR 14.653-2 Avaliações de imóveis urbanos, o engenheiro avaliador arbitrar qualquer valor dentro do intervalo de confiança. Arbitramos o valor do metro quadrado da região em **R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>** (Um mil reais por metro quadrado).



### 8.3 – Benfeitorias

Sob o terreno acima está implantado um complexo industrial com 3.954,26 m<sup>2</sup> de construção, para fins de reprodução utilizamos o CUB SINDUSCON para imóveis comerciais no mês de setembro/2023 – **R\$ 2.498,96/m<sup>2</sup>** e considerando que este valor não inclui fundações, esquadrias, instalações especiais aplicamos um fator de correção de 1,4, o que nos levará ao valor de **R\$ 3.498,54/m<sup>2</sup>** para a reprodução de um imóvel novo, como nosso imóvel avaliando não é novo devemos depreciá-lo a razão de 25% conforme tabela Ross- Heideck, e finalmente teremos o valor de **R\$ 2.798,84/m<sup>2</sup>**.

Dos terrenos temos:

$$16.968,30 \text{ M}^2 \times \text{R\$ } 1.000,00/\text{M}^2 = \text{R\$ } 16.968.300,00$$

Das benfeitorias:

$$3.954,26 \text{ M}^2 \times \text{R\$ } 2.623,91 /\text{M}^2 = \text{R\$ } 10.375.622,36$$

Valor total do imóvel = Valor do terreno + valor das benfeitorias

$$\text{Valor do imóvel em valores arredondados} = \text{R\$ } 27.300.000,00$$

(Vinte e sete milhões e trezentos mil reais)

### 9 – ENCERRAMENTO

O trabalho pericial de engenharia foi realizado com observância estrita aos princípios e diretrizes do Código de Ética do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura e da NBR 13.752/96, Norma Técnica para Perícias de Engenharia na Construção Civil, publicada pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). O profissional abaixo assinado, responsável pela elaboração deste laudo, coloca-se a inteira disposição das partes envolvidas na lide para prestar eventuais esclarecimentos que porventura venham a se fazer necessários.

**BELO HORIZONTE, 16 DE OUTUBRO DE 2023.**



**ADRIANO VITTORI**

**Engenheiro – CREA-MG 56.247/D**

**Membro Efetivo do IBAPE-MG – nº 596**

**(Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais)**

**Anexos :**

**Relatório Fotográfico**



**FOTO 01 – ENTRADA PRINCIPAL DO IMÓVEL**



**FOTO 02 – GUARITA DO IMÓVEL**



**FOTO 03 – EXPEDIÇÃO DE PRODUTOS**



**FOTO 04 -ESCRITÓRIOS**



**FOTO 05 – ÁREA DE PRODUÇÃO**



**FOTO 06 - INSTALAÇÕES DE TRATAMENTO DE EFLUENTES**