

PROMILK LATICÍNIOS LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL
PROCESSO Nº 047/1.14.0003199-1
CNJ: 0007264-77.2014.8.21.0047
1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE ESTRELA/RS

1. INTRODUÇÃO

A PROMILK ajuizou ação de recuperação judicial junto à 1ª Vara Judicial da comarca de Estrela, a qual foi tombada sob o nº 047/1.14.0003199-1 e teve, em 14 de outubro de 2014, deferido seu processamento.

O plano de recuperação judicial foi apresentado em 15 de dezembro de 2014, o qual foi aprovado na Assembleia Geral de Credores ocorrida no dia 08 de dezembro de 2015 e homologado em decisão de 17 de dezembro de 2015, a qual também concedeu a recuperação judicial à PROMILK.

Conforme previsto no plano de recuperação judicial, a carência prevista para início do pagamento dos credores se encerra em dezembro de 2017.

No entanto, em virtude do agravamento do cenário econômico-financeiro da empresa, faz-se necessária a alteração do plano de recuperação anteriormente aprovado, adequando-o à nova realidade da recuperanda.

Frisa-se que, conforme art. 35, inciso I, *a*, da Lei nº 11.101/05, a Assembleia Geral de Credores poderá ser convocada para fins de alteração do plano de recuperação judicial, o que aqui se propõe.

Av. Carlos Gomes, 700 / 705
Auxiliadora
Porto Alegre / RS
CEP 90480-001
Tel +55 (51) 3024.4454
+55 (51) 3026.8554
contato@cradv.net.br
www.cradv.net.br

2. RESUMO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL PROMILK APROVADO EM 08/12/2015

O plano de recuperação aprovado na assembleia ocorrida em 08/12/2015 possuía as seguintes condições de pagamento, conforme aditivo ao plano de fl. 2925/2926 e Ata da AGC de fl. 2936.

2.1. GARANTIA REAL

Os credores identificados na Classe II, credores com garantia real, possuíam as seguintes condições de pagamento:

- Garantias: Manutenção das garantias existentes e constituídas;
- Pagamento: 100% do valor constante na relação de credores;
- Plano de amortização: quitação em 96 (noventa e seis) parcelas mensais a contar do término do prazo de carência, sendo que, 65% do montante devido seria pago em 84 parcelas, e o saldo, de 35% do montante devido, nas últimas 12 parcelas;
- Pagaria ainda a recuperanda, durante o período de carência, uma parcela no dia 08/12/2016, equivalente a R\$ 10.000,00, mais as correções incidentes sobre o crédito desta classe, e outra, no dia 08/12/2017, também no valor de R\$ 10.000,00, mais as correções, incidentes sobre o crédito desta classe, conforme índices determinados abaixo;
- Prazo de carência: 24 meses contados da aprovação do Plano de recuperação em AGC;
- Correção monetária e juros: todos os pagamentos sofreram incidência da TR acrescida de 0,5% ao mês, desde a data do ajuizamento da ação da recuperação judicial, calculados pro rata dies.
- Os encargos básicos e adicionais seriam calculados, debitados e capitalizados mensalmente, incorporando-se ao valor do principal da dívida, durante o período de amortização, a cada data-base, juntamente com as parcelas do capital principal da dívida, no vencimento antecipado e na liquidação da dívida. Entenda-se por

Av. Carlos Gomes, 700 / 705
Auxiliadora
Porto Alegre / RS
CEP 90480-001
Tel +55 (51) 3024.4454
+55 (51) 3026.8554
contato@cradv.net.br
www.cradv.net.br

data-base o dia correspondente em cada mês ao do vencimento final da operação.

2.2. QUIROGRAFÁRIOS

Os credores quirografários, arrolados na Classe III, tinham previsão de pagamento da seguinte forma:

- Sem deságio;
- Carência de 02 anos a contar da AGC (08/12/2015);
- Adimplemento integral em 12 anos (65% do valor devido nos 10 primeiros anos e o saldo de 35% nos 02 anos finais);
- As parcelas anuais têm vencimento até o último dia útil de maio de cada ano, com vencimento da primeira parcela até 30/05/2018 e assim sucessivamente;
- Correção monetária e juros de 06% ao ano fixo;
- O ativo a ser obtido pela recuperanda em face do inadimplemento da LBR será integralmente destinado ao pagamento dos credores, observada a proporcionalidade de cada crédito, como forma de antecipação.

3. SUGESTÕES DE ALTERAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

A recuperanda propõe a alteração do plano de recuperação judicial na modalidade prevista no art. 50, incisos VII e XI, da Lei nº 11.101/05:

Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros:

I – concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;

(...)

VII – trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados;

(...)

IX – dação em pagamento (...);

X – constituição de sociedade de credores

XI – venda parcial dos bens;

(...)

Em outras palavras, a proposta de alteração do plano de recuperação judicial é composta de duas formas:

- A. Alienação da Unidade Produtiva Isolada (UPI), referente ao estabelecimento da Promilk, localizado no Município de Rondinha/RS;
- B. Alienação dos seguintes imóveis: **i)** Pavilhão industrial localizado na RST-453, Rodovia Rota do Sol – Km 42,50, linha Novo Paraíso, Estrela /RS, Matrícula nº 32.600 do Registro de Imóveis de Estrela/RS; **ii)** Uma gleba terras sem construções, com 26.819,00m² de área, localizada na Rodovia RS-223, Km 32, Linha São Pedro, Tapera/RS, matriculada sob o nº 7.854, do Registro de Imóveis de Tapera/RS; e **iii)** Uma gleba terras sem construções, com 114.288,3500m² de área, localizada na Rodovia RST-453, Rodovia Rota do Sol, Km 42,50, linha Novo Paraíso, Estrela /RS, matriculada sob o nº 27.698, do Registro de Imóveis de Estrela/RS ;
- C. Reestruturação Financeira do Passivo;
- D. Constituição de Sociedade de Credores e Dação em Pagamento;

Conforme disposto no art. 41 da Lei nº 11.101/05, os credores sujeitos ao processo de recuperação judicial são divididos em 03 (três) classes para fins de votação do plano de recuperação judicial¹.

¹ A presente Recuperação Judicial foi ajuizada antes da vigência da Lei Complementar nº 147/2014.

No entanto, diferentemente do que ocorre no processo falimentar, não há na recuperação judicial uma ordem de classificação de pagamento dos credores propriamente dita, podendo o plano dispor livremente sobre a forma de pagamento (desde que na assembleia os credores sejam divididos na forma do art. 41, para fins de votação).

No presente caso, propõe-se a divisão dos credores para fins de pagamento em 04 (quatro) categorias, independentemente da classe em que se encontram: **i)** Credores Extraconcursais Aderentes; **ii)** Credores Trabalhistas; **iii)** Credores Financeiros Parceiros; e **iv)** Demais Credores Sujeitos.

Assim, o plano preverá 02 (duas) modalidades de pagamento dos credores: **(i)** o produto da alienação da Unidade Produtiva Isolada, será destinado para os Credores Financeiros Parceiros e Credores Extraconcursais Aderentes; e **(ii)** o valor arrecadado com alienação de bens imóveis, será destinado para os demais credores.

3.1. DO PAGAMENTO DOS CREDITORES TRABALHISTAS

Será mantido o prazo de pagamento originalmente previsto no plano de recuperação judicial para pagamento dos Credores Trabalhistas, devendo a recuperanda efetuar o pagamento no prazo do art. 54 da Lei nº 11.101/05, a contar do trânsito em julgado da decisão que determinar a habilitação do crédito nos autos da recuperação judicial, ou do trânsito em julgado da decisão que homologar o presente modificativo ao plano, o que ocorrer por último.

Os créditos trabalhistas serão limitados em 30 (trinta) salários mínimos vigentes na data da homologação do plano de recuperação.²

² Salário mínimo nacional.

3.2. DO PAGAMENTO DOS CREDORES EXTRACONCURSAIS ADERENTES E CREDORES FINANCEIROS PARCEIROS

Serão considerados credores financeiros parceiros, para os fins previstos nesta proposta de alteração do plano de recuperação, as instituições financeiras que detenham garantia real sobre os imóveis cuja venda é ora proposta, a saber, Banco do Brasil S/A e Banco do Estado do Rio Grande do Sul S/A – Banrisul.

Nos termos do art. 50, §1º, “Na alienação de bem objeto de garantia real, a supressão da garantia ou sua substituição somente serão admitidas mediante aprovação expressa do credor titular da respectiva garantia”.

Dessa forma, de maneira a viabilizar a venda dos bens hipotecados aos bancos supracitados, propõe-se a criação de uma subclasse denominada “Credores Financeiros Parceiros”, para a qual será destinada a maior parcela dos valores arrecadados.

O benefício proposto para essa subclasse de credores se justifica pela impossibilidade de alienação dos bens da recuperanda dados em garantia sem a autorização desses credores.

Os credores extraconcursais aderentes são detentores de créditos extraconcursais, na forma do art. 67 da Lei nº 11.101/05, que aderiram ao Plano de Recuperação proposto, passando a submeter-se aos efeitos da Recuperação Judicial, somente se alienada a UPI na forma aqui proposta. Os credores extraconcursais aqui considerados decorrem dos honorários da administração judicial, bem como dos patronos da recuperanda.

Em relação aos credores financeiros parceiros, bem como aos credores extraconcursais aderentes, as dívidas serão pagas através dos recursos obtidos com a alienação da Unidade Produtiva Isolada, na forma do art. 60 da Lei nº 11.101/05, (estabelecimento da Promilk, localizado na RS 404, Km 10, Linha Aracá, Rondinha/RS).

Conforme anexo 01 desta proposta, no estudo de *valuation* foi fixado o valor econômico da UPI no montante de R\$ 20.600.000,00 (vinte milhões e seiscentos mil reais), valor este que aqui será considerado para fins de arrematação.

O produto da alienação da UPI será destinado ao pagamento dos Credores Financeiros Parceiros e os Credores Extraconcursais Aderentes, na seguinte proporção:

- 94% (noventa e quatro por cento) da arrecadação será destinado para amortização dos Credores Financeiros Parceiros;
- 03% (três por cento) da arrecadação será destinado para amortização dos Honorários da Administração Judicial;
- 03% (três por cento) da arrecadação será destinado para amortização dos honorários dos patronos da recuperanda.

O rateio do valor destinado ao pagamento dos credores financeiros será proporcional ao valor dos seus respectivos créditos, independentemente da classe em que se encontram arrolados.

Caso a UPI seja alienada por valor superior ao somatório dos créditos dos Credores Financeiros Parceiros e Credores Extraconcursais Aderentes, atualizado na forma do plano, eventual saldo remanescente da venda da UPI será realocado para pagamento dos demais credores sujeitos à recuperação judicial, na proporção dos seus respectivos créditos.

Na hipótese do arrematante da UPI não ser o atual arrendatário da fábrica, a imissão na posse ocorrerá em 90 (noventa) dias, a contar da expedição da carta de arrematação, conforme previsto na cláusula contratual do arrendamento.

3.2.1. DA CONCEITUAÇÃO DA UPI

Apesar da Lei nº 11.101/05 restar silente quanto ao conceito de “unidade produtiva isolada”, expressão utilizada no art. 60 e repetida adiante no art. 140, inciso II, ambos da referida lei,

Av. Carlos Gomes, 700 / 705
Auxiliadora
Porto Alegre / RS
CEP 90480-001
Tel +55 (51) 3024.4454
+55 (51) 3026.8554
contato@cradv.net.br
www.cradv.net.br

valha-se, para sua interpretação, do conceito de estabelecimento descrito no Código Civil, art. 1.142. *Mutatis Mutandis*, quando disse “unidade produtiva isolada” quis dizer o legislador estabelecimento. Prova disso é a referência ao trespasse previsto no art. 50, inciso VII, da LRF.

Em outras palavras, a alienação da UPI nada mais é do que o trespasse de estabelecimento.

Nesse sentido, preconiza Eduardo Secchi Munhoz:

(...) a redação do dispositivo (art. 60 da LRF), ao mencionar “unidade produtiva” ou “filiais”, não adotou a melhor técnica, na medida em que essas expressões não possuem um significado jurídico próprio; melhor seria o emprego da expressão estabelecimento, cujo conceito foi amplamente desenvolvido pela doutrina, encontrando-se positivado no art. 1.142 do CC. Dir-se-ia então que, se o plano de recuperação envolver a alienação de estabelecimentos empresariais isolados do devedor, o arrematante não sucede nas obrigações deste, inclusive as de natureza tributária e trabalhista, nem fica sujeito aos eventuais ônus anteriormente incidentes sobre tal universalidade de fato³.

Assim, passa-se a indicar os elementos que compõem a UPI e que serão objeto de negócio jurídico unitário translativo.

3.2.2. DOS BENS ABRANGIDOS PELA UPI

Os elementos integrantes da UPI serão aqueles diretamente utilizados na fabricação das linhas de produtos vertidas para a UPI, bem como os que por ventura venham a ser adquiridos pela

³ SECCHI MUNHOZ, Eduardo. **Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência**. Editora Revista dos Tribunais, pg. 295.

recuperanda para a fabricação dos mesmos.

Integram a UPI o imóvel em que o estabelecimento está localizado, representado pela matrícula nº 10.062, do Registro de Imóveis de Ronda Alta - RS, bem como todos os bens móveis (máquinas e equipamentos) que compõem a fábrica.

Tais bens estão discriminados nos laudos de avaliação anexos a essa proposta de alteração do plano de recuperação judicial (anexo 01).

3.2.3. DA MODALIDADE DE ALIENAÇÃO DA UPI

A alienação de UPI, como aqui se propõe, observará as disposições contidas nos artigos 60 e 142, I, ambos da LRF:

Art. 60. Se o plano de recuperação judicial aprovado envolver alienação judicial de filiais ou de unidades produtivas isoladas do devedor, o juiz ordenará a sua realização, observado o disposto no art. 142 desta Lei.

Parágrafo único. O objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, observado o disposto no § 1º do art. 141 desta Lei.

Art. 142. O juiz, ouvido o administrador judicial e atendendo à orientação do Comitê, se houver, ordenará que se proceda à alienação do ativo em uma das seguintes modalidades:

I – leilão, por lances orais;

(...)

A modalidade de alienação se realizará, então, por lances orais, restando vencedor o interessado que ofertar o melhor preço, na forma do artigo 142, I, §§1º e 3º da Lei nº 11.101/2005.

Av. Carlos Gomes, 700 / 705
Auxiliadora
Porto Alegre / RS
CEP 90480-001
Tel +55 (51) 3024.4454
+55 (51) 3026.8554
contato@cradv.net.br
www.cradv.net.br

Com o objetivo de arrecadar o maior volume de recursos para rateio aos credores, a recuperanda propõe a realização de duas praças para o leilão da UPI, com o intervalo mínimo de 60 (sessenta) dias entre uma e outra:

- 1ª Praça: Terá como valor mínimo de arrematação o montante de R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais), para pagamento à vista, ou o valor de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), para pagamento parcelado. Nessa hipótese, as parcelas serão corrigidas pela taxa de 08% (oito por cento) ao ano, utilizando-se do Sistema *Price*, e o prazo total de parcelamento não excederá 60 (sessenta) parcelas mensais;
- 2ª Praça: Terá como valor mínimo de arrematação o montante de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), para pagamento à vista, ou o valor de R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais), para pagamento parcelado. Nessa hipótese, as parcelas serão corrigidas pela taxa de 08% ao ano, utilizando-se do Sistema *Price*, e o prazo total de parcelamento não excederá 60 (sessenta) parcelas mensais.

Na hipótese do arrematante optar pelo pagamento parcelado, deverá prestar garantia adicional de 120% (cento e vinte por cento) do valor da arrematação ao Banco do Brasil e ao Banco do Estado do Rio Grande do Sul (BANRISUL).

A alienação deverá ocorrer no prazo máximo de 12 (doze) meses contados da data de homologação da proposta de alteração do plano de recuperação.

Havendo propostas à vista e parceladas, será declarado vencedor o habilitado que ofertar o maior lance à vista, respeitados os limites mínimos estabelecidos. Havendo apenas uma proposta devidamente habilitada, será pronunciado vencedor o único ofertante, sendo que, em qualquer hipótese, o preço do objeto da alienação será igual ou superior ao preço mínimo de arrematação estabelecido acima.

Não se aplica à modalidade de alienação ora proposta a parte final do §2º do art. 142 da LRF (“... , ainda que seja inferior ao valor de avaliação”).

Fica convencionado, ainda, que deverá constar no edital de alienação cláusula de *vedação expressa a oferta de lanços inferiores ao valor mínimo previsto em cada chamada*.

Na hipótese de restarem infrutíferas as tentativas de alienação através de leilão, no prazo de um ano, contado do trânsito em julgado da decisão que homologar a proposta de alteração do plano, serão retomadas as formas e as condições de pagamento previstas no plano originalmente aprovado pelos credores.

3.2.4. DA AUSÊNCIA DE SUCESSÃO DO ARREMATANTE NAS OBRIGAÇÕES DA DEVEDORA

A UPI será alienada livre de quaisquer ônus, inclusive os de natureza tributária e trabalhista, não havendo sucessão do adquirente em quaisquer obrigações das devedoras, na forma dos artigos 60, parágrafo único e 141, II, ambos da LRF, e artigo 133, parágrafo primeiro, do CTN.

3.2.5. DOS BENS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE VERTIDOS À UPI

Os bens (máquinas e equipamentos) objetos de contratos de FINAME com o Banco do Brasil, garantidos por alienação fiduciária, serão vertidos à UPI, assumindo o arrematante a obrigação de pagar a dívida decorrente desses contratos, na forma a ser ajustada com a referida instituição financeira.

3.2.6. DA SUPRESSÃO DA GARANTIA REAL | AUTORIZAÇÃO DO CREDOR HIPOTECÁRIO

O imóvel em que está localizado o estabelecimento Promilk, objeto dessa UPI, foi hipotecado ao Banco do Brasil, conforme consta na matrícula nº 10.062, do Registro de Imóveis de Ronda Alta – RS.

Av. Carlos Gomes, 700 / 705
Auxiliadora
Porto Alegre / RS
CEP 90480-001
Tel +55 (51) 3024.4454
+55 (51) 3026.8554
contato@cradv.net.br
www.cradv.net.br

Nos termos do art. 50, §1º, da Lei nº 11.101/05, estando a empresa em recuperação judicial, a supressão da garantia ou sua substituição, na alienação do bem objeto da garantia real, somente será admitida com a expressa autorização do credor titular da garantia.

Dessa forma, deverá o credor hipotecário do referido bem expressamente anuir com a referida alienação.

3.3. DO PAGAMENTO AOS CREDITORES FORNECEDORES E DEMAIS CREDITORES | DA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Os credores fornecedores, e demais credores não considerados Credores Financeiros Parceiros, receberão seus créditos através do rateio do produto da venda dos seguintes imóveis, além de eventual saldo remanescente da alienação da UPI, conforme item 3.2:

- Pavilhão industrial localizado na RST-453, Rodovia Rota do Sol – Km 42,50, linha Novo Paraíso, Estrela /RS, Matrícula nº 32.600 do Registro de Imóveis de Estrela/RS, avaliado em R\$ 4.760.000,00 (quatro milhões e sessenta mil reais);
- Uma gleba terras sem construções, com 26.819,00m² de área, localizada na Rodovia RS-223, Km 32, Linha São Pedro, Tapera/RS, matriculada sob o nº 7.854, do Registro de Imóveis de Tapera/RS, avaliada em R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais); e
- Uma gleba terras sem construções, com 114.288,3500m² de área, localizada na Rodovia RST-453, Rodovia Rota do Sol, Km 42,50, linha Novo Paraíso, Estrela /RS, matriculada sob o nº 27.698, do Registro de Imóveis de Estrela/RS, avaliada em R\$ 1.240.000,00 (um milhão, duzentos e quarenta mil reais).

O valor total de avaliação desses imóveis é de R\$ 6.480.000,00 (seis milhões, quatrocentos e oitenta mil reais), conforme laudos constantes no anexo 02 dessa proposta.

O valor mínimo de alienação dos bens será de 50% (cinquenta por cento) do valor global de avaliação, preferencialmente à vista. Serão aceitos lances com pagamento em no máximo 12 (doze) parcelas iguais e consecutivas, acrescidas de juros 0,5% ao mês, corrigidas pela TR.

Considerando que os referidos bens foram dados em garantia por hipoteca ao Banco do Brasil e ao Banco do Estado do Rio Grande do Sul, em vista da disposição do art. 50, §1º, da Lei nº 11.101/05, a alienação dos mesmos só ocorrerá após a quitação das referidas instituições financeiras através da alienação da UPI. Assim, os bens deverão ser alienados no prazo máximo de 12 (doze) meses, contados da data da arrematação da Unidade Produtiva Isolada (UPI) prevista no item 3.2 deste plano.

Conforme autoriza o art. 144 da Lei nº 11.101/05, os bens serão alienados diretamente pela recuperanda, com posterior prestação de contas nos autos da recuperação judicial, desde que respeitado o valor mínimo de alienação aqui estipulado.

Os credores fornecedores, e os demais não considerados Credores Financeiros Parceiros, arrolados na recuperação judicial serão pagos mediante o rateio do produto da venda dos 03 (três) imóveis, cujos valores serão distribuídos conforme a proporcionalidade de cada crédito, obedecendo-se a Consolidação do Quadro Geral de Credores, na forma do art. 18 da LRF, com eventuais deduções de créditos compensatórios.

Caso os bens não sejam vendidos no referido prazo, será constituída uma sociedade de credores, nos termos do art. 50, X, da Lei nº 11.101/05, que adjudicará os referidos bens. A participação societária de cada credor na sociedade será proporcional ao montante de crédito constante no Quadro Geral de Credores.

4. DA ATIVIDADE REMANESCENTE DA RECUPERANDA

A recuperanda, em vista da alienação de seu parque fabril, alterará o seu objeto social, passando a exercer a atividade exclusiva de intermediação na compra e venda de leite *in natura*.

Av. Carlos Gomes, 700 / 705
Auxiliadora
Porto Alegre / RS
CEP 90480-001
Tel +55 (51) 3024.4454
+55 (51) 3026.8554
contato@cradv.net.br
www.cradv.net.br

A origem da devedora justamente era o fomento da comercialização de leite *in natura*, através da intermediação entre os produtores de leite e determinados laticínios, com o recebimento de comissão calculada sobre o litro de leite vendido.

Como dito no próprio plano originário, na intermediação e fomento na venda de leite *in natura* a recuperanda comercializava mais de 600.000 (seiscentos mil) litros de leite por dia, totalizando 18.000.000 (dezoito milhões) de litros por mês.

A devedora, portanto, após a alienação dos bens na forma prevista neste plano, retomará a atividade de intermediação de leite, já com todas as dívidas sujeitas à recuperação judicial pagas.

O Laudo de Demonstração da Viabilidade Econômico-financeira se encontra anexo ao plano (anexo 03).

5. DO PRINCÍPIO DA PRESERVAÇÃO DA EMPRESA E O BEST-INTEREST-OF-CREDITORS

Todas as propostas previstas nesse plano estão pautadas pelo princípio da preservação da empresa, previsto no artigo 47 da Lei nº 11.101/05.

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.

Como dito, a venda de ativos da empresa servirá para pagamento de créditos extraconcursais, créditos garantidos, fornecedores e demais instituições financeiras. ,

A presente proposta demonstra inequivocamente que o Plano não é só viável, mas também a melhor alternativa para todos os envolvidos (*best-interest-of-creditors*) diante da crise da

recuperanda, pois as suas disposições resultam em vantagem econômica aos credores em relação ao que receberiam em caso de falência.

A recuperação coloca a todos em melhor situação do que a liquidação da empresa (princípio da razoabilidade).

Conforme comprova o demonstrativo simulado de dívidas na hipótese de falência (Anexo 04), a grande maioria dos credores concursais não receberia nenhum recurso com a arrecadação dos bens.

O valor total de dívidas extraconcursais chegaria ao montante de R\$ 6.420.493,69 (seis milhões, quatrocentos e vinte mil, quatrocentos e noventa e três reais e sessenta e nove centavos).

Já o passivo concursal, na hipótese de falência, atingiria o montante de R\$ 47.947.161,77 (quarenta e sete milhões, novecentos e quarenta e sete mil, cento e sessenta e um reais e setenta e sete centavos).

Classe	Valor
art. 85	R\$ 2.028.000,00
Art. 84, I	R\$ 219.750,00
Art. 84, III e IV	R\$ 73.250,00
Art. 84 III	R\$ 219.750,00
Art. 84, V	R\$ 3.879.743,69
Art. 83, II	R\$ 16.487.621,28
Art. 83, III	R\$ 4.635.721,80
Art. 83, VI	R\$ 26.823.818,69
TOTAL	R\$ 54.367.655,46

Por outro lado, conforme laudos de avaliação anexos a esse plano, o valor total de ativo, sem considerar o valor econômico da UPI na hipótese de falência, atingiria o montante de R\$ 14.660.000,00 (quatorze milhões, seiscentos e sessenta mil reais), sendo R\$ 8.180.000,00 (oito

Av. Carlos Gomes, 700 / 705
Auxiliadora
Porto Alegre / RS
CEP 90480-001
Tel +55 (51) 3024.4454
+55 (51) 3026.8554
contato@cradv.net.br
www.cradv.net.br

milhões, cento e oitenta mil reais), dos bens que compõem a fábrica de Rondinha, além do valor de R\$ 6.480.000,00 (seis milhões, quatrocentos e oitenta mil reais), referente aos demais imóveis pertencentes à Promilk.

Em relação aos bens que compõem a Fábrica de Rondinha devem ser desconsideradas, ainda, as máquinas e equipamentos adquiridas através de FINAME, que, na hipótese de falência, se tornariam créditos restitutórios. Ou seja, não comporiam os bens arrecadados pela massa.

Assim, se for utilizado como critério de alienação dos bens o percentual de 50% do valor de avaliação (percentual esse fidedigno em virtude do atual cenário econômico), a massa falida arrecadaria apenas o montante de R\$ 7.330.000,00 (sete milhões, trezentos e trinta mil reais), valor este que pagaria apenas os credores extraconcursais e parte ínfima dos concursais.

Assim, as suas disposições desse plano resultam em vantagem econômica aos credores em relação ao que receberiam em caso de falência, em especial aos credores concursais que, numa hipótese de falência, nada receberiam, tendo em vista que seriam pagos, com preferência, os créditos extraconcursais.

Ou seja, ainda que o presente plano acarrete potencial deságio elevado aos credores sujeitos à recuperação judicial, destaca-se que na hipótese de falência, os credores concursais não receberão seus créditos, porquanto o patrimônio não seria capaz de solver todas as dívidas.

Resta evidente, portanto, que a empresa deve ser preservada, principalmente pelo interesse dos credores concursais.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

(i) A aprovação deste plano substituirá o plano originário;

(ii) Conforme art. 50, §1º, da Lei nº 11.101/05, a alienação de bens garantidos por

Av. Carlos Gomes, 700 / 705
Auxiliadora
Porto Alegre / RS
CEP 90480-001
Tel +55 (51) 3024.4454
+55 (51) 3026.8554
contato@cradv.net.br
www.cradv.net.br

hipoteca dependerá da expressa anuência do credor a esse plano, sendo que a aprovação do plano em Assembleia Geral de Credores pelo credor representará a aceitação da alienação do referido bem para pagamento dos credores, na forma desse plano;

(iii) A aprovação do plano implicará na suspensão da exigibilidade da dívida originária dos devedores solidários e/ou subsidiários enquanto estiverem sendo cumpridas as obrigações aqui assumidas, podendo os credores retomarem a cobrança dos créditos na hipótese de seu inadimplemento, na forma do art. 61, §2º, da LRF, uma vez se tratar de garantia fidejussória. Destaca-se que a previsão aqui constante não ensejará a novação das dívidas em relação aos devedores solidários e/ou subsidiários, ficando, no entanto, suspensa a prescrição em relação a estes. Alienados os bens na forma prevista neste plano, o credor deverá providenciar a liberação das garantias de quaisquer outros bens de terceiros, que originalmente garantiam as dívidas;

(iv) o juízo da recuperação judicial requisitará a liberação de quaisquer restrições que por ventura existam nos bens destinados à alienação, inclusive às fiscais, para que os mesmos estejam livres de quaisquer ônus para fins de viabilização da alienação dos ativos;

(v) Os pagamentos de todos os créditos serão feitos diretamente pela recuperanda aos credores, mediante posterior comprovação nos autos. Eventuais créditos da empresa contra os credores serão deduzidos dos valores devidos sujeitos a este plano, pagando-se o saldo remanescente, nos termos aqui previstos. A dedução dos créditos compensatórios será realizada antes do rateio dos valores entre os credores.

(vi) Para que os credores recebam os valores que lhes caibam deverão enviar e-mail ao endereço financeiro1@promilk.com.br, contendo as seguintes informações: **(a)** nome completo; **(b)** número do CPF/CNPJ; **(c)** número e nome do Banco; **(d)** número da agência bancária; e **(e)** número da conta corrente. Na hipótese do pagamento ocorrer na conta de procurador, deverá ser enviada procuração, com firma reconhecida, com poderes para dar quitação. O não pagamento dos valores em vista da ausência do envio dos dados

Av. Carlos Gomes, 700 / 705
Auxiliadora
Porto Alegre / RS
CEP 90480-001
Tel +55 (51) 3024.4454
+55 (51) 3026.8554
contato@cradv.net.br
www.cradv.net.br

bancários pelos credores não será considerado descumprimento do plano de recuperação judicial;

(vii) Após o pagamento dos créditos nos termos e formas estabelecidos neste plano, estes serão considerados integralmente quitados, pelo que darão, os respectivos credores, a mais ampla, geral, irrevogável quitação, para nada mais reclamarem a qualquer título da devedora e dos coobrigados por qualquer forma, com relação aos créditos abrangidos pelo presente plano, inclusive com a liberação de eventuais garantias prestadas pela recuperanda e/ou por terceiros.

Estrela/RS, 27 de novembro de 2017.

PROMILK LATICÍNIOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Av. Carlos Gomes, 700 / 705
Auxiliadora
Porto Alegre / RS
CEP 90480-001
Tel +55 (51) 3024.4454
+55 (51) 3026.8554
contato@cradv.net.br
www.cradv.net.br

ANEXO 01

Laudo de Avaliação da UPI

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DO NEGÓCIO



INDÚSTRIA DE LATICÍNIOS PROMILK RONDINHA - RS

Laudo de Avaliação



A empresa **AVALIAR – AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS E ARQUITETURA LTDA** - CAU 6311-8, representada pelos seus sócios diretores, arquitetos **Alexandre Domingues Stoduto** – CAU A17000-3 e **Renato Kersten Stoduto** -CAU A0292-5, emite o presente Laudo de Avaliação em conformidade com a Lei Federal 12.378 de 31 de Dezembro de 2010 que regulamenta o exercício e atribuições de Arquitetura e Urbanismo em seu Artigo 2º- item VI, e estabelece que a emissão de Registro de Responsabilidade Técnica junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo se restringe aos arquitetos ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos.

O presente laudo de avaliação embasa-se na documentação e informações recebidas do contratante, vistoria do avaliando e pesquisas de mercado, e foi executado de acordo com as prescrições da Norma Brasileira de Avaliações de Bens, NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O seu resultado busca estimar o VALOR DE MERCADO, entendido como o preço mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, dentro das condições atuais do mercado vigente.

O uso deste laudo destina-se exclusivamente ao propósito determinado no corpo do mesmo, não sendo responsabilidade do avaliador o uso para outros fins não citados no item objetivo. Os currículos da empresa e de seus profissionais encontram-se anexos

1. Objeto

Unidade Industrial de Laticínios
Rodovia RS-404, Km 10
Linha Araçá

Área do Terreno: 25.00000 m²
Área Construída: 2.821,76 m²

2. Solicitante

PROMILK LATICÍNIOS LTDA
CNPJ 04.969.620/0001-94
Estrela - RS

3. Finalidade

Determinação do Valor Econômico do Empreendimento.

4. Vistoria

Vistoria interna, externa e do entorno executada na data de 23/05/2017 pelo arquiteto Alexandre Domingues Stoduto, representante legal e responsável técnico da Avaliar Ltda.

5. Localização

5.1 Regional



Rondinha é um município que faz parte da Microrregião de Frederico Westphalen. Localiza-se a uma latitude 27°49'41" sul e a uma longitude 52°54'35" oeste, estando a uma altitude de 440 metros

5.2 Município

Rondinha possui uma área de 259,25 km² e sua população estimada em 2013 era de 5.596 habitantes segundo o censo do IBGE. A densidade demográfica é de 21,9 habitantes por km². Vizinheiro do município de Sarandi, Ronda Alta e Coqueiros do Sul. Dista aproximadamente 294km da capital do estado Porto Alegre. O principal acesso ao Município é pela RS 404 que liga Rondinha a Chapecó (SC) via Ronda Alta, e por outro lado com o Município de Sarandi a 14 Km e com a Br 386 até a Capital do Estado.

As maiores potencialidades do município rodeiam a área da produção de grãos, pecuária, principalmente a bacia leiteira, agricultura em geral, agroindústrias, artesanato e o comércio.

5.3 – Localização em relação aos municípios

A indústria localiza-se na estrada RS-404 entre Rondinha e Sarandi, à cerca de 4km de Rondinha e 6km de Sarandi.



6. Descrição do imóvel

Matrícula 10.062 – RGI de Ronda Alta - RS

Parte do lote rural nº 07, do Núcleo Araçá, lugar denominado Linha Araçá, município de Rondinha-RS, com a área superficial de 25.000,00m², sem benfeitorias, com as seguintes confrontações: ao Norte, com terras do lote desmembrado, tendo como proprietários os mesmos Vitorino de Pauli e Ana Hilda de Pauli, com linhas medindo 88,60 metros, 106,00 metros e 72,00 metros; ao Sul, com o lote de Selfedino Scaravelli, medindo 88,02 metros; ao Leste, com terras de propriedade de Ricieri Guinzelli, medindo 71,10 metros e ao Oeste, com lote desmembrado de Vitorino de Pauli e Ana Hilda de Pauli, medindo 25,00 metros e mais 25,00 metros, tudo em conformidade com o desmembramento e memorial descritivo assinado pela responsável técnica Eng. Civil Renata Cenci.

Obs- a matrícula não descreve a confrontação leste com a rodovia RS-404, a localização do imóvel foi fornecida e apontada pelo contratante e adotada para este laudo como correta.

6.1. Construções averbadas

AV.8 – 10.062 CONSTRUÇÃO: Nos termos do requerimento da proprietária datado de 01/12/2008, instruído com certidão nº 3151/2008, expedida pela prefeitura Municipal de Rondinha-RS em 01/12/2008, e CND do INSS nº 055072008-19023080, CEI nº 36.350.03868/75, emitida em 28/11/2008, arquivadas neste Serviço Regional para constar que sobre o imóvel do R.7 desta matrícula, foi edificada a seguinte benfeitoria: uma obra comercial, com a área de 736,87m², situada na RS404, km 10, Linha Araçá, interior, município de Rondinha-RS, estimado em R\$2.240.449,00

AV.9 – 10.062 CONSTRUÇÃO: Nos termos do requerimento da proprietária datado de 08/12/2008, instruído com certidão nº 3154/2008, datada em 09/12/2008, expedida pela prefeitura Municipal de Rondinha-RS, e CND do INSS nº 055082008-19023080, CEI nº 36.350.03867/73, emitida em 28/11/2008, arquivadas neste Serviço Regional para constar que sobre o imóvel do R.7 desta matrícula, foi edificada a seguinte benfeitoria: uma obra comercial, com a área de 307,75m², situada na RS404, km 10, Linha Araçá, interior, município de Rondinha-RS. **RATIFICAÇÃO DE VALOR:** Segundo declaração do proprietário as benfeitorias com a área de 736,87m² do Av. 8 desta matrícula e a benfeitoria com a área de 307,75m², acima mencionada, são estimadas conjuntamente no valor de R\$2.240.449,00

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	2.821,76
ÁREA AVERBADA	1.044,62
ÁREA NÃO AVERBADA	1.777,14
% NÃO AVERBADO	62,98%

6.2. Características do imóvel

Pavilhão industrial e demais construções de apoio para indústria de laticínios.

6.2.1. Terreno

Topografia	- ondulada
Formato	- irregular
Posição	- margem de rodovia
Zona	- rural
Área	- 25.000,00 m ²

Terreno de forma irregular, localizado à margem da rodovia RS-404, topografia ondulada e plana e terraplenada na área das construções, acima do nível da rodovia. A rodovia possui pavimentação asfáltica.

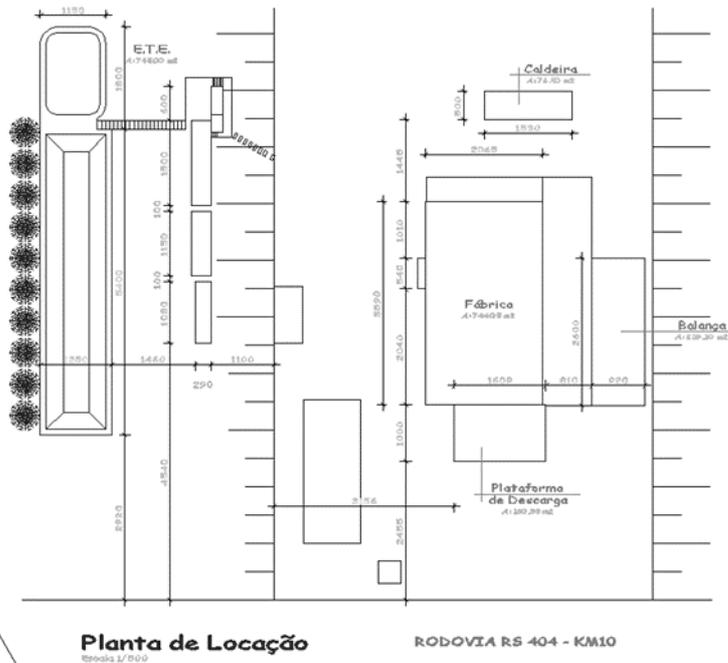
O terreno possui rede de energia elétrica trifásica, com gerador, rede de telefonia, sistema de drenagem, sistema de esgoto com ETE própria, água potável por poço artesiano, cercamento, pavimentação externa e urbanização. Os fundos do terreno área de mata densa.



A localização do imóvel fornecida e apontada pelo contratante foi adotada para este laudo como correta.

6.2.2. Construções

Atividade	- Industrial - Laticínios
Área construída	- 2.821,76m ²
Idade aparente	- entre 03 e 14 anos
Padrão const.	- normal para indústria
Manutenção	- muito boa



7. Diagnóstico de mercado

A indústria avaliada opera no setor de derivados de leite, produzindo queijo muzzarella, creme de leite e soro, através da industrialização do mesmo. Possui uma capacidade instalada de processo industrial de 200.000 litros de leite/dia, com maquinário seminovo e em operação, devidamente listado, caracterizado e avaliado em laudo anexo.

Atualmente a indústria opera com industrialização média de 50.000litros/dia, (informação obtida na fábrica através da média produtiva dos últimos meses), produzindo os 03 itens citados acima (queijo muzzarella, creme de leite e soro).

Este sub-aproveitamento da capacidade instalada se deve exclusivamente à questões operacionais e financeiras do atual proprietário, possuindo a planta industrial, elevado potencial de maior produção através de gerenciamento de empresa saneada.

As possibilidades futuras de expansão da produção e venda da indústria até o limite de capacidade de 200.000litros/dia estão sujeitas, além dos efeitos da macroeconomia, diretamente ao comportamento dos mercados setorializados do leite e do queijo.

O mercado de leite apresenta grande expansão no cenário mundial, pois é um produto largamente utilizado na alimentação humana, possui grandes volumes mundiais produzidos e consumidos anualmente, e conseqüentemente a produção vem em um crescimento constante ano a ano, impulsionada pela ampliação do consumo per capita.

No cenário nacional, segundo o Mapa-Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, o agronegócio brasileiro caminha para próxima década com foco na competitividade e na modernidade, fazendo da utilização permanente da tecnologia o caminho para a sustentabilidade. O cenário da produção de leite é promissor e permitirá abastecer a população brasileira e ainda gerar excedentes exportáveis.

No âmbito do setor de industrialização, identifica-se a produção de leite em pó e creme de leite como oportunidade de investimento, dado o grande volume de importação dos últimos anos e o amplo mercado interno nacional.

O mercado do leite tem uma perspectiva muito boa em âmbito nacional, pois o Brasil é um dos poucos países que vai poder exportar leite e suprir algumas regiões do mundo na demanda pelo mesmo, isto devido as

limitações dos outros países produtores, enquanto em contrapartida nosso país tem área, tem clima, solo e mão de obra para trabalhar na atividade.

Depois de dois anos sem crescimento na produção de leite no Rio Grande do Sul, as indústrias gaúchas esperam aumento na captação em 2017. A estimativa do presidente do Sindicato das Indústrias de Laticínios e Derivados do RS (Sindilat), Alexandre Guerra, é um crescimento de 3% sobre uma base de 13 milhões de litros por dia.

Desta forma este mercado deverá atingir R\$20 bilhões em vendas em 2017. Um ponto interessante é a relação entre o crescimento de volume e a evolução do faturamento anual do setor. Até 2013 o principal fator de crescimento do setor foi o volume (que cresceu 9,4% ao ano contra um crescimento de 7,7% do valor) . Entre 2014 e 2017, segundo o trabalho da Mintel, o volume segue crescendo mais (11,4% ao ano), mas o valor cresce quase na mesma dimensão (11,1%). Ou seja, o crescimento em volume que foi de 22% maior que o crescimento em valor até 2013, passa a ser “somente” 2,8% maior que o crescimento em valor de 2014 a 2017.

Quanto ao mercado de queijos, o consumo per capita de queijos no Brasil teve crescimento médio anual de 8,3% ao ano entre 2006 e 2013 segundo a Mintel. Esta evolução levou o consumo brasileiro a uma média per capita de 5,3 kg por ano, que já é maior do que o consumo verificado no México (mercado ao qual normalmente somos comparados quando avaliam-se o tamanho e o potencial de determinado mercado, o interesse em investimentos multinacionais, entre outros parâmetros)

A projeção da Mintel é de que cheguemos a um consumo per capita de 8kg de queijos por habitante ano em 2017, projetando um crescimento anual médio de 10,5% entre 2014 e 2017. Atingindo este patamar teremos ainda um consumo igual a metade do consumo americano o que vislumbra um potencial de crescimento contínuo no futuro.

Em nosso país existe uma procura diversificada pelos mais variados tipos e sabores de queijo, fator esse que estabelece uma ampliação no consumo e também cria mais alternativas para quem procura por sabores diferenciados.

A ABIQ destaca que o aumento no consumo de queijo fora de casa, mas principalmente em estabelecimentos como restaurantes, lancherias, entre outros, passou a contribuir muito para incentivar procurar por essa iguaria.

Cerca de 11 bilhões de litros de leite/ano são transformados em queijos no País, sem considerar a produção informal. Mesmo assim, são importados mais de 21 mil toneladas sendo metade da Argentina.

A produção no Brasil, em 2015, ficou em aproximadamente 34 bilhões de litros. Desse volume, 24 bilhões de litros foram captados por indústrias. Do leite inspecionado e processado, 54% foram embalados como leite fluído, leite em pó, iogurtes e sobremesas, enquanto 64% (11 bilhões de litros) foram transformados em queijos, segundo a Abiq – Associação Brasileira das Indústrias de Queijo. E desse total 68% foram queijos considerados como grandes commodities, que são muzzarella, o queijo prato e o requeijão culinário.

A meta da ABIQ é, até 2020, chegar a um consumo de 7,5 quilos per capita. Pra 2030, o objetivo é atingir a marca de 9,6 quilos de queijo por habitante/ano. Atualmente, a média é de 5,3 quilos por pessoa. Na Argentina e Uruguai, o consumo é de 11 quilos per capita.

Em 2009, cada brasileiro consumia, em média 2,17 quilos. Um dos entraves a ser superado, é ampliar a oferta de queijos nacionais no mercado. Para estimular a produção de novos rótulos e fomentar o consumo, alerta, é preciso antes buscar maior produção de matéria-prima, o leite.

Com base no exposto acima sobre o mercado do leite e do queijo com grande potencial de expansão nos próximos anos, na capacidade de aumento de produção de cerca de 150.000 litros leite/dia da unidade, considerando apenas o maquinário já existente, podendo inclusive a planta industrial ser ampliada para maior produção além desta, na existência de ETE, construções e maquinários seminovos e com manutenção adequada, operação industrial em funcionamento com licenciamento e regularizada e na sua localização estratégica, consideramos que:

O empreendimento instalado na rodovia RS-404, km10, matrícula 10.062 – RGI de Ronda Alta – RS possui liquidez e atratividade muito boas.

Fontes, artigos, sites consultados: Sindilat, ABIQ, Milkpoint, Embrapa, Mintel e Revista Balde Branco.

8. Determinação do Valor

8.1 Valor patrimonial

Terreno, benfeitorias, máquinas e equipamentos Base para depreciação e valor residual

No.	Descrição	Quantidade	Un.	Unitário	Valor Novo	Vu	IA	EC	%Res.	Ross	R/H	Valor depreciado
1	FÁBRICA	899,80	m2	R\$ 1.449,61	R\$ 1.304.362,33	70	14	0,0032	10%	0,12000	0,89	R\$ 1.160.185,42
2	SILOS DE LEITE	350,36	m2	R\$ 850,00	R\$ 297.806,00	60	3	0,0032	10%	0,02625	0,97	R\$ 289.935,17
3	BALANÇAS (sem mecanica)	239,20	m2	R\$ 800,00	R\$ 191.360,00	60	14	0,0252	10%	0,14389	0,85	R\$ 162.863,32
4	PLATAFORMA	256,40	m2	R\$ 900,00	R\$ 230.760,00	70	3	0,0032	10%	0,02235	0,98	R\$ 225.469,16
5	ESCRITÓRIO	254,50	m2	R\$ 1.704,07	R\$ 433.684,74	70	14	0,0252	10%	0,12000	0,87	R\$ 378.191,13
6	ETE (obra civil)	745,00	m2	R\$ 450,00	R\$ 335.250,00	60	3	0,0809	0%	0,02625	0,89	R\$ 300.039,91
7	CALDEIRA	76,50	m2	R\$ 800,00	R\$ 61.200,00	50	3	0,0032	10%	0,03180	0,97	R\$ 59.277,80
8	PAVIM.PARALELEPIPEDOS	1200,00	m2	R\$ 67,80	R\$ 81.360,00	70	14	0,0252	0%	0,12000	0,86	R\$ 69.792,56
9	POÇO ARTESIANO	1,00	vb	R\$ 15.000,00	R\$ 15.000,00	70	14	0,0252	0%	0,12000	0,86	R\$ 12.867,36
10	CERCAMENTO	1,00	vb	R\$ 35.000,00	R\$ 35.000,00	60	14	0,0252	0%	0,14389	0,83	R\$ 29.208,80
11	COMPLEMENTOS	1,00	vb	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	50	10	0,0252	0%	0,12000	0,86	R\$ 102.938,88
					2.745,26							
					R\$ 3.105.783,07					Total depreciado		R\$ 2.790.769,52

TERRENO	R\$ 650.000,00
BENFEITORIAS	R\$ 2.790.769,52
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	R\$ 3.997.000,00
VALOR TOTAL	R\$ 7.437.769,52
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	1,10
VALOR FINAL	R\$ 8.181.546,47

2017



VALOR FINAL ARREDONDADO R\$ 8.180.000,00

Valor residual

TERRENO	R\$ 650.000,00
BENFEITORIAS	R\$ 1.093.616,65
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	R\$ -
VALOR TOTAL	R\$ 1.743.616,65
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,85
VALOR FINAL	R\$ 1.482.074,15

2017



Planilhas detalhadas em anexo

8.2. Valor do empreendimento

Método da renda

Empreendimentos com receita variável – Imóveis que envolvam remuneração variável, a metodologia de avaliação mais representativa a ser adotado é o “Método da Capitalização da Renda”.

A Taxa Mínima de Atratividade – TMA será composta pela taxa livre de risco, compatível com a taxa de oportunidade, e taxa de risco (prêmio de risco), a ser definida pela empresa avaliadora. Estão apresentadas as evoluções ou involuções das receitas e despesas, a vida econômica considerada e toda a memória de cálculo correspondente.

Para o empreendimento em questão foram analisados os fluxos históricos recentes de receitas e custos; estimados parâmetros de produção considerando o histórico, as projeções e a capacidade máxima; calculadas receitas médias por produto conforme histórico;

Considerados custos reais de produção do segmento; projetados diversos cenários de produção futuros de muito pessimista a muito otimista; linkados estes cenários à projeções de receitas líquidas em período de 30 anos; calculados os valores presentes líquidos vinculados a taxas de atratividade (retorno +risco); e adotado o valor médio líquido presente contido no desvio padrão dos 05 cenários.

Resumo de receitas líquidas anuais conforme produção de leite

	CENÁRIOS DE RECEITAS	produção litros/dia
1	R\$ 9.079,66	50.000,00
2	R\$ 1.278.643,536	750.000,00
3	R\$ 2.227.399,605	100.000,00
4	R\$ 3.582.069,580	125.000,00
5	R\$ 4.893.757,384	150.000,00
6	R\$ 6.217.106,047	175.000,00
7	R\$ 6.892.349,812	200.000,00

valor novo maquinas	R\$	4.211.090,00
valor depreciado atual máquinas	R\$	3.997.000,00
valor residual máquinas/terreno	R\$	1.482.074,15

Cálculos de receitas e custos conforme industrialização de leite:

FATURAMENTOS PRESUMIDOS - BASEADOS NOS CUSTOS E RECEITAS REAIS DOS ÚLTIMOS 03 MESES							
PRODUÇÃO MENSAL DE LEITE	1.250.000	1.875.000	2.500.000	3.125.000	3.750.000	4.375.000	5.000.000
PRODUÇÃO DIÁRIA DE LEITE	50.000L/dia	75.000L/Dia	100.000L/dia	125.000L/Dia	150.000L/dia	175.000L/Dia	200.000L/dia
FATURAMENTO BRUTO	2.172.752,19	3.259.128,28	4.345.504,38	5.431.880,47	6.518.256,57	7.604.632,66	8.691.008,75
QUEIJO	1.861.702,13	2.792.553,19	3.723.404,26	4.654.255,32	5.585.106,38	6.515.957,45	7.446.808,51
CREME DE LEITE	255.494,51	383.241,76	510.989,01	638.736,26	766.483,52	894.230,77	1.021.978,02
SORO	55.555,56	83.333,33	111.111,11	138.888,89	166.666,67	194.444,44	222.222,22
(-)IMPOSTOS E DEDUÇÕES	189.575,13	284.362,70	379.150,26	473.937,83	568.725,39	663.512,96	758.300,52
Cancelamento e Devoluções							
ICMS	252.473,80	378.710,71	504.947,61	631.184,51	757.421,41	883.658,32	1.009.895,22
ICMS (crédito presumido)	86.531,91	129.797,87	173.063,83	216.329,79	259.595,74	302.861,70	346.127,66
PIS / COFINS	23.633,24	35.449,86	47.266,48	59.083,10	70.899,73	82.716,35	94.532,97
FATURAMENTO LÍQUIDO	1.983.177,06	2.974.765,59	3.966.354,12	4.957.942,64	5.949.531,17	6.941.119,70	7.932.708,23
CPV	1.673.626,48	2.420.237,06	3.210.119,47	3.956.730,05	4.704.909,13	5.451.519,71	6.289.463,24
Matéria-primas	1.472.765,96	2.209.148,94	2.945.531,91	3.681.914,89	4.418.297,87	5.154.680,85	5.891.063,83
Leite in-natura	1.625.000,00	2.437.500,00	3.250.000,00	4.062.500,00	4.875.000,00	5.687.500,00	6.500.000,00
Fermento	6.662,23	9.993,35	13.324,47	16.655,59	19.986,70	23.317,82	26.648,94
Coagulante	3.444,15	5.166,22	6.888,30	8.610,37	10.332,45	12.054,52	13.776,60
Sal	159,57	239,36	319,15	398,94	478,72	558,51	638,30
(-) Crédito presumido produtor	-162.500,00	-243.750,00	-325.000,00	-406.250,00	-487.500,00	-568.750,00	-650.000,00
Mão de Obra	109.987,61	109.988,61	125.000,00	125.001,00	125.001,00	125.002,00	178.000,00
13º salário	8.166,67	8.166,67	9.187,50	9.187,50	10.335,94	10.335,94	13.270,83
Férias	2.722,22	2.722,22	3.062,50	3.062,50	3.445,31	3.445,31	4.423,61
Estimativa custos trabalhistas	3.021,91	3.021,94	3.431,25	3.431,28	3.469,56	3.469,58	4.892,36
Energia	31.080,10	31.080,10	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	45.000,00
Materiais de consumo	21.170,85	21.170,85	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	55.000,00
Tratamento de efluentes	3.000,00	3.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	12.000,00
Embalagem	20.453,15	30.679,73	40.906,30	51.132,88	61.359,45	71.586,03	81.812,60
embalagem queijo	18.337,77	27.506,65	36.675,53	45.844,41	55.013,30	64.182,18	73.351,06
embalagem creme leite	2.115,38	3.173,08	4.230,77	5.288,46	6.346,15	7.403,85	8.461,54
embalagem soro	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Depreciação equipamentos	0,00	0,00					
Outras Despesas	1.258,01	1.258,01	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	4.000,00
LUCRO BRUTO	309.550,58	554.528,53	756.234,65	1.001.212,60	1.244.622,04	1.489.599,99	1.643.244,99
DESPESAS COMERCIAIS VAR	122.131,17	183.197,75	244.262,33	305.328,92	366.394,50	427.461,08	488.524,67
Fretes	79.787,23	119.680,85	159.574,47	199.468,09	239.361,70	279.255,32	319.148,94
Comissões	42.343,93	63.516,90	84.687,87	105.860,83	127.032,80	148.205,76	169.375,73
Comissões queijo	37.234,04	55.851,06	74.468,09	93.085,11	111.702,13	130.319,15	148.936,17
Comissões creme leite	5.109,89	7.664,84	10.219,78	12.774,73	15.329,67	17.884,62	20.439,56
Comissões soro	0,00	1,00	0,00	1,00	1,00	2,00	0,00
MANUTENÇÃO MAQ. E EQUIP.	53.232,42	64.639,37	76.046,32	76.046,32	80.298,70	84.551,08	84.551,08
CONTRIBUIÇÃO MARGINAL	134.186,99	306.691,41	435.926,00	619.837,36	797.928,84	977.587,83	1.070.169,25
CUSTOS FIXOS	131.583,66						
Serviços de apoio	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
Manutenção Prédios e ADM	45.083,66	45.083,66	45.083,66	45.083,66	45.083,66	45.083,66	45.083,66
Fiscalização MA	6.500,00	6.500,00	6.500,00	6.500,00	6.500,00	6.500,00	6.500,00
EBIT	2.603,33	175.107,75	304.342,34	488.253,71	666.345,19	846.004,18	938.585,59
Depreciação							
EBITDA	2.603,33	175.107,75	304.342,34	488.253,71	666.345,19	846.004,18	938.585,59
RESULTADO FINANCEIRO	-1.789,74	-1.782,62	-2.208,15	-2.201,03	-2.209,56	-2.202,44	-3.108,54
Despesas Financeiras	4885,25	7327,91	9770,49	12213,16	14655,78	17098,44	19540,99
Receitas Financeiras	3095,51	5545,29	7562,35	10012,13	12446,22	14896,00	16432,45
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS	813,59	173.325,12	302.134,19	486.052,67	664.135,63	843.801,73	935.477,06
IR	-1.796,60	41.331,28	73.533,55	119.513,17	164.033,91	208.950,43	231.869,26
CSLL	73,22	15.599,26	27.192,08	43.744,74	59.772,21	75.942,16	84.192,94
LUCRO LÍQUIDO mensal	2.536,97	116.394,58	201.408,57	322.794,77	440.329,51	558.909,14	619.414,86
MENSAL							
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS	813,59	173.325,12	302.134,19	486.052,67	664.135,63	843.801,73	935.477,06
ANUAL (descontando feriados/paradas)							
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS	9.079,66	1.934.308,39	3.371.817,58	5.424.347,85	7.411.753,61	9.416.827,34	10.439.923,96
DEPRECIÇÃO CONSTRUÇÕES (-)	124.519,24	124.519,24	124.519,24	124.519,24	124.519,24	124.519,24	124.519,24
DEPRECIÇÃO MAQUINARIO (-)	399.700,00	399.700,00	399.700,00	399.700,00	399.700,00	399.700,00	399.700,00
LUCRO APÓS DEPRECIÇÕES	-515.139,57	1.410.089,15	2.847.598,35	4.900.128,61	6.887.534,38	8.892.608,11	9.915.704,72
IR	0,00	481.577,10	840.954,40	1.354.086,96	1.850.938,40	2.352.206,84	2.607.980,99
CSLL	0,00	174.087,75	303.463,58	488.191,31	667.057,83	847.514,46	939.593,16
LUCRO APÓS IMPOSTOS (LADIR)	-515.139,57	754.424,30	1.703.180,37	3.057.850,34	4.369.538,15	5.692.886,81	6.368.130,58
DEPRECIÇÃO CONSTRUÇÕES (+)	124.519,24	124.519,24	124.519,24	124.519,24	124.519,24	124.519,24	124.519,24
DEPRECIÇÃO MAQUINARIO (+)	399.700,00	399.700,00	399.700,00	399.700,00	399.700,00	399.700,00	399.700,00
LUCRO REAL - ANUAL	9.079,66	1.278.643,54	2.227.399,60	3.582.069,58	4.893.757,38	6.217.106,05	6.892.349,81

Exemplo de cenários de produção utilizados:

VALOR ECONÔMICO			
CENÁRIO 03		normal	
ANO	RECEITA LÍQUIDA/ANO	VALOR PRESENTE ACUMULADO	INVESTIMENTOS & PRODUÇÃO
1	R\$ 1.275.696,90	R\$ 1.275.696,90	75.000 litros/dia
2	R\$ 1.275.696,90	R\$ 2.203.585,02	75.000 litros/dia
3	R\$ 1.275.696,90	R\$ 3.152.875,02	75.000 litros/dia
4	R\$ 1.275.696,90	R\$ 4.013.107,90	75.000 litros/dia
5	R\$ 1.125.696,90	R\$ 4.700.979,13	tecnologia, capacitação, pesquisa (R\$ 150.000,00)
6	R\$ 2.224.452,97	R\$ 5.932.738,97	100.000 litros/dia
7	R\$ 2.224.452,97	R\$ 7.048.941,93	100.000 litros/dia
8	R\$ 2.224.452,97	R\$ 8.060.428,94	100.000 litros/dia
9	R\$ 2.224.452,97	R\$ 8.977.023,85	100.000 litros/dia
10	R\$ (1.986.637,03)	R\$ 8.235.218,65	renovação maquinário (4.211.090,00)
11	R\$ 3.579.122,95	R\$ 9.446.277,09	125.000 litros/dia
12	R\$ 3.579.122,95	R\$ 10.543.720,76	125.000 litros/dia
13	R\$ 3.579.122,95	R\$ 11.538.208,35	125.000 litros/dia
14	R\$ 3.579.122,95	R\$ 12.439.398,64	125.000 litros/dia
15	R\$ 3.429.122,95	R\$ 13.221.818,89	tecnologia, capacitação, pesquisa (R\$ 150.000,00)
16	R\$ 4.890.810,75	R\$ 14.233.060,70	150.000 litros/dia
17	R\$ 4.890.810,75	R\$ 15.149.433,42	150.000 litros/dia
18	R\$ 4.890.810,75	R\$ 15.979.837,14	150.000 litros/dia
19	R\$ 4.890.810,75	R\$ 16.732.336,99	150.000 litros/dia
20	R\$ 679.720,75	R\$ 16.827.107,50	renovação maquinário (4.211.090,00)
21	R\$ 4.890.810,75	R\$ 17.445.039,51	150.000 litros/dia
22	R\$ 4.890.810,75	R\$ 18.005.000,57	150.000 litros/dia
23	R\$ 4.890.810,75	R\$ 18.512.429,19	150.000 litros/dia
24	R\$ 4.890.810,75	R\$ 18.972.253,68	150.000 litros/dia
25	R\$ 4.740.810,75	R\$ 19.376.160,32	tecnologia, capacitação, pesquisa (R\$ 150.000,00)
26	R\$ 4.890.810,75	R\$ 19.753.755,43	150.000 litros/dia
27	R\$ 4.890.810,75	R\$ 20.095.926,67	150.000 litros/dia
28	R\$ 4.890.810,75	R\$ 20.405.997,30	150.000 litros/dia
29	R\$ 4.890.810,75	R\$ 20.686.978,83	150.000 litros/dia
30	R\$ 679.720,75	R\$ 20.722.365,89	renovação maquinário (4.211.090,00)
V RESID	R\$ 1.482.074,15	R\$ 20.792.285,85	depreciados + 30 anos
VE	R\$20.792.285,85	10,35%	TMA

	CENÁRIOS DE RECEITAS	produção litros/dia	
1	R\$ 4.615,07	50.000,00	valor novo máquinas
2	R\$ 1.275.696,90	75.000,00	R\$ 4.211.090,00
3	R\$ 2.224.452,97	100.000,00	valor depreciado atual máquinas
4	R\$ 3.579.122,95	125.000,00	R\$ 3.997.000,00
5	R\$ 4.890.810,75	150.000,00	valor residual máquinas/terreno
6	R\$ 6.214.159,42	175.000,00	R\$ 1.482.074,15
7	R\$ 6.889.403,18	200.000,00	

Foram estimadas despesas de reinvestimentos em renovação de maquinário e tecnologia, capacitação e pesquisa ao longo dos anos.

Planilhas detalhadas em anexo

TMA

ÍNDICE UTILIZADO COMO PADRÃO PARA TAXA DE REMUNERAÇÃO	
SELIC MENOS INFLAÇÃO PROJETADA	5,35%

$TMA = (1+R) * (1+W) - 1$ TMA = TAXA MÍNIMA DE ATRATIVIDADE R = TAXA DE REMUNERAÇÃO W = TAXA DE RISCO
--

	R	W	TMA
1	5,35%	4,00%	9,35%
2	5,35%	4,50%	9,85%
3	5,35%	5,00%	10,35%
4	5,35%	5,50%	10,85%
5	5,35%	6,00%	11,35%
6	5,35%	6,50%	11,85%

TAXA SELIC	10,25
INFLAÇÃO PROJETADA 2017	4,90
SELIC DESINDEXADA	5,35

Valor Econômico Final:

VALOR ECONÔMICO

CENÁRIO	TMA	VALOR PRESENTE
1	0,0935	12.947.278,16
2	0,0985	16.468.811,41
3	0,1035	20.792.285,85
4	0,1085	25.411.559,46
5	0,1135	27.323.544,44

MÉDIA ARITMÉTICA	R\$ 20.588.695,86
DESVIO PADRÃO	R\$ 6.000.507,48
LIMITE INFERIOR	R\$ 14.588.188,39
LIMITE SUPERIOR	R\$ 26.589.203,34

VALOR ECONÔMICO ADOTADO	R\$20.600.000,00
--------------------------------	-------------------------

9. Valor econômico

R\$ 20.600.000,00

Vinte milhões e seiscentos mil reais

10. Encerramento

Caxias do Sul, 15 de junho de 2017

AVALIAR – AVAL. IMOVEIS ARQ LTDAS/C
CNPJ 03.759.601/0001-70

ALEXANDRE DOMINGUES STODUTO
ARQUITETO

CAU A17000-3



RRT 5785749

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROMILK LATICINIOS LTDA
RONDINHA - RS

Laudo de Avaliação



A empresa **AVALIAR – AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS E ARQUITETURA LTDA** - CAU 6311-8, representada pelos seus sócios diretores, arquitetos **Alexandre Domingues Stoduto** – CAU A17000-3 e **Renato Kersten Stoduto** -CAU A0292-5, emite o presente Laudo de Avaliação em conformidade com a Lei Federal 12.378 de 31 de Dezembro de 2010 que regulamenta o exercício e atribuições de Arquitetura e Urbanismo em seu Artigo 2º- item VI, e estabelece que a emissão de Registro de Responsabilidade Técnica junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo se restringe aos arquitetos ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos.

O presente laudo de avaliação embasa-se na documentação e informações recebidas do contratante, vistoria do avaliando e pesquisas de mercado, e foi executado de acordo com as prescrições da Norma Brasileira de Avaliações de Bens, NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O seu resultado busca estimar o VALOR DE MERCADO, entendido como o preço mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, dentro das condições atuais do mercado vigente.

O uso deste laudo destina-se exclusivamente ao propósito determinado no corpo do mesmo, não sendo responsabilidade do avaliador o uso para outros fins não citados no item objetivo. Os currículos da empresa e de seus profissionais encontram-se anexos



1 – CONTRATANTE

PROMILK LATICÍNIOS LTDA
CNPJ 04.969.620/0001-94
Estrela - RS

2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

Unidade Industrial de Laticínios -Promilk

2.1 – ENDEREÇO

RS 404 km 10
Linha Araçá
Rondinha - RS

2.2 - PROPRIETÁRIO

PROMILK LATICÍNIOS LTDA

3 – VALOR DE MERCADO

R\$ 8.180.000,00

(oito milhões cento e oitenta mil reais)

3.1 – DATA

13 de junho de 2017

4 – ESPECIFICAÇÃO

Método Quantificação de custo

5 – PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

Adotou-se a premissa de que os documentos e títulos de propriedade dos bens avaliados são confiáveis, não cabendo ao avaliador responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, que não sejam as implícitas ao exercício de sua função, estabelecidas em códigos, leis e regulamentos.

6 – OBJETIVO

Obtenção de valor de mercado para fins de levantamento patrimonial

6.1- Observações

Áreas construídas e de terreno obtidas de plantas e informações fornecidas pelo contratante e conferidas expeditamente, sem instrumentos de medição na vistoria

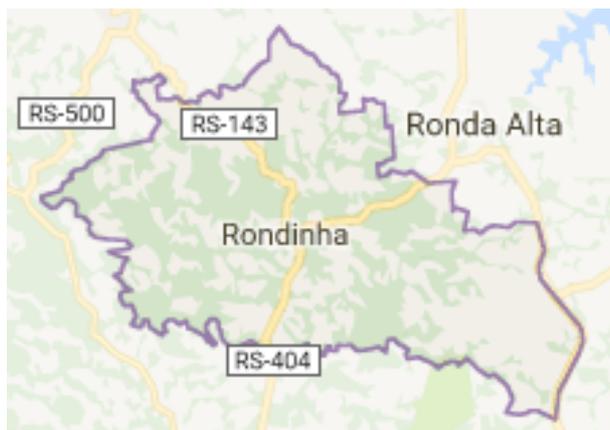
7 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

7.1- Caracterização da Região

Rondinha é um município que faz parte da Microrregião de Frederico Westphalen. Localiza-se a uma latitude 27°49'41" sul e a uma longitude 52°54'35" oeste, estando a uma altitude de 440 metros.

Possui uma área de 259,25 km² e sua população estimada em 2013 era de 5.596 habitantes segundo o censo do IBGE. A densidade demográfica é de 21,9 habitantes por km². Vizinho do município de Sarandi, Ronda Alta e Coqueiros do Sul. Dista aproximadamente 294km da capital do estado Porto Alegre. O principal acesso ao Município é pela RS 404 que liga Rondinha a Chapecó (SC) via Ronda Alta, e por outro lado com o Município de Sarandi a 14 Km e com a Br 386 até a Capital do Estado.

As maiores potencialidades do município rodeiam a área da produção de grãos, pecuária, principalmente a bacia leiteira, agricultura em geral, agroindústrias, artesanato e o comércio.



A indústria localiza-se na estrada RS-404 entre Rondinha e Sarandi, à cerca de 4km de Rondinha e 6km de Sarandi.



7.2 – Data da vistoria

Vistoria realizada pelo Arquiteto Alexandre Domingues Stoduto, responsável técnico e representante legal da empresa AVALIAR- Avaliações de Imóveis e Arquitetura Ltda na data de 23/05/2017

7.3- Caracterização do terreno do avaliando

Matrícula 10.062 – RGI de Ronda Alta - RS

Parte do lote rural nº 07, do Núcleo Araçá, lugar denominado Linha Araçá, município de Rondinha-RS, com a área superficial de 25.000,00m², sem benfeitorias, com as seguintes confrontações: ao Norte, com terras do lote desmembrado, tendo como proprietários os mesmos Vitorino de Pauli e Ana Hilda de Pauli, com linhas medindo 88,60 metros, 106,00 metros e 72,00 metros; ao Sul, com o lote de Selfedino Scaravelli, medindo 88,02 metros; ao Leste, com terras de propriedade de Ricieri Guinzelli, medindo 71,10 metros e ao Oeste, com lote desmembrado de Vitorino de Pauli e Ana Hilda de Pauli, medindo 25,00 metros e mais 25,00 metros, tudo em conformidade com o desmembramento e memorial descritivo assinado pela responsável técnica Eng. Civil Renata Cenci.

Terreno de forma irregular, localizado à margem da rodovia RS-404, topografia ondulada e plana e terraplenada na área das construções, acima do nível da rodovia. A rodovia possui pavimentação asfáltica.

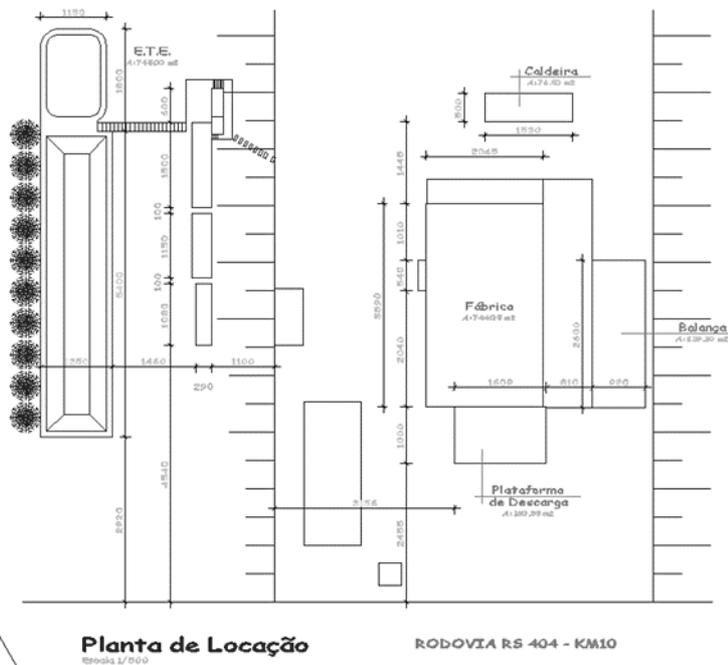
O terreno possui rede de energia elétrica trifásica, com gerador, rede de telefonia, sistema de drenagem, sistema de esgoto com ETE própria, água potável por poço artesiano, cercamento, pavimentação externa e urbanização. Os fundos do terreno área de mata densa.



A localização do imóvel fornecida e apontada pelo contratante foi adotada para este laudo como correta.

7.4- Caracterização das benfeitorias do avaliando

Atividade	- Industrial - Laticínios
Área construída	- 2.821,76m ²
Idade aparente	- entre 03 e 14 anos
Padrão const.	- normal para indústria
Manutenção	- muito boa



Averbações em matrícula

AV.8 – 10.062 CONSTRUÇÃO: Nos termos do requerimento da proprietária datado de 01/12/2008, instruído com certidão nº 3151/2008, expedida pela prefeitura Municipal de Rondinha-RS em 01/12/2008, e CND do INSS nº 055072008-19023080, CEI nº 36.350.03868/75, emitida em 28/11/2008, arquivadas neste Serviço Regional para constar que sobre o imóvel do R.7 desta matrícula, foi edificada a seguinte benfeitoria: uma obra comercial, com a área de 736,87m², situada na RS404, km 10, Linha Araçá, interior, município de Rondinha-RS, estimado em R\$2.240.449,00

AV.9 – 10.062 CONSTRUÇÃO: Nos termos do requerimento da proprietária datado de 08/12/2008, instruído com certidão nº 3154/2008, datada em 09/12/2008, expedida pela prefeitura Municipal de Rondinha-RS, e CND do INSS nº 055082008-19023080, CEI nº 36.350.03867/73, emitida em 28/11/2008, arquivadas neste Serviço Regional para constar que sobre o imóvel do R.7 desta matrícula, foi edificada a seguinte benfeitoria: uma obra comercial, com a área de 307,75m², situada na RS404, km 10, Linha Araçá, interior, município de Rondinha-RS. **RATIFICAÇÃO DE VALOR:** Segundo declaração do proprietário as benfeitorias com a área de 736,87m² do Av. 8 desta matrícula e a benfeitoria com a área de 307,75m², acima mencionada, são estimadas conjuntamente no valor de R\$2.240.449,00

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	2.821,76
ÁREA AVERBADA	1.044,62
ÁREA NÃO AVERBADA	1.777,14
% NÃO AVERBADO	62,98%

FICHAS DAS CONSTRUÇÕES

PRÉDIO	1. FÁBRICA		
ÁREA (m ²)	899,80		
USO	Indústria de Laticínios		
ESTRUTURA	concreto/metálico		
VEDAÇÕES EXTERNAS	isopainéis		
ESQUADRIAS EXTERNAS	alumínio		
REVESTIMENTO EXTERNO	isopainéis		
VIDROS	comuns		
VEDAÇÕES INTERNAS	isopainéis		
ESQUADRIAS INTERNAS	alumínio		
COBERTURA	aluzinco sobre estrutura metálica		
OBSERVAÇÕES			
DISTRIBUIÇÃO INTERNA			
DEPENDÊNCIA	PISO	PAREDE	FORRO
Pasteurização	ucrete industrial	isopainel	pvc
Laboratório	ucrete industrial	isopainel	pvc
Fábrica	ucrete industrial	isopainel	isopainel
DADOS PARA VALOR UNITÁRIO			
Estado de conservação	entre novo e regular		
Idade aparente (anos)	14		



PRÉDIO		2. SILOS DE LEITE	
ÁREA (m ²)		350,36	
USO		Cobertura Silos de Leite	
ESTRUTURA		metálica	
VEDAÇÕES EXTERNAS		-	
ESQUADRIAS EXTERNAS		-	
REVESTIMENTO EXTERNO		-	
VIDROS		-	
VEDAÇÕES INTERNAS		-	
ESQUADRIAS INTERNAS		-	
COBERTURA		aluzinco sobre estrutura metálica	
OBSERVAÇÕES			
DISTRIBUIÇÃO INTERNA			
DEPENDÊNCIA	PISO	PAREDE	FORRO
Cobertura Silos de Leite	concreto	-	aluzinco
Sala de Pasteurização	concreto	isopanel	pvc
Sala CIP	concreto	isopanel	pvc
Sala de amostras	concreto	isopanel	pvc
DADOS PARA VALOR UNITÁRIO			
Estado de conservação	entre novo e regular		
Idade aparente (anos)	3		

PRÉDIO		3. BALANÇA	
ÁREA (m ²)		239,20	
USO		Balança/Descarga	
ESTRUTURA		metálica	
VEDAÇÕES EXTERNAS		-	
ESQUADRIAS EXTERNAS		-	
REVESTIMENTO EXTERNO		-	
VIDROS		-	
VEDAÇÕES INTERNAS		-	
ESQUADRIAS INTERNAS		-	
COBERTURA		aluzinco sobre estrutura metálica	
OBSERVAÇÕES			
DISTRIBUIÇÃO INTERNA			
DEPENDÊNCIA	PISO	PAREDE	FORRO
Balança	concreto armado	-	aluzinco
DADOS PARA VALOR UNITÁRIO			
Estado de conservação	regular		
Idade aparente (anos)	14		

PRÉDIO		4. PLATAFORMA	
ÁREA (m²)		256,40	
USO		Recebimento	
ESTRUTURA		metálica	
VEDAÇÕES EXTERNAS		-	
ESQUADRIAS EXTERNAS		-	
REVESTIMENTO EXTERNO		-	
VIDROS		-	
VEDAÇÕES INTERNAS		-	
ESQUADRIAS INTERNAS		-	
COBERTURA		aluzinco sobre estrutura metálica	
OBSERVAÇÕES			
DISTRIBUIÇÃO INTERNA			
DEPENDÊNCIA	PISO	PAREDE	FORRO
Plataforma	concreto armado	-	aluzinco
DADOS PARA VALOR UNITÁRIO			
Estado de conservação	entre novo e regular		
Idade aparente (anos)	3		

PRÉDIO		5. ESCRITÓRIO	
ÁREA (m²)		254,50	
USO		Administrativo	
ESTRUTURA		concreto armado	
VEDAÇÕES EXTERNAS		alvenaria de tijolos	
ESQUADRIAS EXTERNAS		madeira	
REVESTIMENTO EXTERNO		pintura sobre reboco	
VIDROS		comuns	
VEDAÇÕES INTERNAS		alvenaria/divisórias	
ESQUADRIAS INTERNAS		madeira/divisórias	
COBERTURA		telhas de aluzinco	
OBSERVAÇÕES		passeio externo de basalto	
DISTRIBUIÇÃO INTERNA			
DEPENDÊNCIA	PISO	PAREDE	FORRO
Escritório	porcelanato	reboco/pintura	pvc
Banheiros	porcelanato	azulejos	pvc
Sala de reuniões	porcelanato	reboco/pintura	pvc
Sala SIF	porcelanato	reboco/pintura	pvc
Recepção	porcelanato	reboco/pintura	pvc
Refeitório	porcelanato	reboco/pintura	pvc
Cozinha	porcelanato	azulejos	pvc
DADOS PARA VALOR UNITÁRIO			
Estado de conservação	regular		
Idade aparente (anos)	14		

PRÉDIO	6. ETE		
ÁREA (m²)	745,00		
USO	ETE		
ESTRUTURA	concreto armado		
VEDAÇÕES EXTERNAS	alvenaria		
ESQUADRIAS EXTERNAS	-		
REVESTIMENTO EXTERNO	-		
VIDROS	-		
VEDAÇÕES INTERNAS	-		
ESQUADRIAS INTERNAS	-		
COBERTURA	aluzinco		
OBSERVAÇÕES			
DISTRIBUIÇÃO INTERNA			
DEPENDÊNCIA	PISO	PAREDE	FORRO
Edícula ETE/depósito	concreto	reboco/pintura	aluzinco
Contenção reservatórios	concreto	-	-
Piscinas	concreto	-	-
DADOS PARA VALOR UNITÁRIO			
Estado de conservação	entre regular e reparos simples		
Idade aparente (anos)	3		

PRÉDIO	7. CALDEIRA		
ÁREA (m²)	76,50		
USO	Cobertura da Caldeira		
ESTRUTURA	metálica		
VEDAÇÕES EXTERNAS	chapas aluzinco		
ESQUADRIAS EXTERNAS	-		
REVESTIMENTO EXTERNO	chapas aluzinco		
VIDROS	-		
VEDAÇÕES INTERNAS	-		
ESQUADRIAS INTERNAS	-		
COBERTURA	aluzinco sobre estrutura metálica		
OBSERVAÇÕES			
DISTRIBUIÇÃO INTERNA			
DEPENDÊNCIA	PISO	PAREDE	FORRO
Pavilhão da Caldeira	concreto	aluzinco	aluzinco
DADOS PARA VALOR UNITÁRIO			
Estado de conservação	entre novo e regular		
Idade aparente (anos)	3		

LAUDO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS EM ANEXO

8 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A indústria avalianda opera no setor de derivados de leite, produzindo queijo muzzarella, creme de leite e soro, através da industrialização do mesmo. Possui uma capacidade instalada de processo industrial de 200.000 litros de leite/dia, com maquinário seminovo e em operação, devidamente listado, caracterizado e avaliado em laudo anexo.

Atualmente a indústria opera com industrialização média de 50.000litros/dia, (informação obtida na fábrica através da média produtiva dos últimos meses), produzindo os 03 itens citados acima (queijo muzzarella, creme de leite e soro).

Este sub-aproveitamento da capacidade instalada se deve exclusivamente à questões operacionais e financeiras do atual proprietário, possuindo a planta industrial, elevado potencial de maior produção através de gerenciamento de empresa saneada.

As possibilidades futuras de expansão da produção e venda da indústria até o limite de capacidade de 200.000litros/dia estão sujeitas, além dos efeitos da macroeconomia, diretamente ao comportamento dos mercados setorializados do leite e do queijo.

Com base na expectativa positiva do mercado nacional do leite e do queijo com grande potencial de expansão nos próximos anos, na capacidade de aumento de produção de cerca de 150.000 litros leite/dia da unidade, considerando apenas o maquinário já existente, podendo inclusive a planta industrial ser ampliada para maior produção além desta, na existência de ETE, construções e maquinários seminovos e com manutenção adequada, operação industrial em funcionamento com licenciamento e regularizada e na sua localização estratégica, consideramos que:

O empreendimento instalado na rodovia RS-404, km10, matrícula 10.062 – RGI de Ronda Alta – RS possui liquidez e atratividade muito boas.

9– DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

9.1 – Metodologia

Para obter o valor de mercado dos terrenos e suas benfeitorias, entendeu-se mais adequado a utilização do método evolutivo:

Segundo a Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14653-1– Parte 1/ Procedimentos Gerais – elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e Parte 2/Imóveis urbanos, o método evolutivo exige :

a) que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado, ou na impossibilidade deste, pelo método involutivo.

b) que as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo

c) que o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor que 1,0, considerando a conjuntura do mercado na época da avaliação. O fator de comercialização pode ser arbitrado, justificado ou calculado.

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através de conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja :

$$VI = (VT + VB) * FC$$

Onde VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno

VB = valor da benfeitoria

FC = Fator de comercialização

Devido à escassez de dados similares ao avaliando no entorno do mesmo, optamos por adotar opinião de valor sobre o terreno, embasado em informações disponíveis no mercado imobiliário local.

9.2 – DEPRECIACÃO DAS BENFEITORIAS – RESUMO

No.	Descrição	Quantidade	Un.	Unitário	Valor Novo	Vu	IA	EC	%Res.	Ross	R/H	Valor depreciado
1	FÁBRICA	899,80	m2	R\$ 1.449,61	R\$ 1.304.362,33	70	14	0,0032	10%	0,12000	0,89	R\$ 1.160.185,42
2	SILOS DE LEITE	350,36	m2	R\$ 850,00	R\$ 297.806,00	60	3	0,0032	10%	0,02625	0,97	R\$ 289.935,17
3	BALANÇAS (sem mecanica)	239,20	m2	R\$ 800,00	R\$ 191.360,00	60	14	0,0252	10%	0,14389	0,85	R\$ 162.863,32
4	PLATAFORMA	256,40	m2	R\$ 900,00	R\$ 230.760,00	70	3	0,0032	10%	0,02235	0,98	R\$ 225.469,16
5	ESCRITÓRIO	254,50	m2	R\$ 1.704,07	R\$ 433.684,74	70	14	0,0252	10%	0,12000	0,87	R\$ 378.191,13
6	ETE (obra civil)	745,00	m2	R\$ 450,00	R\$ 335.250,00	60	3	0,0809	0%	0,02625	0,89	R\$ 300.039,91
7	CALDEIRA	76,50	m2	R\$ 800,00	R\$ 61.200,00	50	3	0,0032	10%	0,03180	0,97	R\$ 59.277,80
8	PAVIM.PARALELEPIPEDOS	1200,00	m2	R\$ 67,80	R\$ 81.360,00	70	14	0,0252	0%	0,12000	0,86	R\$ 69.792,56
9	POÇO ARTESIANO	1,00	vb	R\$ 15.000,00	R\$ 15.000,00	70	14	0,0252	0%	0,12000	0,86	R\$ 12.867,36
10	CERCAMENTO	1,00	vb	R\$ 35.000,00	R\$ 35.000,00	60	14	0,0252	0%	0,14389	0,83	R\$ 29.208,80
11	COMPLEMENTOS	1,00	vb	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	50	10	0,0252	0%	0,12000	0,86	R\$ 102.938,88
		2.745,26			R\$ 3.105.783,07					Total depreciado		R\$ 2.790.769,52

Planilhas detalhadas em anexo

9.3 – VALORES FINAIS – RESUMO

TERRENO	R\$	650.000,00
BENFEITORIAS	R\$	2.790.769,52
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	R\$	3.997.000,00
VALOR TOTAL	R\$	7.437.769,52
FATOR COMERCIALIZAÇÃO		1,10
VALOR FINAL	R\$	8.181.546,47
		
2017		
VALOR FINAL ARREDONDADO	R\$	8.180.000,00

9.4 – Observações finais

Adotou-se a premissa de que os documentos e títulos de propriedade dos bens avaliados são confiáveis, não cabendo ao avaliador responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, que não sejam as implícitas ao exercício de sua função, estabelecidas em códigos, leis e regulamentos.

A localização do imóvel fornecida e apontada pelo contratante foi adotada para este laudo como correta.

Laudo de máquinas e equipamentos executado por Xavier Engenharia em anexo.

9.5 – Valor de Mercado

R\$ 8.180.000,00

(oito milhões cento e oitenta mil reais)

10- ENCERRAMENTO

Porto Alegre, 16 de junho de 2017

AVALIAR – AVAL. IMOVEIS ARQ LTDAS/C
CNPJ 03.759.601/0001-70

ALEXANDRE DOMINGUES STODUTO
ARQUITETO CAU A 17000-3



RRT 5785759

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROMILK

UNIDADE : RONDINHA/RS

MÁQUINAS & EQUIPAMENTOS

FICHA RESUMO

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	: Levantamento Patrimonial.
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	: Custo de Reedição.
OBJETO DA AVALIAÇÃO	: XQP Equipamentos Industriais. Máquinas destinadas as industriais de laticínios.
ENDEREÇO COMPLETO	: Rod RS 404 km 10 - Rondinha/RS.
PROPRIETÁRIO	: PROMILK

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado: R\$ 3.997.000,00 (Três milhões novecentos e noventa e sete mil reais)

PRAZO DE ABSORÇÃO: 06 a 18 meses **GRAU DE LIQUIDEZ:** Normal.

METODOLOGIA EMPREGADA: MCDRE – Método Comparativo Direto de Custo de Reedição.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II.

INFORMAÇÕES RELEVANTES:

A norma técnica que fundamenta a presente avaliação é a ABNT NBR 14653-5 – Avaliação de Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, de 2006.

O presente trabalho fundamenta-se:

- Nos elementos constatados “in loco” quando da vistoria das máquinas e equipamentos;
- Nos dados obtidos junto aos agentes de mercado de máquinas novas (fabricantes), todos tomados como de boa fé, portanto, confiáveis;

A presente avaliação considera ainda que toda a documentação dos equipamentos e do proprietário encontra-se correta e devidamente regularizada.

Os avaliados encontram-se em boas condições de uso e operam em condições normais de trabalho. A manutenção dos equipamentos pode ser considerada normal, havendo para tanto uma oficina própria com funcionários específicos da área. Trabalhos de manutenção mais especializados são feitos por empresas contratadas.

Engº Jorge Luiz Xavier

CREA-RS 89.973-D

CPF: 470.065.440-68

1. PROPRIETÁRIO

PROMILK LATICINIOS LTDA

Rod RS 404, km 10

Rondinha - RS.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Os avaliandos tratam-se de máquinas e equipamentos destinados as indústrias de laticínios.

Os dados e características dos avaliandos encontram-se descritos na Tabela 01 em anexo.

3. FINALIDADE

Levantamento Patrimonial.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do Custo de Reedição.

5. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DO EMPREENDIMENTO

O Laticínio Promilk situado no município de Rondinha/RS onde atualmente possui modernas instalações de processamento e resfriamento com completa infraestrutura de geração e conservação de frio, tudo para permitir o controle e a manutenção da qualidade dos produtos. Possui uma capacidade produtiva diária de 20 toneladas de Queijo Mussarela, além 100.000 litros de leite in Natura. A rigorosa seleção da origem e a qualidade da matéria-prima garantem a constante busca de qualidade.

A identificação das máquinas e equipamentos foi realizada mediante análise visual, medições e documentação fotográfica in loco.

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Segundo o site www.noticiasagricolas.com.br, (02/06/2017), contrariando a expectativa de agentes, que acreditavam em estabilidade, o preço do leite recebido por produtores subiu em maio (referente ao produto entregue em abril) pelo quarto mês seguido. De acordo com cálculos do Cepea (Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada), da Esalq/USP, o preço líquido (que não considera frete e impostos) subiu 1,5 centavo/litro (ou 1,2%) de abril para maio, chegando a R\$ 1,2735/litro na “média Brasil” (que considera os estados de GO, MG, PR, RS, SC, SP e BA). A alta está atrelada à entressafra da produção leiteira.

De acordo com o Índice de Captação de Leite do Cepea (ICAP-L/Cepea), a produção em abril foi 1,1% menor que a de março na “média Brasil”, indicando a menor disponibilidade sazonal de leite no campo. Contudo, pesquisadores do Cepea indicam que a valorização do leite no campo continua limitada pela fraca demanda na ponta final da cadeia. O menor poder de compra de consumidores brasileiros tem reduzido a demanda por lácteos e, conseqüentemente, pressionado as cotações ao longo de toda a cadeia.

Segundo pesquisa do Cepea realizada com o apoio financeiro da Organização das Cooperativas Brasileiras (OCB), o valor do leite UHT negociado no mercado atacadista do estado de São Paulo (o maior do País) caiu 0,79% de abril para maio, com média de R\$ 2,61/litro. Pesquisadores do Cepea comentam que essa queda sinaliza a dificuldade de o mercado absorver novas altas, tanto dos derivados lácteos quanto da matéria-prima.

Em Minas Gerais e Goiás, o ICAP-L registrou as maiores quedas dentre os estados acompanhados pelo Cepea, de 2,8% e de 2,1%, respectivamente, de março para abril. Mesmo com a menor oferta no campo, a dificuldade no repasse das altas ao consumidor limitou a valorização da matéria-prima no estado mineiro, que foi de apenas 0,96% de abril para maio. Em Goiás, os preços do leite ao produtor ficaram praticamente estáveis, com leve queda de 0,17%.

Em São Paulo e no Rio Grande do Sul, a captação recuou 0,9% e 0,7%, respectivamente, mas em Santa Catarina e no Paraná, a produção aumentou 0,1% e 1,7%. A baixa disponibilidade de leite no campo nesses estados acirrou a competição entre laticínios. Como consequência, em Santa Catarina, Rio Grande do Sul, Paraná e São Paulo, os preços registraram altas acima da observada para a “média Brasil” (de 2,15%, 1,97%, 1,92% e 1,56%, na mesma ordem).

Segundo agentes, a produção no Sul deve se elevar no próximo mês, devido ao clima favorável, aos preços acessíveis de grãos para a alimentação do rebanho e também às pastagens de inverno, cenário que, por sua vez, pode pressionar as cotações.

Assim, a maioria dos agentes entrevistados (43,5%), que representa 63,3% do leite amostrado, acredita em queda de preços do leite ao produtor para junho. Outros

35,2%, que representam 30,2% do volume amostrado, indicam estabilidade, e 21,3% dos colaboradores (que têm participação de 6,5% do volume) apostam em nova alta nas cotações.

O Laticínio Princesul une o seu constante crescimento e permanente adequação do seu parque industrial às mais modernas inovações tecnológicas. Tudo para garantir qualidade e satisfação aos seus clientes. Possui programa de logística, que proporcionam entrega pontuais nos pontos de venda.

Diante do exposto sugerem-se as seguintes informações:

- Liquidez: Normal;
- Desempenho de Mercado: Normal;
- Número de Ofertas: Normal;
- Absorção pelo Mercado: Normal;
- Público Alvo para absorção dos Bens: Empresas de Laticínios;
- Facilitadores para negociação dos bens: Máquinas e equipamentos que conferem altos índices de produtividade e qualidade;
- Limitadores para a negociação dos bens: Equipamentos de uso específico para a linha de laticínios;

8. METODOLOGIA EMPREGADA

CÓDIGO *DESCRIÇÃO DO ÍTEM*

MCDRE Método Comparativo Direto de Reposição do Equipamento.

A metodologia empregada é a do método comparativo direto do custo de reedição dos equipamentos conforme *norma ABNT NBR 14653-5*, item 8.e que diz:

Para máquinas, na impossibilidade de uso do método comparativo direto de dados de mercado, utiliza-se a cotação de preços de bens novos junto a fabricantes destes ou similares, com aplicação de depreciação.

TRATAMENTO DE DADOS: *Os valores depreciados foram obtidos através da Análise de Depreciação, utilizando os coeficientes de Criticidade. Sendo as variáveis: complexidade tecnológica, importância do equipamento no processo, equipamento nacional ou importado, taxa de falhas, tempo de operação/jornada de trabalho e montante do investimento, conforme planilha de Cálculos em anexo.*

9. PESQUISA DE VALORES

A vistoria nos avaliandos foi realizada no dia 24/05/2016, sendo acompanhado pelo Sr. Mauro, gerente de produção da empresa.

A consulta de dados foi realizada mediante orçamento dos avaliandos, notas fiscais de aquisição, contato com os fabricantes e pesquisa na internet. Segue em anexo a Tabela 02 contendo as fontes de informações.

10. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O Grau de Fundamentação do presente laudo de avaliação segue os critérios descritos abaixo, conforme Norma ABNT NBR 14653-5 item 9.4 – Tabela 2.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Vistoria	Caracterização completa e identificação fotográfica do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos.	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias.	Caracterização sintética do bem, com fotografia.
2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo.	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações.	Não foi possível observar o funcionamento.
3	Fontes de Informação e dados de mercado.	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos três cotações de bens novos similares.	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos duas cotações de bens	Para custo de reedição: uma cotação direta para bem novo similar. Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado

		Para valor de mercado: no mínimo três dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo.	novos similares. Para valor de mercado: dois dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar relatadas no laudo.	do avaliando.
4	Depreciação.	Implícita no valor de mercado do bem.	Calculada por metodologia consagrada.	Arbitrada.

Resumo: Grau de Fundamentação: **Grau II**, em função dos critérios assinalados em vermelho na tabela acima e dos elementos pesquisados.

Tabela 3 da NBR 14653-5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

Resumo: Grau de Fundamentação: **Grau II**, em função dos critérios assinalados em vermelho na tabela acima e dos elementos pesquisados.

11. RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

Custo de Reedição: R\$ 3.997.000,00 (Três milhões novecentos e noventa e sete mil reais).

12. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

A norma técnica que fundamenta a presente avaliação é a ABNT NBR 14653-5 – Avaliação de Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, de 2006.

O presente trabalho fundamenta-se:

- Nos elementos constatados “in loco” quando da vistoria da máquina;
- Nos dados obtidos junto aos agentes de mercado de máquinas novas (fabricantes), todos tomados como de boa fé, portanto, confiáveis;

A presente avaliação considera ainda que toda a documentação dos equipamentos e do proprietário encontra-se correta e devidamente regularizada.

Os avaliados encontram-se em boas condições de uso e operam em condições normais de trabalho. A manutenção dos equipamentos pode ser considerada normal, havendo para tanto uma oficina própria com funcionários específicos da área. Trabalhos de manutenção mais especializados são feitos por empresas contratadas.

O presente trabalho está fundamentado nas informações obtidas no momento da vistoria. Os valores e dados obtidos em função das constantes inovações tecnológicas e os cuidados / manutenção que a empresa vir a ter com os mesmos no futuro podem se tornar obsoletos.

13. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Engº Jorge Luiz Xavier

CREA/RS: 89.973-D

CPF: 470.065.440-68

14. LOCAL E DATA

Bom Princípio, 16 de junho de 2017.

ANEXOS

- **Tabela 01: Descritivo dos Avaliandos;**
- **Tabela 02: Fontes de Informações;**
- **Pesquisa de Mercado;**
- **Relatório Fotográfico;**
- **Orçamento dos Avaliandos;**
- **Notas Fiscais de Aquisição dos Avaliandos;**
- **Planilha de Cálculo Método Criticidade;**
- **ART;**

TABELA 01: Descritivo das Máquinas.

ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO EQUIPAMENTO	IDADE APARENTE
SETOR : BALANÇA			
1	1	Balança Rodoviária, capacidade 80 ton, marca Jundiaí, modelo BJ-850, nº de série: 1588, classe III, carga mínima: 200,00kg, e = d = 10,0kg	2014
SETOR : CALDEIRA			
2	1	Caldeira a vapor, marca Vileri, capacidade: 2000 kg/h, modelo: CHL I 2000, Pressão de trabalho: 8,0 kg/cm ²	2004
SETOR : DESCARREGAMENTO			
3	1	Trocador de calor de placas, s/placa de identificação (descarregamento), capacidade 35000 litros/h	2013
4	1	Bomba em aço inox, motor 7,5cv (descarregamento)	2013
5	2	Bomba em aço inox, motor 7,5cv (clip)	2013
6	1	Bomba em aço inox, motor 5,0cv (clip)	2013
7	6	Tanque em aço inox, capacidade 1000 litros (clip)	2013
8	1	Tanque em aço inox, capacidade 1500 litros (clip)	2013
SETOR : CARREGAMENTO			
9	1	Trocador de calor de placas, fabricante Rotainox, modelo RVT 40 (carregamento), nº série: 0135	2013
10	1	Bomba em aço inox, motor 5,0cv	2013
		Instalações, montagem	
SETOR: SILOS			
11	3	Tanque reservatório de Soro/Leite, revestido, fabricante Globoinox, capacidade 50.000 litros	2010
12	1	Tanque reservatório de Soro/Leite, fabricante Globoinox, capacidade 75.000 litros	2010

13	1	Tanque reservatório de Soro/Leite, fabricante Globoinox, capacidade 80.000 litros	2010
14	1	Tanque reservatório de Soro/Leite, fabricante Globoinox, capacidade 30.000 litros	2010
SETOR: PASTEURIZAÇÃO			
15	1	Pasteurizador, marca Rotainox, modelo: RVT 20, nº de série: 0136	2014
16	1	Centrifuga, marca GEA, modelo Ecocream, nº de série: 1733-565	2013
17	1	Pasteurizador, marca Rotainox, modelo: RVT 40, nº de série: 0239	2016
18	1	Centrifuga, marca GEA, modelo Ecocream, nº de série: 1735-485	2016
SETOR: SISTEMA DE FRIO			
19	1	UNIDADE DE RESFRIAMENTO DE LIQUIDO (LEITE de 12°C > 2°C), capacidade de 30.000 litros / h, carga térmica total: 300.000 kcal/h, composta por: - 01 Compressor Frigorífico, marca Maycom, modelo N-6WB, - 01 Bomba d'água para resfriamento compressor, - 01 Condensador Evaporativo, marca Mebrafe, modelo CETF 0550, - 01 Trocador de calor de placas para resfriamento d'água, marca Mebrafe, - 01 Tanque pulmão para glicol, marca Mebrafe, modelo Tp-2, - 02 Bombas para recirculação de glicol, - 01 Quadro de Comando Elétrico.	2013
20	1	Trocador de Calor, marca Dantherm, modelo S 37.RKN.2, nº série: 1556 (Soro)	2011
21	1	Trocador de Calor, marca Padroniza, modelo PPL 210, nº série: 00028 (Soro)	2004
SETOR: OUTROS			
22	1	Compressor de Parafuso, marca IR Ingersoll Rand, nº série: B041510005	2015
23	1	Compressor de frio, p/câmaras frias da Salga, marca Bitzer	2013
24	1	Tanque reservatório de água, capacidade 25.000 litros	2013
SETOR: TRATAMENTO DE EFLUENTES (ETA)			
25	2	Tanque de fibra, capacidade 15.000 litros (tratamento água)	2013

26	4	Tanque de fibra, capacidade 15.000 litros (soro)	2013
27	1	Sistema de Flotação Graft, composto por : 01 Tanque flotador, modelo GFAD15, nº série: F15F26B, capacidade: 15 m³/h; 01 Tanque Misturador	2016
SETOR: PRODUÇÃO			
28	2	Tanque Tina Queijeira de fundo cônico duplo "O" fechada tipo II, marca Globoinox, modelo TQFCF, capacidade nominal 8000 litros	2015
29	1	Tanque Tina Queijeira de fundo cônico duplo "O", capacidade nominal 5000 litros, auto limpante.	2015
30	1	Aparelho processador maturador para leite (creme), modelo VCCCM, capacidade 1500 litros	2015
31	1	Trocador de calor de placas, s/placa de identificação (descarregamento), capacidade 7500 litros/h	2015
32	1	Tanque de resfriamento de queijo, em aço inox, dimensões: 10,0 x 4,0 x 0,50 m equipado com sistema de transporte para formas de queijo	2015
33	2	Dreno prensa, em aço inox, capacidade 2000 litros	2015
34	1	Filadeira, marca Jorvic, capacidade 1000 kg/h, modelo MJV 330, nº série: 14801140214	2014
35	9	Carrinho para transporte de massa, em aço inox	2014
36	1	Tanque para limpeza / higienização das formas de queijo, em aço inox capacidade 3000 litros	2014
37	2	Tanque para salga, c/esteira, capacidade 10.000 litros, em aço inox	2014
38	2	Evaporador sala Salmora, equipado c/4 exaustores	2014
39	2	Evaporador sala Câmara de Secagem, equipado c/5 exaustores	2014
40	2	Evaporador sala Câmara de Secagem, equipado c/7 exaustores	2014
41	1	Máquina Duplovac, modelo 2-110, marca Selovac	2014
42	1	Túnel de encolhimento de embalagem, nº série LCA TE 114	2016

43	1	Removedor de película, marca AMV	2016
44	1	Datador de embalagem, marca Codmare, modelo Themo-datador	2016
45	1	Filadeira capacidade 1000 kg/h	2013
SETOR: EXPEDIÇÃO			
46	1	Detector de metal, marca Detecsul	2013
47	1	Fitadeira (p/fechamento de cx papelão), marca Ring Pack	2013
48	1	Empilhadeira Elétrica, marca Yale, modelo MS16 AC, nº de série: C852T02038H	2010
49	1	Balança / etiquetadora, capacidade 30,0kg, marca Prix,	2010
50	1	Evaporador (sala de estocagem) c/07 exaustores	2013
51	1	Conjunto de Prateleiras Drive de Estocagem, fabricadas em estrutura metálica, capacidade de 9 palets em cada drive	2013
SETOR: CREME			
52	1	Tanque em aço inox, marca Globoinox, capacidade 1500 litros, camisa dupla	2015
53	1	Tanque em aço inox, marca Globoinox, capacidade 2000 litros	2015
SETOR: LABORATÓRIO			
54	1	Ph metro, marca Gehaka, modelo PG 1800	2013
55	1	Ekomilk (Analisador de umidade do leite)	2013
56	1	Centrifuga de análise de gordura, marca ITR	2013
57	1	Banho maria nº 1 - 100 °C	2013
58	1	Banho maria nº 2 - 36 °C	2013

59	1	Capela de Exaustão	2013
60	1	Crioscópio, marca ITR, modelo MK 540	2013
61	1	Estufa de Secagem, marca Quimis	2013
62	1	Geladeira p/colocar queijo p/análise, marca Refimate	2013
63	1	Autoclave, marca Primatec	2013
64	1	Balança analítica, marca Urano, capacidade 20,0kg, modelo US 20/2	2013
65	1	Espectrofotômetro, marca Hach, modelo DR 3900	2013
66	1	Centrifuga modelo Basic II	2013
67	1	Estufa bacteriológica, 36° C, Nova Ética	2013
68	1	Estufa bacteriológica, 45° C, Olidef CZ	2013
69	1	Estufa bacteriológica, 26° C, Cap-Lab	2013
70	1	Balança analítica, capacidade 60g, marca Gehaka, modelo BK660	2013
71	1	Balança dessecadora de umidade, marca Ohaus	2013
72	1	Agitador de Solução, marca Warmnest, modelo HJ-3	2013
73	1	Refrigerador marca Consul, capacidade 200 litros	2013

TABELA 02: Fontes de Informações.

<i>Estabelecimento</i>	<i>Cidade</i>	<i>Fone</i>	<i>Contato</i>	<i>Setor</i>
Tecnofrio	Caxias do Sul - RS	(54) 3227-3028	Luciano	Engenharia
Dânica	Porto Alegre - RS	51 3386 0160 www.danica.com.br	Carol	Vendas
Marever Refrigeração Industrial	Gravataí - RS	51 3431 7098 51 91310290	Everaldo	Vendas
Instalsul Ind e Com de Refrig Ltda	Gravataí - RS	51 3484 2909	Alexandre	Diretor
Frigostrela do Brasil Ltda	Cotia – SP	11 4616 0195 www.frigostrella.com.br	Rosana	Vendas
Ciamont Câmaras Frigoríficas Ltda	Charqueadas - RS	51 3658 0456 51 3658 3127	Valmor	Vendas
Madef	Canoas - RS	51 3031 9999 www.madef.com.br	Evandro	Vendas
Refritemp	Porto Alegre-RS	51 3371 2880	Moraes	Vendas
Giacomet Termo Metalúrgica Ltda	Porto Alegre - RS	51 3341 3322	Fernando	Vendas
Sabroe Brasil Ltda	Porto Alegre - RS	51 3341 6060	Luiz	Vendas
Tecno Trafo	Novo Hamburgo - RS	51 3593 6835	Gérson	Diretor
Balanças Saturno	Porto Alegre – RS	51 3212 4181	Mendes	Vendas
Stemac S/A	Porto Alegre – RS	51 3337 3500	Cleber	Vendas
Ferramentas Gerais	Porto Alegre – RS	51 3358 1077	Dias	Vendas
Selovac - Representante	Porto Alegre -RS	51 3241 7743	Ciro	Vendas
Sulmaq Industrial e Comercial SA	Guaporé - RS	54 3443 9533	Rodrigo	Vendas

PESQUISA DE MERCADO:

Notas:

1. Os dados de mercado foram obtidos mediante orçamento dos avaliandos, contato com fornecedores e pesquisa na internet. Os valores de novos dos avaliandos foram obtidos conforme Tabela 02 em anexo e descritos diretamente na planilha de cálculo em anexo.
2. O método de Criticidade utilizado na depreciação dos avaliandos é baseado nos estudos dos professores Eng^o João Carlos Alves Barbosa e Eng^o André Maciel Zeni, apresentados e aprovados no Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações em Florianópolis/1995.
3. O Valor Total da Avaliação foi apurado mediante Planilha de Cálculo pelo Método de Criticidade, conforme segue em anexo.

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 3.997.000,00

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

SETOR: BALANÇA



Foto 01: Item 01



Foto 02: Item 01

SETOR: CALDEIRA



Foto 03: Item 02



Foto 04: Item 02

SETOR: DESCARREGAMENTO



Foto 05: Itens 03, 04



Foto 06: Itens 06,07,08

SETOR: CARREGAMENTO



Foto 07: Itens 09,10

SETOR: SILOS



Foto 08: Itens 11, 12,13,14



Foto 09: Itens 11,12,13,14



Foto 10: Itens 11, 12,13,14



Foto 11: Itens 11,12,13,14

SETOR: PASTEURIZAÇÃO



Foto 12: Itens 15,16,17,18



Foto 13: Itens 15,16,17,18



Foto 14: Itens 15,16,17,18



Foto 15: Itens 15,16,17,18

SETOR: SISTEMA DE FRIO



Foto 16: Itens 19,20,21



Foto 17: Itens 19,20,21

SETOR: OUTROS



Foto 18: Itens 22,23,224



Foto 19: Itens 22,23,24



Foto 20: Itens 22,23,24

SETOR: TRATAMENTO DE EFLUENTES



Foto 21: Itens 25,26,27



Foto 22: Itens 25,26,27



Foto 23: Itens 25,26,27



Foto 24: Itens 25,26,27

SETOR: PRODUÇÃO



Foto 25: Itens 28,29



Foto 26: Item 31



Foto 27: Item 30



Foto 28: Item 32



Foto 29: Item 33



Foto 30: Item 35



Foto 31: Item 37



Foto 32: Item 38



Foto 33: Item 41



Foto 34: Item 42



Foto 35: Item 43



Foto 36: Item 44



Foto 37: Item 34

SETOR: EXPEDIÇÃO



Foto 38: Item 46



Foto 39: Item 47



Foto 40: Item 48



Foto 41: Item 49



Foto 42: Item 50



Foto 43: Item 51

SETOR: CREME DE LEITE



Foto 44: Item 52

SETOR: LABORATÓRIO



Foto 45: Itens 54 a 73



Foto 46: Itens 54 a 74



Foto 47: Itens 54 a 73



Foto 48: Itens 54 a 73



Foto 49: Itens 54 a 73



Foto 50: Itens 54 a 73

ANEXO 02

Laudo de Avaliação dos Bens Imóveis

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROMILK LATICINIOS LTDA
ESTRELA -RS – MAT. 27698

Laudo de Avaliação



A empresa **AVALIAR – AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS E ARQUITETURA LTDA** - CAU 6311-8, representada pelos seus sócios diretores, arquitetos **Alexandre Domingues Stoduto** – CAU A17000-3 e **Renato Kersten Stoduto** -CAU A0292-5, emite o presente Laudo de Avaliação em conformidade com a Lei Federal 12.378 de 31 de Dezembro de 2010 que regulamenta o exercício e atribuições de Arquitetura e Urbanismo em seu Artigo 2º- item VI, e estabelece que a emissão de Registro de Responsabilidade Técnica junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo se restringe aos arquitetos ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos.

O presente laudo de avaliação embasa-se na documentação e informações recebidas do contratante, vistoria do avaliando e pesquisas de mercado, e foi executado de acordo com as prescrições da Norma Brasileira de Avaliações de Bens, NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O seu resultado busca estimar o VALOR DE MERCADO, entendido como o preço mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, dentro das condições atuais do mercado vigente.

O uso deste laudo destina-se exclusivamente ao propósito determinado no corpo do mesmo, não sendo responsabilidade do avaliador o uso para outros fins não citados no item objetivo. Os currículos da empresa e de seus profissionais encontram-se anexos ao presente Laudo.



1 – CONTRATANTE

PROMILK AGROPECUÁRIA E LATICÍNIOS LTDA
CNPJ 04.969.620/0001-94
Estrela - RS

2 – OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Gleba de terras sem construções, com 114.288,35m² de área
Matrícula 27.698 do RGI de Estrela-RS

2.1 – ENDEREÇO

Gleba de uso urbano
RST-453 – Rodovia Rota do Sol - Km 42,50
Linha Novo Paraíso
Estrela - RS
Matrícula 27.698 do Registro Imóveis de Estrela - RS

2.2 - PROPRIETÁRIO

PROMILK AGROPECUÁRIA E LATICÍNIOS LTDA

3 – VALOR DE MERCADO

R\$ 1.240.000,00

(hum milhão duzentos e quarenta mil reais)

3.1 – DATA

22 de junho de 2017

4 – ESPECIFICAÇÃO

Opinião de valor

5 – PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

Adotou-se a premissa de que os documentos e títulos de propriedade dos bens avaliados são confiáveis, não cabendo ao avaliador responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, que não sejam as implícitas ao exercício de sua função, estabelecidas em códigos, leis e regulamentos.

6 – OBJETIVO

Obtenção de valor de mercado

6.1- Observações

Gleba em zona rural, sem benfeitorias
Potencial de uso urbano/industrial

7 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

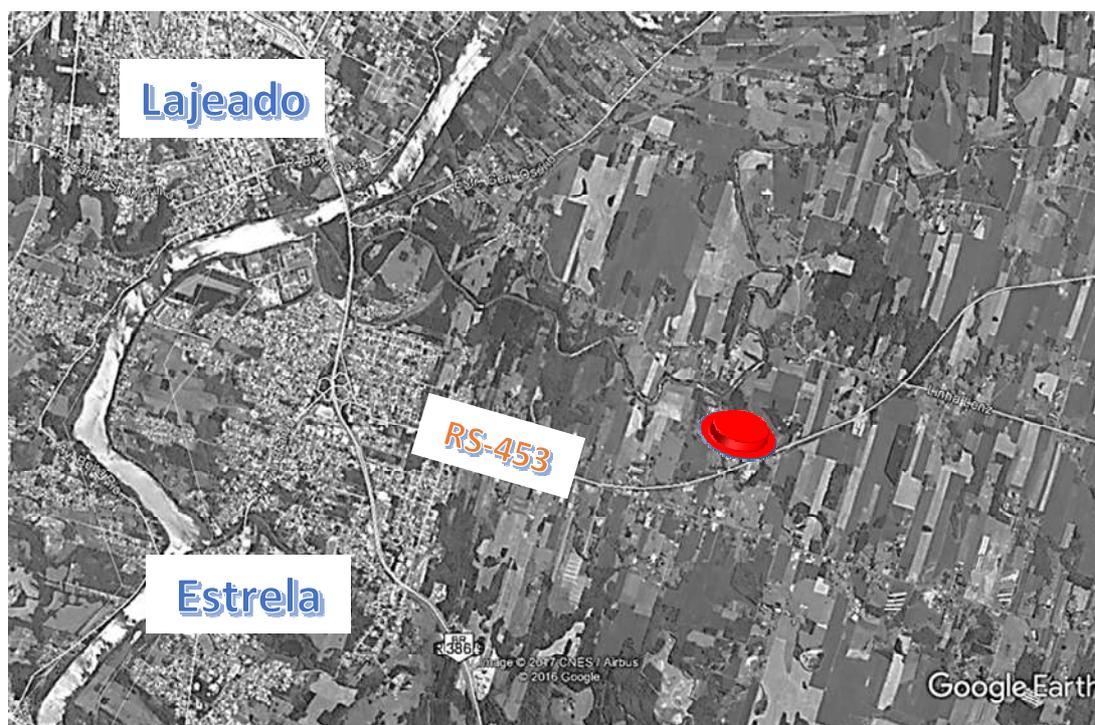
7.1- Caracterização da Região

Estrela é um município brasileiro do estado do Rio Grande do Sul. Localizado na mesorregião do Centro Oriental Rio-Grandense e na microrregião de Lajeado-Estrela, no Vale do Taquari, a uma latitude 29° 30' 07" sul e a uma longitude 51° 57' 57" oeste. Sua população estimada em 2008 era de 30.329 habitantes. Possui uma área de 184,178 km². É um município banhado pelo Rio Taquari. O município é um dos poucos no estado que contam com um entroncamento rodo-hidro-ferroviário, devido à presença do Porto de Estrela, de uma ferrovia ligada à Ferrovia do Trigo e das rodovias BR-386 e RST-453 (Rota do Sol).

A composição da economia: comércio 33%, indústria 31% e produção primária 24,88%. No setor primário destaca-se a produção de leite, como 8º maior produtor do Brasil, com mais de 40 milhões de litros por ano, produção de frango e suíno.



O imóvel localiza-se à margem da RST-453 (Rota do Sol) que liga Estrela a região da Serra, na altura do Km 42,50.



7.2 – Data da vistoria

Vistoria realizada pelo Arquiteto Alexandre Domingues Stoduto, responsável técnico e representante legal da empresa AVALIAR - Avaliações de Imóveis e Arquitetura Ltda, na data de 01/06/2017

7.3- Caracterização do terreno do avaliando

Matrícula 27.698 do RGI de Estrela - RS

Imóvel: **UMA ÁREA DE TERRAS RURAL**, com a superfície de **114.288,35m²** (cento e quatorze mil, duzentos e oitenta e oito metros, e trinta e cinco decímetros quadrados), **sem benfeitorias**, localizada na **Rodovia Rota do Sol - RS 453**, entroncamento com a Estrada da Linha Lenz, Linha Novo Paraíso, neste município; confrontando-se: seguindo no sentido anti-horário, rumos magnéticos, ângulos internos, a **sudeste**, onde mede 162,90 metros, com a Rodovia Rota do Sol - RS 453, faz ângulo de 131°15'; a **leste**, onde mede 177,80 metros, com a Estrada da Linha Lenz, faz ângulo de 97°52'; ao **norte**, onde mede 111,20 metros, faz ângulo de 236°44'; a **nordeste**, onde mede 64,70 metros, faz ângulo de 104°2'; ao **norte**, onde mede 22,60 metros, faz ângulo de 255°58'; a **nordeste**, onde mede 61,50 metros, faz ângulo de 105°47'; ao **norte**, onde mede 62,20 metros, faz ângulo de 277°52'; a **leste**, onde mede 139,75 metros, nos seis alinhamentos descritos com a Área 03 de propriedade de João Pedro Wendt, Pedro Aloísio Weber e Odercio da Silva Rosa, faz ângulo de 91°13'; ao **norte**, onde mede 271,90 metros, com terras da viúva Lucila Hausmann Poitler, faz ângulo de 112°14'; a **noroeste**, onde mede 43,90 metros, com Área de Preservação do Arroio Boa Vista, faz ângulo de 98°48'; a **sudoeste**, onde mede 25,50 metros, faz ângulo de 206°13'; a **sudoeste**, onde mede 31,85 metros, faz ângulo de 167°21'; a **sudoeste**, onde mede 78,35 metros, faz ângulo de 140°6'; ao **sul**, onde mede 139,30 metros, faz ângulo de 264°48'; a **oeste**, onde mede 126,75 metros, nos cinco alinhamentos descritos com terras de Danilo Luiz Sulzbach, faz ângulo de 90°30'; ao **sul**, onde mede 18,05 metros, faz ângulo de 270°; a **oeste**, onde mede 134,15 metros, faz ângulo de 118°16'; a **sudoeste**, onde mede 194,60 metros, faz ângulo de 257°18'; a **noroeste**, onde mede 41,95 metros, nos quatro alinhamentos com a Área 01 de propriedade de Bonifácio Sulzbach, formando com o primeiro alinhamento descrito um ângulo de 33°44'.

Cadastro do INCRA: 856.053.005.223-5, área total 20,5ha., módulo fiscal 18,0, nº de mód. fiscais 1,13, F.M.P. 3,0, juntamente com outras áreas.

Cadastro do ITR: nº 0.511.006-8, AT.: 19,8ha.

Gleba em zona de expansão urbana com toda infraestrutura básica. A rodovia é pavimentada em asfalto e atendida por todos serviços municipais essenciais. O entorno possui atividades industriais e de serviços e áreas de uso rural.



7.4- Caracterização das benfeitorias do avaliando

Sobre o terreno não existem construções.

8 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Aspectos valorizantes :

- Extensa frente para rodovia asfaltada, com energia elétrica
- Localizada à margem de rodovia, próxima a Estrela e Lajeado

Aspectos desvalorizantes :

- Porte e valor do avaliando restringem um pouco a gama de potenciais compradores pressionando os valores negativamente.
- Entorno com baixa densidade de ocupação, uso predominantemente rural.
- Topografia predominante baixo da rodovia
- Mercado imobiliário retraído, não afeito a adquirir áreas rurais de grande porte no momento.

Imóvel com liquidez e atratividade baixas.

9– DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

9.1 – Metodologia

A norma sugere que o método eletivo preferencial a ser adotado, deve ser o método comparativo de dados de mercado, e na impossibilidade de tal devido a insuficiência de dados disponíveis para regressão ou tratamento estatístico, elenca como alternativas secundárias, o método evolutivo, método involutivo, método da renda e outros.

O valor do terreno foi determinado através de pesquisa de informações de áreas similares no entorno, utilizando-se do método comparativo de dados de mercado através da metodologia de homogeneização.

9.2- VALOR DA ÁREA

DADOS DE MERCADO					FATORES				
Nº	Valor total (R\$)	Área (m2)	Fonte	Valor unitário (R\$/m2)	Área	Top	Local	oferta	Valor unit Homog. (R\$/m2)
1	500.000,00	33.600,00	Estrela	14,88	0,90	1,00	1,20	0,90	14,46
2	445.000,00	74.000,00	Estrela	6,01	0,90	1,20	1,20	0,90	7,01
3	700.000,00	36.000,00	Imovale	19,44	0,90	1,00	0,90	0,90	14,18
4	145.000,00	15.000,00	Cruzeiro	9,67	0,90	1,20	1,20	0,90	11,28
5	110.000,00	9.143,76	Imovale	12,03	0,90	1,00	1,10	0,90	10,72
6	300.000,00	28.000,00	Estrela	10,71	0,90	1,20	1,20	0,90	12,50
7	440.000,00	44.259,00	Novolar	9,94	0,90	1,20	1,20	0,90	11,60
8	720.000,00	87.120,00	Imovale	8,26	1,00	1,20	1,20	0,90	10,71
9	400.000,00	48.808,00	Imovale	8,20	1,00	1,20	1,20	0,90	10,62
10	190.800,00	10.674,29	Estrela	17,87	0,90	1,00	1,20	0,90	17,37
11									
12									

Dados do Imóvel Avaliando			Amostra Saneada		MÉTODO COMPARATIVO
Área - m2	114238,35		Nº	Unit. R\$	DIRETO DE DADOS DE
Fator área	1,00		1	14,46	MERCADO
Fator esquina	1,00		2	7,01	TRATAMENTO POR FATORES
Fator local	1,00		3	14,18	ITEM 8.2.14.2
Fator Top	1,00	4	11,28	NBR 14653-2-2004	
		5	10,72		
		6	12,50		
		7	11,60		
		8	10,71		
		9	10,62		
		10	17,37		
		11			
		12			

ADOTADA MEDIA -10%		10,84
VALOR FINAL		
Limite inferior	R\$	1.233.072,52
Média	R\$	1.375.961,01
Limite superior	R\$	1.518.849,49
Valor de mercado	R\$	1.375.961,01
Valor de liquidez	R\$	1.238.364,90
UNITARIO/m2	R\$	10,84

Valor R\$ unitário	12,04
Média R\$	12,04
D.Padrão	2,50
n-1	7,00
t Student	1,41

ARREDONDADO

R\$ 1.240.000,00**9.3 – OBSERVAÇÕES FINAIS**

Adotou-se a premissa de que os documentos e títulos de propriedade dos bens avaliados são confiáveis, não cabendo ao avaliador responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, que não sejam as implícitas ao exercício de sua função, estabelecidas em códigos, leis e regulamentos.

A localização do imóvel fornecida e apontada pelo contratante foi adotada para este laudo como correta.

9.4 – Valor de Mercado

R\$ 1.240.000,00

(hum milhão duzentos e quarenta mil reais)

10– ENCERRAMENTO

Porto Alegre, 22 de junho de 2017

AVALIAR – AVAL. IMOVEIS ARQ LTDAS/C
CNPJ 03.759.601/0001-70
RRT 5785756

ALEXANDRE DOMINGUES STODUTO
ARQUITETO CAU A 17000-3

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROMILK LATICINIOS LTDA
TAPERA -RS – MAT. 7854

Laudo de Avaliação



A empresa **AVALIAR – AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS E ARQUITETURA LTDA** - CAU 6311-8, representada pelos seus sócios diretores, arquitetos **Alexandre Domingues Stoduto** – CAU A17000-3 e **Renato Kersten Stoduto** -CAU A0292-5, emite o presente Laudo de Avaliação em conformidade com a Lei Federal 12.378 de 31 de Dezembro de 2010 que regulamenta o exercício e atribuições de Arquitetura e Urbanismo em seu Artigo 2º- item VI, e estabelece que a emissão de Registro de Responsabilidade Técnica junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo se restringe aos arquitetos ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos.

O presente laudo de avaliação embasa-se na documentação e informações recebidas do contratante, vistoria do avaliando e pesquisas de mercado, e foi executado de acordo com as prescrições da Norma Brasileira de Avaliações de Bens, NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O seu resultado busca estimar o VALOR DE MERCADO, entendido como o preço mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, dentro das condições atuais do mercado vigente.

O uso deste laudo destina-se exclusivamente ao propósito determinado no corpo do mesmo, não sendo responsabilidade do avaliador o uso para outros fins não citados no item objetivo. Os currículos da empresa e de seus profissionais encontram-se anexos ao presente Laudo.



1 – CONTRATANTE

PROMILK AGROPECUÁRIA E LATICÍNIOS LTDA
CNPJ 04.969.620/0001-94
Estrela - RS

2 – OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Gleba de terras sem construções, com 26.819,00m² de área
Matrícula 7.854 do RGI de Tapera-RS

2.1 – ENDEREÇO

Rodovia RS-223 – Km 32
Linha São Pedro
Tapera - RS

2.2 - PROPRIETÁRIO

PROMILK AGROPECUÁRIA E LATICÍNIOS LTDA

3 – VALOR DE MERCADO

R\$ 480.000,00

(quatrocentos e oitenta mil reais)

3.1 – DATA

17 de junho de 2017

4 – ESPECIFICAÇÃO

Opinião de valor

5 – PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

Adotou-se a premissa de que os documentos e títulos de propriedade dos bens avaliados são confiáveis, não cabendo ao avaliador responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, que não sejam as implícitas ao exercício de sua função, estabelecidas em códigos, leis e regulamentos.

6 – OBJETIVO

Obtenção de valor de mercado

6.1- Observações

Gleba em zona rural, sem benfeitorias
Potencial de uso urbano/industrial

7 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

7.1- Caracterização da Região

Tapera localiza-se a uma latitude 28°37'34" sul e a uma longitude 52°52'12" oeste, estando a uma altitude de 409 metros. Possui uma área de 182,46 km² e sua população estimada em 2014 era de 10.796 habitantes, formada principalmente por descendentes de imigrantes alemães e italianos. A densidade demográfica é de 58,2 habitantes por km² no território

É vizinho dos municípios de Tavares e Mostardas, Tapera se situa a 86 km a Sul-Leste de Camaguã a maior cidade nos arredores. E tem como vias de acesso RS-223 e RS-332 distando aproximadamente 136km da capital do estado.

A economia do município de Tapera é baseada principalmente na agricultura, sobretudo com o plantio de soja, trigo e milho, e na pecuária, destacando-se a criação de aves e suínos.

7.3- Caracterização do terreno do avaliando

Matrícula 7.854 RGI de Tapera - RS

Uma área de terras rurais, com utilização agrícola de formato irregular, denominada de Gleba P, com a superfície de 26.819,00m², sem benfeitorias, situada na Linha São Pedro, neste município de Tapera-RS, tendo a seguinte confrontação: partindo do ponto E1, localizado na divisa Leste, com terras de Cesar Pott, e ao Norte, com a “Gleba O” que possui um ângulo interno de 91°45’39”, confronta-se ao Norte, onde mede 82,74 metros com a “Gleba O”, até o ponto E2; partindo do ponto E2, que possui um ângulo interno de 99°40’17”, confronta-se ao Oeste, onde mede 108,75 metros, com a estrada municipal TR-145, até o ponto E3, partindo do ponto E3, que possui um ângulo interno de 182°12’27”, confronta-se ao Oeste, onde mede 142,35 metros, com a estrada municipal TR 145, até o ponto E4, partindo do ponto E4, que possui um ângulo interno de 77°29’40”, confronta-se ao Sul, onde mede 137,86 metros, com o Travessão Municipal – TR 240, até o ponto E5; partindo do ponto E5, que possui um ângulo interno de 88°42’06”, confronta-se ao Leste, onde mede 245,51 metros, com terras de César Pott, até o ponto inicial E1, fechando o perímetro.

A gleba possui frente para a rodovia RS-223, esquina com a estrada municipal TR-145 e fundos com a estrada municipal TR-240, de formato trapezoidal, conforme levantamento planimétrico fornecido pelo contratante.

Gleba rural de potencial uso urbano com frente para rodovia estadual asfaltada, com fornecimento de energia elétrica, distando cerca de 4km do centro de Tapera. As demais estradas confrontantes não possuem pavimentação.

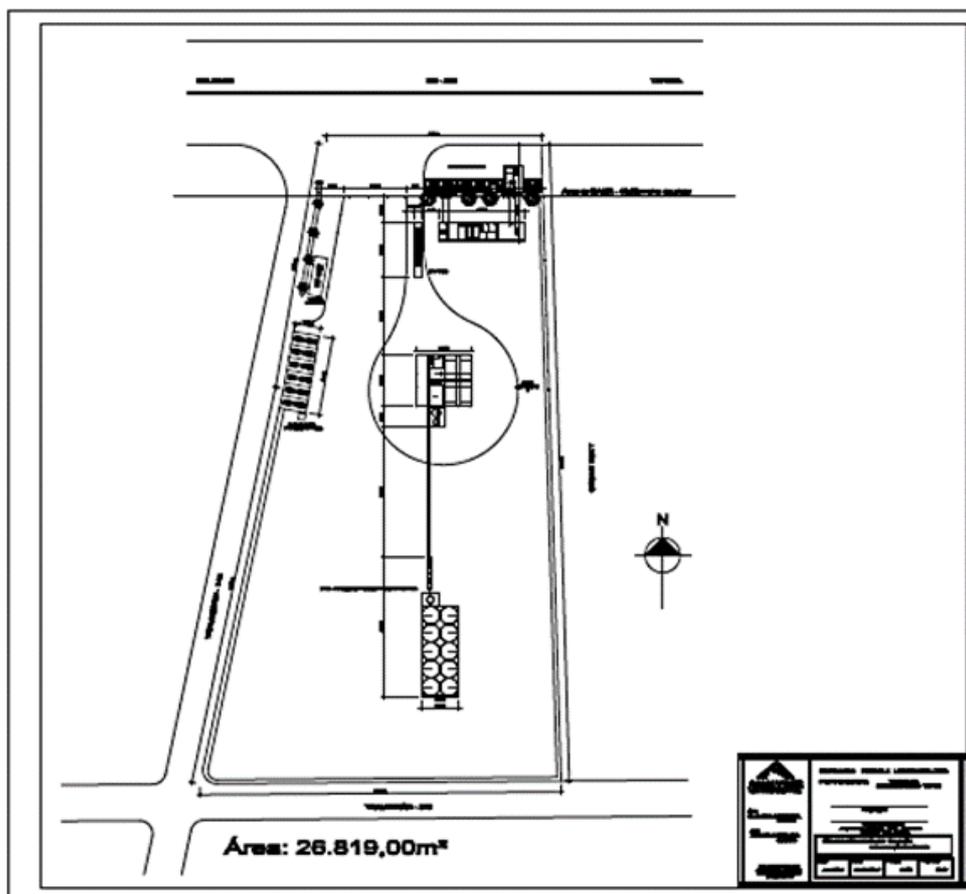


FICHA DE VISTORIA DESCRITIVA DE TERRENO/GLEBADATA VISTORIA **LOGRADOURO**

USO PREFERENCIAL	RURAL/INDUSTRIAL	
TIPO DE VIA	RODOVIA	
PAVIMENTAÇÃO	ASFALTO	
SERVIÇOS PÚBLICOS	OBSERVAÇÕES	
REDE DE ESGOTO CLOACAL	<input type="checkbox"/>	NÃO
REDE DE ESGOTO PLUVIAL	<input type="checkbox"/>	NÃO
REDE ELÉTRICA	<input checked="" type="checkbox"/>	SIM
REDE DE TELEFONIA	<input checked="" type="checkbox"/>	SIM
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	<input type="checkbox"/>	NÃO
CALÇADA	<input type="checkbox"/>	NÃO
MEIO FIO	<input type="checkbox"/>	NÃO
ADENSAMENTO	BAIXO	
FLUXO DE VEICULOS	MÉDIO	
FLUXO DE PEDESTRES	BAIXO	

DIMENSÕES/CONFRONTAÇÕES

	dimensão	orientação	confrontante
ÁREA/m ²	26.819,00		
FRENTE/ml	82,74	NORTE	RS-223 (gleba O)
FUNDOS/ml	137,86	SUL	EST. MUNICIPAL TR-240
LATERAL/ml	108,75	OESTE	EST. MUNICIPAL TR-145
LATERAL/ml	245,51	LESTE	CÉSAR POTT
SITUAÇÃO	ESQUINA (três frentes)		
TOPOGRAFIA	SEMI PLANA		
NÍVEL	BAIXO		
FORMATO	TRAPEZOIDAL		
CERCAMENTO	NÃO		
BENFEITORIAS	SEM BENFEITORIAS CONSTRUÍDAS (início de movimento de terra e terraplenagem para futura construção)		
OBSERVAÇÕES	A matrícula descreve a frente para a Gleba O com orientação norte. A localização do imóvel foi indicada pelo proprietário, e no local a frente possui orientação norte para a Rodovia RS 223 .		



7.4- Caracterização das benfeitorias do avaliando

Sobre o terreno não existem construções.
Início de movimento de terra e terraplenagem para futura construção.

8 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Aspectos valorizantes :

- Frente para rodovia asfaltada, com energia elétrica
- Gleba semiplana, sem impeditivos e com serviços de terraplenagem
- Localizada próxima a Tapera (cerca de 4km)
- Possui três frentes
- Potencial de uso industrial

Aspectos desvalorizantes :

- Porte e valor do avaliando restringem um pouco a gama de potenciais compradores pressionando os valores negativamente.
- Entorno com baixa densidade de ocupação, uso predominantemente rural.

Imóvel com liquidez e atratividade normais.

9- DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO**9.1 – Metodologia**

A norma sugere que o método eletivo preferencial a ser adotado, deve ser o método comparativo de dados de mercado, e na impossibilidade de tal devido a insuficiência de dados disponíveis para regressão ou tratamento estatístico, elenca como alternativas secundárias, o método evolutivo, método involutivo, método da renda e outros.

Neste caso devido a insuficiência de dados para compor banco de dados para aplicação de inferência estatística, foi adotada opinião de valor baseada nos dados disponíveis e nas informações obtidas nos agentes imobiliários locais.

9.2- VALOR DA ÁREA

Adotado o parâmetro de R\$ 180.000,00 por hectare

R\$ 180.000,00 X 2,68 hectares = R\$ 482.400,00

ARREDONDADO

R\$ 480.000,00

9.3 – OBSERVAÇÕES FINAIS

A matrícula descreve a frente para a Gleba O com orientação norte. A localização do imóvel foi indicada pelo proprietário, e no local a frente possui orientação norte para a Rodovia RS 223.

9.4 – Valor de Mercado

R\$ 480.000,00

(quatrocentos e oitenta mil reais)

10– ENCERRAMENTO

Porto Alegre, 17 de junho de 2017

AVALIAR – AVAL. IMOVEIS ARQ LTDAS/C
CNPJ 03.759.601/0001-70
RRT 5785756

ALEXANDRE DOMINGUES STODUTO
ARQUITETO CAU A 17000-3

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

PAVILHÃO INDUSTRIAL PROMILK -ESTRELA (RS)

Laudo de Avaliação



A empresa **AVALIAR – AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS E ARQUITETURA LTDA** - CAU 6311-8, representada pelos seus sócios diretores, arquitetos **Alexandre Domingues Stoduto** – CAU A17000-3 e **Renato Kersten Stoduto** - CAU A0292-5, emite o presente Laudo de Avaliação em conformidade com a Lei Federal 12.378 de 31 de Dezembro de 2010 que regulamenta o exercício e atribuições de Arquitetura e Urbanismo em seu Artigo 2º- item VI, e estabelece que a emissão de Registro de Responsabilidade Técnica junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo se restringe aos arquitetos ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos.

O presente laudo de avaliação embasa-se na documentação e informações recebidas do contratante, vistoria do avaliando e pesquisas de mercado, e foi executado de acordo com as prescrições da Norma Brasileira de Avaliações de Bens, NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O seu resultado busca estimar o VALOR DE MERCADO, entendido como o preço mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, dentro das condições atuais do mercado vigente.

O uso deste laudo destina-se exclusivamente ao propósito determinado no corpo do mesmo, não sendo responsabilidade do avaliador o uso para outros fins não citados no item objetivo. Os currículos da empresa e de seus profissionais encontram-se anexos ao presente Laudo.



1 – CONTRATANTE

PROMILK Agropecuária e Laticínios Ltda
CNPJ 04.969.620/0001-94

2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

Pavilhão Industrial
RST-453 – Rodovia Rota do Sol - Km 42,50
Linha Novo Paraíso
Estrela - RS
Matrícula 32.600 do Registro Imóveis de Estrela - RS

3 – VALOR DE MERCADO

R\$ 4.760.000,00
(Quatro milhões e setecentos e sessenta mil reais)

3.1 – DATA

17 de junho de 2017

4 – ESPECIFICAÇÃO

Método Evolutivo- fundamentação grau II

5 – PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

Adotou-se a premissa de que os documentos e títulos de propriedade dos bens avaliados são confiáveis, não cabendo ao avaliador responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, que não sejam as implícitas ao exercício de sua função, estabelecidas em códigos, leis e regulamentos.

O cálculo das áreas de terreno e construídas foram embasados na matrícula, documentos e/ou plantas fornecidos pelo contratante, e em medições expeditas realizadas na vistoria direta.

6 – OBJETIVO

Obtenção de valor de mercado para garantia de financiamento

7 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

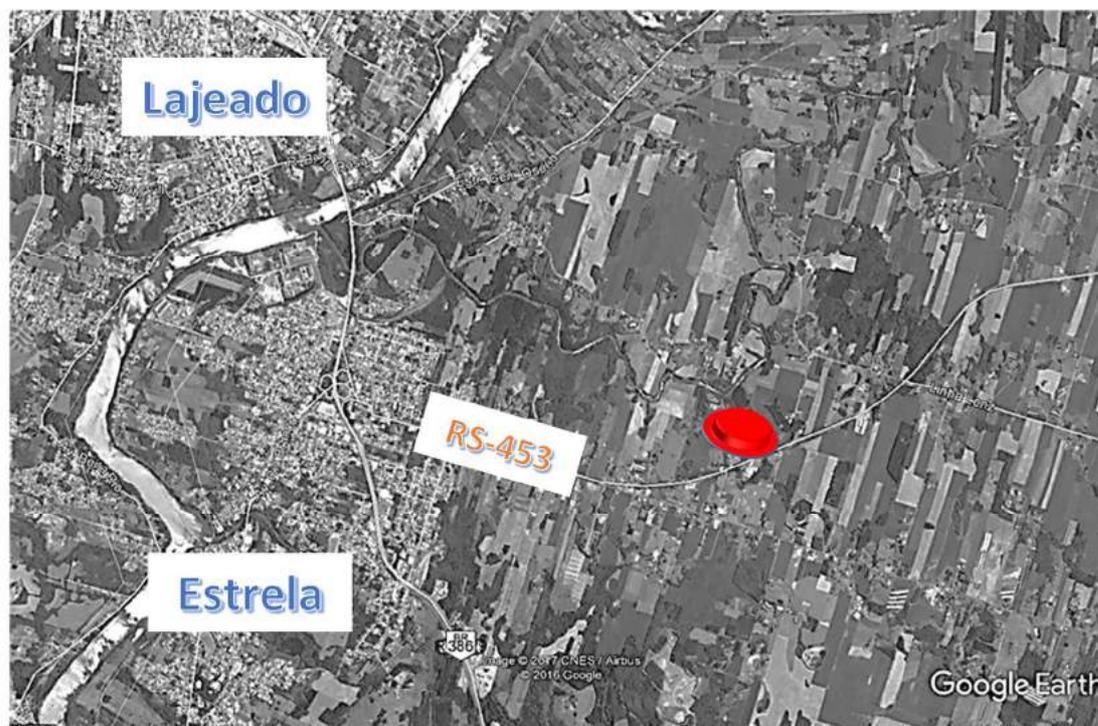
7.1- Caracterização da Região

Estrela é um município brasileiro do estado do Rio Grande do Sul. Localizado na mesorregião do Centro Oriental Rio-Grandense e na microrregião de Lajeado-Estrela, no Vale do Taquari, a uma latitude 29° 30' 07" sul e a uma longitude 51° 57' 57" oeste. Sua população estimada em 2008 era de 30.329 habitantes. Possui uma área de 184,178 km². É um município banhado pelo Rio Taquari. O município é um dos poucos no estado que contam com um entroncamento rodo-hidro-ferroviário, devido à presença do Porto de Estrela, de uma ferrovia ligada à Ferrovia do Trigo e das rodovias BR-386 e RST-453 (Rota do Sol).

A composição da economia: comércio 33%, indústria 31% e produção primária 24,88%. No setor primário destaca-se a produção de leite, como 8º maior produtor do Brasil, com mais de 40 milhões de litros por ano, produção de frango e suíno.



O imóvel localiza-se à margem da RST-453 (Rota do Sol) que liga Estrela a região da Serra, na altura do Km 42,50.



7.2 – Data da vistoria

Vistoria realizada pelo Arquiteto Alexandre Domingues Stoduto, responsável técnico e representante legal da empresa AVALIAR - Avaliações de Imóveis e Arquitetura Ltda, na data de 01/06/2017

7.3- Características do avaliando

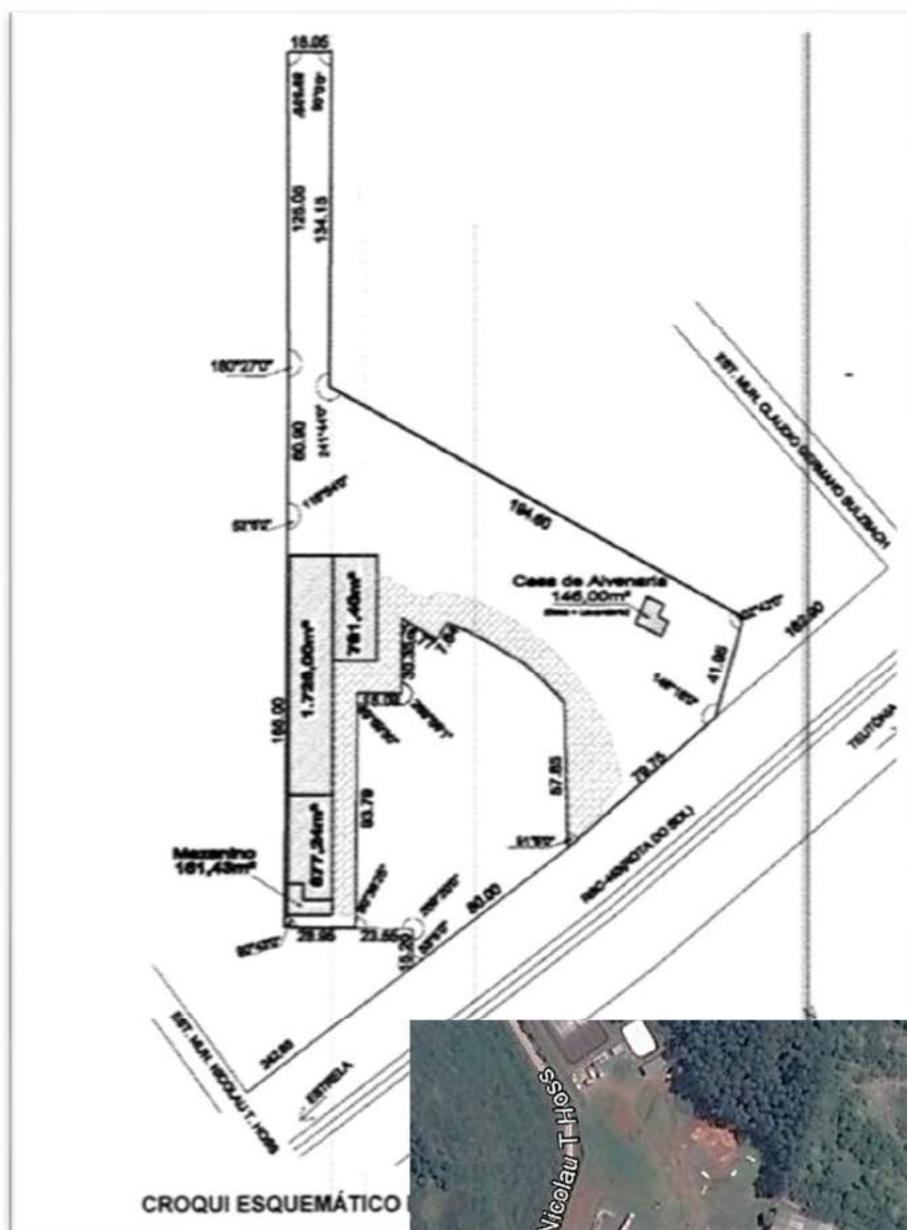
Matrícula 32.600 o RGI de Estrela-RS

Uma área de terras, com superfície de 21.214,64m², contendo um pavilhão industrial, em alvenaria com 2.776,67m², uma casa em alvenaria com 140,00m², uma lavanderia com 6,00m², um paiol com 135,00m² e um conjunto de pocilga/estábulo com 135,00m², localizada na RSC-453 – Rota do Sol, Linha Novo Paraíso, distante 162,90 metros da esquina com a Estrada Municipal Claudio Germano Sulzbach, lado ímpar, parte da quadra 01, zona de expansão urbana desta cidade; quarteirão incompleto formado pela RSC-453 – Rota do Sol, terras de Delson Naio Heineck, terras da Promilk Agropecuária e Laticínios Ltda, Estrada Estadual Nicolau T. Hoss e Estrada Municipal Claudio Germano

Sulzbach; confrontando-se ao sul, com extensão de 79,75 metros, confronta com RSC-453 – Rota do Sol, seguindo em sentido anti-horário faz um ângulo de $146^{\circ}16'$ e segue 41,95 metros para nordeste; faz um ângulo de $102^{\circ}42'$ e segue 194,60 metros para nordeste; faz um ângulo de $241^{\circ}44'$ e segue 134,15 metros para nordeste, faz um ângulo de 90° e segue 18,05 metros para noroeste, confrontando sempre com terras de Delson Naio Heineck; faz um ângulo de $89^{\circ}30'$ e segue 125,05 metros para sudoeste; faz um ângulo de $180^{\circ}90'$ metros para sudoeste, confrontando sempre com terras da Promilk Agropecuária e Laticínios Ltda; faz ângulo de $90^{\circ}43'$ e segue 28,95 metros para sudeste, confrontando com terras de Silverio da Cunha; faz um ângulo de $89^{\circ}23'35''$ e segue 93,79 metros para nordeste; faz um ângulo de $270^{\circ}0'30''$ e segue 18,03 metros para leste; faz um ângulo de $90^{\circ}0'59''$ metros para nordeste; faz um ângulo de $299^{\circ}32'28''$ e segue 16,77 metros para sudeste; faz um ângulo de $92^{\circ}21'55''$ e segue 7,64 metros para nordeste; faz um ângulo de $253^{\circ}44'21''$ e segue 2,01 metros para sudeste; faz um ângulo de $186^{\circ}9'22''$ e segue 7,97 metros para sudeste; faz um ângulo de $184^{\circ}39'57''$ e segue 6,12 metros para sudeste; faz um ângulo de $183^{\circ}9'26''$ e segue 19,34 metros para sudeste; faz um ângulo de $188^{\circ}10'35''$ e segue 3,75 metros para sudeste; faz um ângulo de $184^{\circ}40'43''$ e segue 7,54 metros para sudeste; faz um ângulo $182^{\circ}13'22''$ e segue 12,31 metros para sudeste; faz um ângulo de $223^{\circ}22'47''$ e segue 57,85 metros para sudoeste, confrontando sempre com Área 01, fechando então o perímetro com um ângulo de $51^{\circ}8'$.

A gleba possui frente sul de 79,75m para a rodovia RS-453 (rodovia Rota do Sol) e se estende por trás do Posto de Gasolina lindeiro, conforme croqui abaixo

Gleba em zona de expansão urbana com toda infraestrutura básica. A rodovia é pavimentada em asfalto e atendida por todos serviços municipais essenciais. O entorno possui atividades industriais e de serviços, e áreas de uso rural.



Benfeitorias:

Sobre o terreno de matrícula 32.600 está construído um pavilhão industrial com as seguintes características:

Pavilhão Industrial	
PRÉDIO	Pavilhão industrial
DESCRIÇÃO	Pavilhão Industrial de planta livre
AREA CONSTRUIDA	2753,43 m2
PAVIMENTOS	1 pavimento
FUNDAÇÕES	concreto armado
ESTRUTURA	concreto armado pré-moldado
PISO	concreto armado alisado
VEDAÇÃO	alvenaria de tijolos cerâmicos furados
COBERTURA	telhas de alumínio sobre estrutura de concreto pré-moldado e estrutura metálica
REVEST. EXTERNO	resina sobre tijolos
ESQUADRIA EXT.	ferro
DISTRIBUIÇÃO	planta livre com mezanino de 02 pavimentos na frente
PADRÃO	padrão bom para tipologia de pavilhões
IDADE APARENTE	06 anos
CONSERVAÇÃO	Entre novo e regular

- O pavilhão foi ampliado em uma área de expedição lateral com 761,40m2 de área construída, constituída de cobertura de telhas de aluzinco sobre estrutura metálica, apoiada parte no pavilhão já existente, fechamento parcial com chapas de aluzinco, e piso em bloquetes de concreto intertravados.
- Em parte terreno da referida matrícula estão construídos uma casa, galpões e edículas, com suas respectivas áreas construídas averbadas, considerados com valor residual.

8 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O avaliando situa-se à margem da rodovia próximo ao acesso de Estrela.

Aspectos valorizantes :

- Boa valorização do terreno (área de expansão urbana)
- Área ociosa de terreno possibilitando ampliação das construções
- Benfeitorias de bom padrão e com manutenção adequada
- Potencial de rentabilidade por locação.
- Inserido em região altamente industrializada
- intenso fluxo de veículos

Aspectos desvalorizantes :

- Porte e valor do avaliando reduzem a gama de potenciais compradores pressionando o valor negativamente.
- Parte da área, onde localiza-se a casa, com topografia consideravelmente abaixo da rodovia.

9– DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

9.1 – Metodologia para obtenção do valor do terreno e benfeitorias

Para obter o valor de mercado dos terrenos e suas benfeitorias, entendeu-se mais adequado a utilização do método evolutivo :

Segundo a Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14653-1– Parte 1/ Procedimentos Gerais – elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e Parte 2/Imóveis urbanos, o método evolutivo exige :

a) que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado, ou na impossibilidade deste, pelo método involutivo ou opinião de valor.

b) que as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo

c) que o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor que 1,0, considerando a conjuntura do mercado na época da avaliação. O fator de comercialização pode ser arbitrado, justificado ou calculado.

O valor do terreno foi determinado através de pesquisa de informações de áreas similares no entorno, utilizando-se da metodologia de homogeneização.

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através de conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja :

$$VI = (VT + VB) * FC$$

Onde VI = valor do imóvel
 VT = valor do terreno
 VB = valor da benfeitoria
 FC = Fator de comercialização

9.2 Reprodução de benfeitorias

No.	Descrição	Quantidade	Un.	Unitário	Valor Novo	Vu	IA	EC	%Res.	Ross	R/H	Valor depreciado
1	PAVILHÃO INDUSTRIAL	2766,67	m2	R\$ 1.043,56	R\$ 2.887.197,98	60	6	0,0032	10%	0,05500	0,95	R\$ 2.736.423,89
2	PAVILHÃO EXPEDIÇÃO	761,40	m2	R\$ 626,14	R\$ 476.741,91	60	3	0,0032	10%	0,02625	0,97	R\$ 464.141,90
3	SISTEMA DRENAGEM	1,00	vb	R\$ 40.000,00	R\$ 40.000,00	60	6	0,0252	0%	0,05500	0,92	R\$ 36.847,44
4	MOVIMENTO DE TERRA	12000,00	m3	R\$ 29,00	R\$ 348.000,00	60	7	0,0252	0%	0,06514	0,91	R\$ 317.133,31
5	CASALAVANDERIA/PAIOL	281,00	m2	R\$ 600,00	R\$ 168.600,00	60	50	1,0000	5%	0,76389	0,05	R\$ 8.430,00
6	CERCAMENTO	1,00	vb	R\$ 45.000,00	R\$ 40.000,00	50	6	0,0252	0%	0,06720	0,91	R\$ 36.371,74
7	PAVIMENTAÇÃO BLOQUETES	3560,00	m2	R\$ 67,37	R\$ 239.837,20	60	6	0,0252	0%	0,05500	0,92	R\$ 220.934,67
8	COMPLEMENTOS	1,00	vb	R\$ 60.000,00	R\$ 60.000,00	60	6	0,0252	0%	0,05500	0,92	R\$ 55.271,16
		3.809,07			R\$ 4.260.377,09					Total depreciado		R\$ 3.875.554,10

9.3 Resumo dos valores obtidos

Resumo

TERRENO	R\$ 885.645,48
BENFEITORIAS	R\$ 3.875.554,10
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	R\$ -
VALOR TOTAL	R\$ 4.761.199,59
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	1,00
VALOR FINAL	R\$ 4.761.199,59
	
2017	
VALOR FINAL ARREDONDADO	R\$ 4.760.000,00

Planilhas detalhadas em anexo

10- Resultado da avaliação

arredondado

R\$ 4.760.000,00
(Quatro milhões e setecentos e sessenta mil reais)

11- ENCERRAMENTO

Porto Alegre, 17 de junho de 2017

AVALIAR – AVAL. IMOVEIS ARQ LTDAS/C ALEXANDRE DOMINGUES STODUTO
CNPJ 03.759.601/0001-70 ARQUITETO CAU A.17000-3

RRT 5785756

ANEXO 03

Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro

Porto Alegre, 28 de novembro de 2017.

Cliente: Promilk Laticínios LTDA.

RELATÓRIO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA PARA O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

OBJETIVO

Este relatório tem como objetivo demonstrar a viabilidade econômico-financeira do Plano de Recuperação Judicial da Promilk bem como demonstrar a geração de caixa futura e a amortização dos valores em aberto com os credores arrolados no processo de recuperação judicial, com base na relação de credores a que se refere o artigo 52, §1º, da Lei nº 11.101/05, conforme detalhamento abaixo.

Destaca-se que, no que se refere às dívidas sujeitas à Recuperação Judicial o plano de Recuperação Judicial prevê a forma de quitação deste passivo.

Considerando que, o plano prevê a alienação de ativos para quitação dos credores, somente os tributos e demais dívidas extraconcursais que a empresa tem em aberto foram considerados no fluxo de caixa futuro com a previsão de parcelamento dos mesmos.

CENÁRIO ECONÔMICO

O cenário político-econômico brasileiro vem sofrendo revezes mais agudos desde o ano de 2014. Os consecutivos recuos no PIB do país trouxeram um cenário de recessão e perda de empregos o que refletiu fortemente na redução de renda e, conseqüentemente, no consumo da população.

O setor lácteo no Brasil vem passando por um período de séria crise econômica e financeira, principalmente aqui no estado do Rio Grande do Sul. Esta crise vem motivada por vários fatores, mas os que mais têm sido destacado nestes últimos anos foram os altos custos de produção.

Aliado a isto, o mercado para os pequenos produtores de derivados do leite sofre com a importação do leite *in natura* de outros países pelos grandes laticínios e as intervenções passadas do Ministério Público com as operações de "Leite Compensado".



CENÁRIO PROMILK

A sede da empresa PROMILK LATICÍNIOS LTDA. está localizada na cidade de Estrela/RS, a aproximadamente 120km da capital Porto Alegre, tendo sido fundada no ano de 2002 pelos sócios Érico Rex e Maurício Süssenbach de Abreu.

O início das atividades da Promilk consistia em revender ordenhadeiras e produtos para a manutenção das mesmas.

Ao longo desses anos, os sócios firmaram grandes parcerias, o que possibilitou o desenvolvimento do negócio. Em 2007, surgiu a oportunidade de vender leite *spot* (a Promilk compra o leite *in natura* dos produtores e vende este leite a seus clientes), começando então um novo ciclo em suas atividades.

Fomentou, também, a industrialização de produtos lácteos, em unidades terceirizadas, tais como o leite UHT, leite em pó, leite condensado, queijos, creme de leite e achocolatados, todos com a marca registrada "PROMILK".



Em virtude de seu grande crescimento neste setor, a PROMILK resolve, em 2012, locar unidades de resfriamento de leite nas bacias produtoras. A primeira base locada situava-se no município de Tiradentes do Sul, a segunda em Panambi e a terceira no município sede de Estrela.

Com este aumento nos negócios e os bons resultados, a Promilk, em 2013, resolveu investir na aquisição de uma planta industrial na cidade de Rondinha-RS com capacidade de recebimento de 300.000 litros de leite por dia. Destes, até 200.000 litros de leite poderiam ser destinados a produção de queijo mussarela, totalizando uma produção mensal de 600 toneladas de queijo e 5.400.000 litros de soro de leite para revenda e os demais 100.000 litros por dia passariam por um processo de refrigeração do leite.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Erico Rex'.



Neste mesmo ano a empresa faturou mais de R\$ 215 milhões, com a atividade de captação, refrigeração e revenda do leite *in natura* destinado a fabricação de leite UHT, e outros derivados de leite.

Porém, a partir de 2014, a empresa começou a passar por dificuldades. Já em janeiro do referido ano, com o não recebimento dos valores da LBR (principal cliente da PROMILK), os reflexos foram imediatos na empresa, gerando o não pagamento dos valores devidos aos produtores e como consequência lógica a redução no volume de leite *in natura* captado.

A partir daí, os prazos de recebimento nunca mais foram obedecidos e os problemas de inadimplência se agravando. Pagamentos eram feitos parcialmente, até que em agosto e setembro de 2014 houve a inadimplência total dos recebíveis da LBR no valor de mais de R\$ 7 milhões.

Aliado a inadimplência da LBR, a PROMILK tem sofrido as consequências da concentração do varejo e da forte concorrência das grandes empresas, como a BRF, a Nestlé, a Tangará, além das Cooperativas do setor lácteo como a Dália Alimentos, a Languiru, Santa Clara e Piá.

Essa concorrência e forte concentração causou a redução das margens de lucro da PROMILK, resultando em valores insuficientes para cobrir as despesas financeiras e operacionais.

Am

Somados a esses fatores de declínio dos recursos circulantes, a PROMILK não conseguiu buscar o pleno funcionamento da fábrica na cidade de Rondinha conforme pretendia.

Assim, entre outras iniciativas previstas naquela época, em 2015 a PROMILK se viu obrigada a requerer a sua Recuperação Judicial como única medida para garantir a sustentabilidade do negócio.

Com a aprovação do plano de Recuperação Judicial pelos credores ao final de 2015, a empresa seguiu no seu objetivo de alavancar a fábrica de Rondinha e sua produção de queijo muzzarella e soro de leite.

Porém, passou a ter muitas dificuldades de captar leite *in natura* dos produtores por estar devedora com os mesmos e o incremento da produção, necessário para gerar caixa para pagamento da operação e pagamento do fluxo financeiro da Recuperação Judicial, acabou não acontecendo. Na verdade, houve um declínio ainda maior de suas operações.

Sendo assim, no início do ano de 2017, prevendo que não conseguiria cumprir com o fluxo de pagamento aos credores do plano e, ainda, acumulando novas dívidas, viu-se obrigada a contratar um novo escritório de advocacia e uma consultoria empresarial para reformular o negócio e a estratégia da recuperação judicial.

Como a operação estava gerando prejuízos, optou-se por buscar algum interessado em arrendar a fábrica de Rondinha/RS até que um novo plano de recuperação judicial fosse aprovado pelos credores.

Atualmente a fábrica está arrendada e gerando um fluxo financeiro que está possibilitando o pagamento de dívidas contraídas após a recuperação judicial.

Como próximos passos, está sendo discutido com os credores da Promilk a melhor forma para quitação das dívidas, o que está descrito no plano de Recuperação Judicial.

DA REESTRUTURAÇÃO DA EMPRESA

O plano de recuperação da PROMILK está alicerçado nos seguintes parâmetros:

- Venda de ativos da companhia para pagamento dos credores constantes na Recuperação Judicial inicial;
- Retomada das atividades de intermediação de leite *in natura* pela PROMILK com o objetivo de gerar fluxo de caixa suficiente para pagamento das suas dívidas extra-concursais;

A venda de ativos está discriminada no plano de Recuperação Judicial, sendo que o presente laudo de viabilidade apenas tratará da continuidade e pagamento de dívidas não abrangidas pelo plano.



PREMISSAS UTILIZADAS NO CENÁRIO

Para a simulação do cenário futuro da empresa, estamos considerando a retomada gradual da atividade de intermediação de compra e venda do leite *in natura*, com um crescimento dos volumes na ordem de 10% ao ano.

Para os custos fixos, entendemos ser necessário uma readequação a partir do ano de 2018, visto que a atividade de intermediação de compra e venda do leite *in natura* requer uma diminuta estrutura de *back office*.

O preço considerado como comissionamento da intermediação será de R\$ 0,05 por litro de leite.

VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

Com base no plano de pagamento dos credores com a venda de ativos da companhia e retorno às atividades de intermediação do leite *in natura*, assim como nas premissas utilizadas para as projeções de DRE, como faturamento, custos variáveis e fixos, verificamos que a empresa quitará seus credores da Recuperação Judicial conforme o novo plano e poderá honrar um fluxo de pagamento para as suas dívidas contraídas após a aprovação do plano de Recuperação Judicial, conforme demonstrativo abaixo:

DÍVIDA	VALORES R\$
TRIBUTÁRIA	6.053.976,61
FORNECEDORES	1.863.195,21
TRABALHISTAS ⁽¹⁾	750.000
TOTAL	8.667.171,82

⁽¹⁾ Valor estimado

Para demonstrarmos a viabilidade financeira da empresa, elaboramos uma projeção de Demonstrativo dos Resultados (DRE) e Fluxo de Caixa para os próximos 10 anos, prazo necessário para quitação integral de todas as dívidas contraídas após a recuperação judicial.

O DRE abaixo foi elaborado conforme as premissas descritas anteriormente.



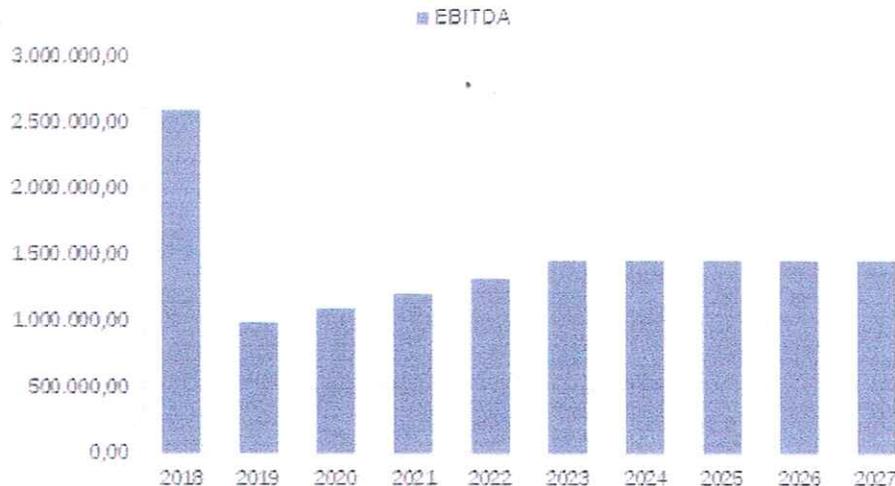
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
RECEITA BRUTA	3.040.000,00	1.295.000,00	1.425.600,00	1.558.160,00	1.724.976,00	1.897.473,50	1.897.473,50	1.897.473,50	1.897.473,50	1.897.473,50
Amendamento de Fábrias	1.950.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intermediação de Leite	1.090.000,00	1.295.000,00	1.425.600,00	1.558.160,00	1.724.976,00	1.897.473,50	1.897.473,50	1.897.473,50	1.897.473,50	1.897.473,50
(-)IMPOSTOS E DEDUÇÕES	313.600,00	158.760,00	174.535,00	192.099,60	211.309,56	232.440,52	232.440,52	232.440,52	232.440,52	232.440,52
ISSQN	32.400,00	38.800,00	42.760,00	47.044,00	51.749,28	56.924,21	56.924,21	56.924,21	56.924,21	56.924,21
PIS / COFINS	281.200,00	119.960,00	131.775,00	145.054,00	159.560,28	175.516,31	175.516,31	175.516,31	175.516,31	175.516,31
RECEITA LÍQUIDA	2.726.400,00	1.137.240,00	1.250.964,00	1.376.060,40	1.513.666,44	1.665.033,08	1.665.033,08	1.665.033,08	1.665.033,08	1.665.033,08
LUCRO BRUTO	2.726.400,00	1.137.240,00	1.250.964,00	1.376.060,40	1.513.666,44	1.665.033,08	1.665.033,08	1.665.033,08	1.665.033,08	1.665.033,08
DESPESAS COMERCIAIS VAR	108.000,00	129.600,00	142.560,00	156.816,00	172.497,60	189.747,36	189.747,36	189.747,36	189.747,36	189.747,36
Comissões	108.000,00	129.600,00	142.560,00	156.816,00	172.497,60	189.747,36	189.747,36	189.747,36	189.747,36	189.747,36
CONTRIBUIÇÃO MARGINAL	2.618.400,00	1.007.640,00	1.108.404,00	1.219.244,40	1.341.168,84	1.475.285,72	1.475.285,72	1.475.285,72	1.475.285,72	1.475.285,72
CUSTOS FIXOS	19.400,00									
Serviços de apoio	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00
Aluguel	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Águas/Saneam	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00
Outras Despesas	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
EBIT	2.599.000,00	988.240,00	1.089.004,00	1.199.844,40	1.321.768,84	1.455.885,72	1.455.885,72	1.455.885,72	1.455.885,72	1.455.885,72
Depreciação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EBITDA	2.599.000,00	988.240,00	1.089.004,00	1.199.844,40	1.321.768,84	1.455.885,72	1.455.885,72	1.455.885,72	1.455.885,72	1.455.885,72
RESULTADO FINANCEIRO	-288.567,12	-176.200,39	-141.833,65	-113.466,93	-85.100,19	-56.733,46	-28.366,73	-28.366,73	-28.366,73	-28.366,73
Despesas Financeiras	288.567,12	176.200,39	141.833,65	113.466,93	85.100,19	56.733,46	28.366,73	28.366,73	28.366,73	28.366,73
Receitas Financeiras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS	2.310.432,88	812.039,61	947.170,34	1.086.377,47	1.236.668,65	1.399.152,26	1.427.518,99	1.427.518,99	1.427.518,99	1.427.518,99
IR	145.920,00	62.200,00	68.420,00	75.271,68	82.798,85	91.078,73	91.078,73	91.078,73	91.078,73	91.078,73
CSLL	87.552,00	37.324,00	41.057,20	45.163,01	49.679,31	54.647,24	54.647,24	54.647,24	54.647,24	54.647,24
LUCRO LÍQUIDO	2.076.960,88	712.505,61	837.684,25	965.942,79	1.104.190,49	1.253.426,29	1.281.793,02	1.281.793,02	1.281.793,02	1.281.793,02

Neste período, a empresa gerará um caixa de R\$ 14.477.285. Esta geração de caixa, juntamente com o caixa atual da empresa, servirá para pagar os débitos em aberto e as necessidades de capital de giro da nova atividade.

O ponto de equilíbrio financeiro e a NCG (Necessidade de Capital de Giro) serão alvo de um monitoramento constante.

Pretende-se uma aproximação com os fornecedores de tal forma a gradativamente recuperar o crédito e a credibilidade que proporcionarão a retomada normal dos negócios.

Abaixo verificamos a evolução da geração de caixa para os próximos 10 anos:



Destaca-se que no fluxo de caixa já foi considerado o parcelamento das dívidas tributárias em aberto (na forma da legislação específica para empresas em recuperação judicial), bem como a retomada do adimplemento mensal dos tributos correntes.

Assinatura

No primeiro ano o EBITDA ainda está impactado positivamente pela receita obtida através do contrato de arrendamento até a alienação da UPI proposta no plano.

Abaixo podemos analisar com detalhes o fluxo de caixa projetado:

FLUXO DE CAIXA FUTURO

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
SALDO INICIAL	-46.305,00	952.838,93	515.536,67	257.155,86	131.092,58	183.913,00	385.969,21	616.392,16	1.083.204,54	2.323.466,56
GERAÇÃO DE CAIXA	2.599.000,00	988.240,00	1.089.094,00	1.199.844,40	1.321.768,84	1.455.885,72	1.455.885,72	1.455.885,72	1.455.885,72	1.455.885,72
SAÍDAS	1.599.856,07	1.425.542,26	1.347.384,81	1.325.907,68	1.269.948,42	1.253.829,51	1.225.462,77	989.073,34	215.623,70	198.319,70
PARCELAMENTOS TRIBUTÁRIOS	141.427,52	863.419,84	859.675,64	859.616,64	814.980,64	814.980,64	814.980,64	814.980,64	41.931,00	24.227,00
ICMS		761.422,64	761.422,64	761.422,64	761.422,64	761.422,64	761.422,64	761.422,64		
IPI	43.501,52	52.637,00	52.933,00	53.347,00	12.711,00	12.711,00	12.711,00	12.711,00	12.711,00	7.415,00
FUNRURAL	72.616,00	21.149,00	10.856,00							
MAPA	25.310,00	28.211,00	34.454,00	40.847,00	40.847,00	40.847,00	40.847,00	40.847,00	28.820,00	16.812,00
IR e CEL	233.472,00	99.531,80	109.486,00	120.434,69	132.478,16	145.725,97	145.725,97	145.725,97	145.725,97	145.725,97
FORNECEDORES	236.389,43	236.389,43	236.389,43	236.389,43	236.389,43	236.389,43	236.389,43			
TRABALHISTAS	700.000,00	50.000,00								
DESPESAS FINANCEIRAS	280.567,12	176.200,39	141.833,66	113.466,93	85.100,19	56.733,46	28.366,73	28.366,73	28.366,73	28.366,73
SALDO	952.838,93	515.536,67	257.155,86	131.092,58	183.913,00	385.969,21	616.392,16	1.083.204,54	2.323.466,56	3.581.032,58

CONCLUSÃO

Por fim, concluímos que a Promilk tem capacidade de honrar seus compromissos financeiros desde que o plano proposto seja aprovado, destacando-se que as premissas utilizadas estão adequadas a um cenário político-econômico mais conservador.

Acreditamos que com o reposicionamento estratégico competitivo e a retomada no negócio de Intermediação do Leite aliados a ações de melhorias nos processos essenciais do negócio, será possível honrar com os compromissos assumidos pela PROMILK junto a seus parceiros e atendendo ao Princípio da Preservação da Empresa.

Porto Alegre, 28 de novembro de 2017.



AGOSTINHO DALLA VALLE
Sócio Proprietário - Dallcon Consulting Ltda
CRA-SP 065657

ANEXO 04

Simulação de Créditos na Falência

Promilk | Relação de Credores na Hipótese de Falência

NOME	VALOR (R\$)	NATUREZA	CLASSIFICAÇÃO	CLASSE
Honorários Administração Judicial na Falência	R\$ 219.750,00	Honorários Advocatícios (3% sobre eventual valor arrecadado)	EXTRACONCURSAL	art. 84, I
Despesas com manutenção da massa e custas processuais	R\$ 73.250,00	despesas e taxas judiciais	EXTRACONCURSAL	art. 84, III e IV
Leiloeiro Oficial dos Bens Arrecadados	R\$ 219.750,00	PRESTADOR DE SERVIÇOS	EXTRACONCURSAL	art. 84, III
BANCO DO BRASIL (FINAMES DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS)	R\$ 2.028.000,00	INSTITUIÇÃO FINANCEIRA	RESTITUTÓRIO	art. 85
André Adriano Haas	R\$ 153.529,95	TRABALHISTA	EXTRACONCURSAL	art. 84, V
Hilário Von Muhlen	R\$ 380.025,82	TRABALHISTA	EXTRACONCURSAL	art. 84, V
Jarisson Darlan Posse Barboza	R\$ 16.783,66	TRABALHISTA	EXTRACONCURSAL	art. 84, V
João Henrique Steil	R\$ 600.000,00	TRABALHISTA	EXTRACONCURSAL	art. 84, V
Juarez Fagundes da Silva	R\$ 38.000,00	TRABALHISTA	EXTRACONCURSAL	art. 84, V
Lucimara Weber	R\$ 89.959,05	TRABALHISTA	EXTRACONCURSAL	art. 84, V
Marciana Lucia da Silva	R\$ 10.000,00	TRABALHISTA	EXTRACONCURSAL	art. 84, V
Marcos André de Lima	R\$ 700.000,00	TRABALHISTA	EXTRACONCURSAL	art. 84, V
Roseli Bratríz Gomes Pires		TRABALHISTA	EXTRACONCURSAL	art. 84, V
Tiago Gehm	R\$ 9.500,00	TRABALHISTA	EXTRACONCURSAL	art. 84, V
Loiva Teresinha Scherer	R\$ 18.750,00	TRABALHISTA	EXTRACONCURSAL	art. 84, V
Coopac	R\$ 56.000,00	FORNECEDOR	EXTRACONCURSAL	art. 84, V
São Carlos	R\$ 167.595,67	FORNECEDOR	EXTRACONCURSAL	art. 84, V
Cotrisana	R\$ 81.294,20	FORNECEDOR	EXTRACONCURSAL	art. 84, V
Copertereza	R\$ 358.348,00	FORNECEDOR	EXTRACONCURSAL	art. 84, V
Transbruna	R\$ 165.733,37	FORNECEDOR	EXTRACONCURSAL	art. 84, V
Cooprolat	R\$ 17.398,19	FORNECEDOR	EXTRACONCURSAL	art. 84, V
BS Factoring	R\$ 750.000,00	INSTITUIÇÃO FINANCEIRA	EXTRACONCURSAL	art. 84, V
Prefeitura de Rondinha	R\$ 10.000,00	FORNECEDOR	EXTRACONCURSAL	art. 84, V
Diversos	R\$ 256.825,79	FORNECEDOR	EXTRACONCURSAL	art. 84, V
BANCO DO BRASIL	R\$ 9.606.977,61	INSTITUIÇÃO FINANCEIRA	CONCURSAL	art. 83, II
BANRISUL	R\$ 6.880.643,67	INSTITUIÇÃO FINANCEIRA	CONCURSAL	art. 83, II
UNIÃO FEDERAL	R\$ 31.500,52	TRIBUTOS FEDERAIS INSS - Descontado 12/2016 + 01 02 03/2017	CONCURSAL	art. 83, III
UNIÃO FEDERAL	R\$ 121.908,31	TRIBUTOS FEDERAIS INSS - NSS 04 05 06 07/2017	CONCURSAL	art. 83, III
UNIÃO FEDERAL	R\$ 32.568,59	TRIBUTOS FEDERAIS FUNRURAL 03 04 05 06/2017	CONCURSAL	art. 83, III
UNIÃO FEDERAL	R\$ 77.200,95	TRIBUTOS FEDERAIS FUNRURAL 05 06 07/2014 e INSS 10/2014	CONCURSAL	art. 83, III
UNIÃO FEDERAL	R\$ 120.979,36	TRIBUTOS FEDERAIS INSS Patronal 12/2016 + 01 02 03/2017	CONCURSAL	art. 83, III
UNIÃO FEDERAL	R\$ 97.212,43	TRIBUTOS FEDERAIS MAPA	CONCURSAL	art. 83, III
UNIÃO FEDERAL	R\$ 242.647,96	TRIBUTOS FEDERAIS MAPA	CONCURSAL	art. 83, III
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	R\$ 134.486,78	TRIBUTOS ESTADUAL RS ICMS MAIO/2016	CONCURSAL	art. 83, III
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	R\$ 581.849,84	TRIBUTOS ESTADUAL RS ICMS JUNHO/2016	CONCURSAL	art. 83, III
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	R\$ 1.139.328,93	TRIBUTOS ESTADUAL RS ICMS JULHO/2016	CONCURSAL	art. 83, III
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	R\$ 595.674,95	TRIBUTOS ESTADUAL RS ICMS AGOSTO/2016	CONCURSAL	art. 83, III
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	R\$ 321.433,74	TRIBUTOS ESTADUAL RS ICMS NOVEMBRO/2016	CONCURSAL	art. 83, III
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	R\$ 358.732,02	TRIBUTOS ESTADUAL RS ICMS FEVEREIRO/2017	CONCURSAL	art. 83, III
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	R\$ 298.247,64	TRIBUTOS ESTADUAL RS ICMS MARÇO/2017	CONCURSAL	art. 83, III
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	R\$ 244.239,39	TRIBUTOS ESTADUAL RS ICMS ABRIL/2017	CONCURSAL	art. 83, III
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	R\$ 125.182,18	TRIBUTOS ESTADUAL RS ICMS MAIO/2017	CONCURSAL	art. 83, III
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	R\$ 83.693,91	TRIBUTOS ESTADUAL RS ICMS JUNHO/2017	CONCURSAL	art. 83, III

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	R\$ 14.021,29	TRIBUTOS ESTADUAL RS ICMS JULHO/2017	CONCURSAL	art. 83, III
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL	R\$ 14.813,01	TRIBUTOS ESTADUAL RS ICMS AGOSTO/2017	CONCURSAL	art. 83, III
BANCO SAFRA	R\$ 1.815.716,27	INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS	CONCURSAL	art. 83, VI
BANCO DO BRASIL	R\$ 4.612.070,55	INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS	CONCURSAL	art. 83, VI
BANRISUL	R\$ 5.522,97	INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS	CONCURSAL	art. 83, VI
DEMAIS CREDITORES DA RJ	R\$ 20.390.508,91	FORNECEDOR	CONCURSAL	art. 83, VI
TOTAL	R\$ 54.367.655,46			
Extraconcursal R\$ 6.420.493,69				
Concursal R\$ 47.947.161,77				