

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADITAMENTO

UNIPAC EMBALAGENS LTDA.

- Em recuperação Judicial -

Processo nº. 0026883-58.2012.8.26.0100

Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São
Paulo, Estado de São Paulo.

ÍNDICE

I.	Sumário Executivo	4
I.1.	Considerações Gerais sobre a Recuperação Judicial	4
I.2.	Plano de Recuperação Judicial – Objetivos	4
I.3.	Meios de Recuperação Judicial.....	5
I.4.	Resumo das Propostas de Pagamento aos Credores.....	5
I.5.	Definições	6
I.5.1.	Termos e Definições.....	6
II.	Atualização da Situação da Recuperanda e do Processo de Recuperação Judicial	8
III.	Discriminação dos Meios de Recuperação	9
III.1.	Redimensionamento e reestruturação operacional.....	9
III.2.	Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas e vincendas.....	9
III.3.	Prospecção de parceiro estratégico/financeiro	10
III.4.	Venda total ou parcial dos bens	10
III.5.	Outros meios de recuperação.....	11
IV.	Proposta de pagamento aos credores	11
IV.1.	Classe I – Créditos Trabalhistas e/ou Equiparados	12
IV.2.	Classe II – Créditos com Garantia Real	12
IV.3.	Classe III – Créditos Quirografários	13
V.	Disposições Gerais e Finais	14
V.2.	Aprovação do Plano e seus efeitos.....	15
V.3.	Da cessão e transferência dos créditos	16
V.4.	Encerramento da Recuperação Judicial	16
V.5.	Novação dos Créditos.....	16
V.6.	Garantias Pessoais – Suspensão e Extinção.....	16
V.7.	Créditos – Modificação, Impugnação e Divergência	17
V.8.	Alterações do PRJ	17
V.9.	Lei Aplicável.....	18
V.10.	Resolução de Conflitos – Eleição de Foro	18
V.11.	Nulidades das Clausulas	18
V.12.	Quitação	18

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADITAMENTO

UNIPAC EMBALAGENS LTDA.

- Em recuperação Judicial

Processo nº. **0026883-58.2012.8.26.0100**

Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

O presente Plano de Recuperação Judicial ("PRJ") é apresentado, em cumprimento ao disposto no artigo 53 da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, pela empresa UNIPAC – Embalagens LTDA., pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ do MF sob nº 46.546.156/0001-73 com sede e principal estabelecimento à Rua Arnaldo Magniccaro, 521 – Jardim Jurubatuba – CEP 04691-060, em São Paulo/SP, referida neste documento como "Recuperanda".

Plano de Recuperação Judicial

I. Sumário Executivo

I.1. Considerações Gerais sobre a Recuperação Judicial

O objetivo principal da Recuperação Judicial é viabilizar a superação da crise econômico-financeira da Recuperanda. Pretende-se, com a Recuperação Judicial, na forma da lei, conciliar a manutenção e continuidade das atividades empresariais da Recuperanda com o pagamento dos seus credores.

Este PRJ representa, na visão da Recuperanda, alternativa viável para o pagamento das suas obrigações, permitindo a manutenção da fonte produtora, dos empregos (mesmo que em nível reduzido), do interesse dos credores, e promovendo a preservação da Recuperanda, sua função social e o estímulo à atividade econômica, em linha com o princípio maior adotado pela Lei nº 11.101/05 (“LRF”).

I.2. Plano de Recuperação Judicial – Objetivos

O PRJ, portanto, tem os seguintes objetivos principais:

- (i) Atender aos interesses dos credores da Recuperanda, utilizando-se da preservação das atividades operacionais e funções econômicas desta mesma empresa em recuperação, promovendo geração de recursos para quitação do passivo.
- (ii) Preservar a Recuperanda como entidade econômica geradora de empregos, tributos e riquezas, assegurando o exercício da função social da Recuperanda;
- (iii) Permitir a superação da crise econômico financeira, e;
- (iv) Redimensionar e reestruturar as operações da Recuperanda.

I.3. Meios de Recuperação Judicial

Nos termos do artigo 50 da LRF, destacam-se, dentre outros, os seguintes meios de recuperação que serão utilizados pela Recuperanda, para soerguimento de suas atividades, de forma não exaustiva:

- i. Concessão de prazos e condições especiais para o pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;
- ii. Cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente;
- iii. Alteração do controle acionário;
- iv. Aumento de capital social;
- v. Trespasse ou arrendamento de estabelecimento;
- vi. Dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiros;
- vii. Venda parcial dos bens;
- viii. Equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição de pedido de recuperação judicial, sem prejuízo do disposto em legislação específica;
- ix. Constituição de sociedade específica para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor.

I.4. Resumo das Propostas de Pagamento aos Credores

O PRJ estabelece proposta para o pagamento dos Credores Concursais e Extraconcursais, conforme detalhado no Capítulo IV, observado que sobre nenhum dos créditos incidirá correção monetária ou quaisquer outros encargos, multas ou penalidades além dos expressamente previstos neste PRJ.

I.5. Definições

I.5.1. Termos e Definições

Os termos e expressões abaixo em maiúsculas ou com iniciais maiúsculas, sempre que utilizados neste PRJ, terão os significados que lhes são atribuídos neste Capítulo. As definições serão aplicáveis no singular e no plural, no masculino ou no feminino, sem alteração de significado. A lista abaixo não prejudica outras definições que venham a ser introduzidas ao longo do PRJ.

“PRJ” ou **“Plano de Recuperação”** ou **“Plano”**: este Plano de Recuperação apresentado pela Recuperanda, na forma do artigo 53 e seguintes da LRF, bem como qualquer alteração ao mesmo, consolidada ou não.

“Recuperação Judicial”: o processo de recuperação judicial iniciado pela Recuperanda, em curso perante o Juízo da Recuperação.

“LRF”: Lei Nº 11.101/05 – Lei de Recuperação Judicial e Falências.

“Administrador Judicial”: é o auxiliar do Juízo da Recuperação nomeado nos autos da Recuperação Judicial.

“Juízo da Recuperação”: juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Região de São Paulo, Estado de São Paulo.

“AGC”: assembleia geral de credores, convocada e instalada na forma prevista na LRF.

“UPI”: Unidade Produtiva Isolada.

“Data-Base”: data da publicação da decisão que homologa o PRJ.

“Recuperanda”: UNIPAC – EMBALAGENS LTDA.

“Créditos Financeiros”: são os créditos existentes (vencidos ou vincendos) na data da distribuição do pedido de Recuperação Judicial,

por força de operações, contratos e outras relações obrigacionais mantidas com a Recuperanda.

“Créditos Trabalhistas”: são os créditos de natureza trabalhista/acidentária ou equiparados, existentes (vencidos ou vincendos) na data da distribuição do pedido de Recuperação Judicial contra a Recuperanda; e Verbas Sindicais.

“Credores com Garantia Real”: Credores Financeiros Com Garantia Real conjuntamente com os Credores Fornecedores Com Garantia Real.

“Credores Financeiros”: credores instituições financeiras ou de outro tipo, nacionais ou estrangeiros, titulares originários de Créditos Financeiros.

“Credores Quirografários”: Credores titulares de créditos quirografários

“Credores Trabalhistas”: Credores detentores de créditos de natureza trabalhista e/ou acidentária, existentes (vencidos ou vincendos), e Verbas Sindicais.

“Laudo Econômico-Financeiro”: vide Anexo A.

“Laudo de Avaliação do Imóvel”: vide Anexo B.

“LAJIDA”: Lucro antes de Juros, Imposto, Depreciação e Amortização;

“Novos Financiamentos”: financiamentos e ou venda a crédito de produtos ou serviços, concedidos à Recuperanda, mediante à celebração de um ou mais instrumentos particulares, emissão de títulos ou valores mobiliários, os quais seguirão o tratamento previsto no artigo 67 da LRF e demais disposições legais aplicáveis.

II. Atualização da Situação da Recuperanda e do Processo de Recuperação Judicial

A Unipac, quando do seu pedido de recuperação judicial, foi assessorada no sentido de submeter um plano de recuperação que previa rápido retorno às suas atividades, levando em consideração estratégias que não foram bem sucedidas.

O PRJ elaborado na referida ocasião não previa as dificuldades momentâneas da empresa, a falta de recursos para capital de giro ou ainda quais fontes seriam utilizadas para suprir estas necessidades. O racional de recuperação baseava-se nas melhorias operacionais que seriam realizadas, porém sem a devida ênfase sobre questões fundamentais envolvendo redução de custos e melhoria de rentabilidade, comprometendo, desta forma, a real capacidade de pagamento dos passivos em recuperação.

Fica transparente que o time de gestão da empresa e seus acionistas não contavam com a contínua deterioração do cenário e refletiram no plano proposto uma situação menos conturbada do que realmente se apresentou.

O cenário que se desenrolou desde o pedido de recuperação não favoreceu a retomada da empresa. Pelo contrário, havendo sim colaborado com sua total paralisação. Desde junho de 2012 não há produção relevante e as atividades da empresa estão somente focadas em resolver questões sensíveis aos credores. Não houve nenhum avanço na negociação com credores, os funcionários não recebem seus salários em dia e o parque industrial está completamente paralisado.

O PRJ foi concebido sobre exaustivo trabalho estratégico a fim de que seja capaz atingir seus objetivos e viabilize a retomada das atividades da Recuperanda, tornando seu plano de pagamento aos credores factível.

III. Discriminação dos Meios de Recuperação

Com base em todo o exposto acima, e após profunda análise, a Recuperanda desenvolveu, em conjunto com seus assessores, alternativas e meios de recuperação que passamos a expor abaixo:

- i. Redimensionamento e reestruturação operacional;
- ii. Concessão de prazos e condições especiais para pagamentos das obrigações vencidas e vincenda;
- iii. Prospecção de parceiro estratégico/financeiro;
- iv. Venda total ou parcial dos bens;
- v. Outros meios de recuperação que assegurem o cumprimento do presente PRJ.

III.1. Redimensionamento e reestruturação operacional

Com o objetivo de manutenção da entidade empresarial e visando a continuidade do negócio, fez-se necessário o redimensionamento e reestruturação do plano de operações, em relação às condições pré-crise. Dessa forma, a Recuperanda reiniciará suas atividades, no entanto com sua estrutura reduzida, sendo estas novas diretrizes objeto do laudo de avaliação econômico financeira, anexo A.

A operação foi redimensionada com o intuito de tornar a Recuperanda rentável, reestruturando a área comercial, de logística, recursos humanos e financeiro, de forma a reduzir custos.

III.2. Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas e vincendas

O presente PRJ apresenta condições especiais para o pagamento das obrigações vencidas, sendo que as suas condições estão relacionados no capítulo IV.

III.3. Prospecção de parceiro estratégico/financeiro

Como parte do PRJ, a Recuperanda, sem prejudicar o cumprimento do mesmo, buscará com a ajuda de seus assessores financeiros, investidores interessados em participar da sociedade. Estes potenciais investidores serão apresentados para os credores e segregados entre, investidor financeiro ou parceiro estratégico.

Esta negociação, dentre todas as alternativas amplamente tratadas entre as partes, poderá, inclusive, mas não limitadamente, envolver alienação de ações e/ou quotas das Recuperanda por parte de seus acionistas e/ou sócios.

A Recuperanda propõe o limite de dois anos, após a aprovação do PRJ, como prazo para conjuntamente com seus assessores buscarem um investidor.

Dos recursos auferidos na venda parcial ou total das ações ou quotas da companhia, 70% (cinquenta por cento) dos recursos líquidos serão utilizados para a amortização das dívidas concursais e extraconcursais.

A Recuperanda propõe que a prospecção do Investidor poderá ser acompanhada pelo Administrador Judicial ou pela comissão de credores, caso seja constituída, a critério de votação em AGC sobre o tema.

III.4. Venda total ou parcial dos bens

Um dos ativos mais valiosos para o processo de recuperação da companhia é o imóvel onde hoje encontra-se situado o parque industrial da Recuperanda.

O terreno, com área de 50,3 mil m², situado à rua Arnaldo Magniccaro, nº 521, região do Jardim Jurubatuba, em São Paulo, é atualmente de propriedade da empresa WIDMANN INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, sociedade empresarial controlada pelos

mesmos controladores da Recuperanda (Laudo de Avaliação - Anexo B). Este ativo será colocado à disposição desta Recuperanda, afim de que seja submetido à estratégia de monetização, com vistas à obtenção de recursos financeiros que serão destinados ao capital de giro e investimentos na Recuperanda, no valor máximo de R\$ 15 (quinze) milhões de reais. O valor excedente será destinado à amortização antecipada do saldo das obrigações gerais, até o seu respectivo limite.

Ademais, a Recuperanda envidará esforços na venda de maquinários industriais que não façam mais parte de sua estratégia operacional, de forma que os recursos arrecadados na venda destes ativos sejam integralmente destinados à composição do capital de giro inicial e outras despesas relativas ao reinício de suas operações. A lista de equipamentos a serem vendidos será submetida à Assembleia Geral de Credores para aprovação dos credores, juntamente com este PRJ.

III.5. Outros meios de recuperação

A Recuperanda fica autorizada a negociar a aquisição, junto a todos os credores e mediante oferta geral e abrangente a cada classe, com proposta de descontos favoráveis à sua recuperação, os créditos sujeitos a presente recuperação judicial, antes da respectiva exigibilidade.

IV. Proposta de pagamento aos credores

A proposta da Recuperanda para pagamento aos credores se dará através de superávit de resultado, de acordo com o LAJIDA (lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização) apurado no período, para o pagamento de seus credores, na proporção da proposta contida no PRJ, respeitando as necessidades mínimas de investimentos em CAPEX e necessidade de capital de giro definidas nas projeções financeiras da companhia.

As condições para pagamento dos créditos são propostas da seguinte maneira:

IV.1. Classe I – Créditos Trabalhistas e/ou Equiparados

Conforme o artigo 54 da Lei nº 11.101, não poderá ter prazo de pagamento superior a 1 (um) ano.

Dessa forma os créditos trabalhistas concursais e/ou equiparados serão integralmente pagos em até 12 (doze) meses, a partir da homologação judicial do PRJ.

Os valores incluídos e/ou alterados no Quadro Geral de Credores, posteriormente a homologação do PRJ, serão integralmente pagos em até 12 (doze) meses da sua formal inclusão ou alteração.

Os valores incluídos e/ou alterados no Quadro Geral de Credores por decisão judicial irrecorrível, que tenham sido previamente anotados como pedidos de reserva e deferidos judicialmente, serão provisionados diretamente junto ao caixa da Recuperanda e pagos em até doze meses a contar da respectiva decisão.

IV.2. Classe II – Créditos com Garantia Real

O pagamento dos créditos relativos a credores com garantia real, será estruturado da seguinte forma:

- i. Prazo total de pagamento: ocorrerá a quitação total dos créditos em um prazo de 10 (dez) anos, contados da data da publicação da decisão homologatória do PRJ.
- ii. Pagamento do Principal: pagamento do principal será realizada em 16 parcelas semestrais. O primeiro pagamento será realizado após 24 (vinte e quatro) meses contados da data da publicação da decisão homologatória do PRJ. Ao final do

décimo ano, haverá a liquidação do saldo remanescente, através do pagamento em parcela única.

- iii. Desconto: Sobre o valor do principal (valor arrolado na lista de credores inscritos na Recuperação Judicial) incidirá um desconto de 70% (setenta por cento).
- iv. Cronograma de Pagamento: Os credores da Classe II serão repagos conforme tabela a seguir, considerando o mencionado em i., ii. e iii. Acima:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
(-) Amortização	0	0	(201)	(211)	(220)	(230)	(241)	(252)	(264)	(1.690)

- v. Correção Monetária e juros:
 - 1. Haverá correção monetária mensal do montante principal da dívida, sob IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IBGE).
 - 2. Haverá incidência de juros de 1,0% a.a. sobre o montante principal da dívida, apropriados mensalmente e pagos semestralmente aos credores.

IV.3. Classe III – Créditos Quirografários

O pagamento das dívidas relativas a credores quirografários, será estruturado da seguinte forma:

- i. Prazo total de pagamento: ocorrerá a quitação total dos créditos em um prazo de 10 (dez) anos, contados da data da publicação da decisão homologatória do PRJ.
- ii. Pagamento do Principal: pagamento do principal será realizada em 16 parcelas semestrais. O primeiro pagamento será realizado após 24 (vinte e quatro) meses contados da data da publicação da decisão homologatória do PRJ. Ao final do

décimo ano, haverá a liquidação do saldo remanescente, através do pagamento em parcela única.

- iii. Desconto: Sobre o valor do principal (valor arrolado na lista de credores inscritos na Recuperação Judicial) incidirá um desconto de 70% (setenta por cento).
- iv. Cronograma de Pagamento: Os credores da Classe III serão repagos conforme tabela a seguir, considerando o mencionado em i., ii. e iii. acima:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
(-) Amortização	0	0	(901)	(942)	(985)	(1.031)	(1.078)	(1.128)	(1.180)	(7.562)

- v. Correção Monetária e Juros:
 - 1. Haverá correção monetária mensal do montante principal da dívida, sob IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IBGE).
 - 2. Haverá incidência de juros de 1,0% a.a. sobre o montante principal da dívida, apropriados mensalmente e pagos semestralmente aos credores.

V. Disposições Gerais e Finais

Considerando a programação recuperacional serão observadas as seguintes regras:

- (i) Independentemente da moeda que venha a expressar o endividamento das Recuperanda em face de cada um dos seus credores, o seu respectivo pagamento e sua atualização será realizado em moeda nacional (reais).
- (ii) Os valores devidos aos credores nos termos deste PRJ serão pagos por meio de transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC), de transferência eletrônica disponível (TED),

cabendo aos credores informar a Recuperanda, suas respectivas contas bancárias com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data de pagamento previsto e não serão considerados como um evento de descumprimento.

- (iii) Neste caso, a critério da Recuperanda, conforme o caso, os pagamentos devidos aos credores que não tiverem informado suas contas bancárias poderão ser realizados em Juízo. Não haverá a incidência de juros, multas ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os credores não terem informado tempestivamente suas contas bancárias à Recuperanda.
- (iv) Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação prevista no PRJ coincidir em ser satisfeito em dia que não seja considerado útil, o referido pagamento ou obrigação deverá ser realizado ou satisfeito, no dia útil subsequente.
- (v) Os credores não receberão, em hipótese alguma, quaisquer valores que ultrapassem o valor estabelecido neste PRJ para pagamento de seus créditos, pois o cumprimento do PRJ implica em quitação.

V.2. Aprovação do Plano e seus efeitos

O PRJ aprovado em AGC e homologado pelo Juízo da Recuperação, concedendo a Recuperação Judicial (i) obrigará a Recuperanda e seus credores, sujeitos à Recuperação Judicial aos termos deste PRJ, assim como os seus respectivos sucessores, a qualquer título; e (ii) implicará, em relação à Recuperanda e seus coobrigados, avalistas/ fiadores em novação de todos os créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial.



V.3. Da cessão e transferência dos créditos

Os Credores poderão ceder ou transferir livremente os seus créditos contra a Recuperanda, observando-se que independentemente da cessão ocorrer por lei ou por contrato, estará sempre sujeito aos efeitos do PRJ, especialmente em relação ao valor, condições e prazos de pagamento, devendo o credor cedente informar isso ao cessionário, bem como a Recuperanda, a ocorrência da cessão, assim como noticiar em Juízo, sob pena de ineficácia em relação à Recuperanda, bem como validade integral de eventual pagamento putativo.

V.4. Encerramento da Recuperação Judicial

O processo de Recuperação Judicial será encerrado a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano, a requerimento da Recuperanda, desde que todas as obrigações que se vencerem até 2 (dois) anos após sua homologação sejam cumpridas.

V.5. Novação dos Créditos

Todos os créditos sujeitos ao presente PRJ são novados pela homologação judicial deste PRJ e serão pagos no valor, modo, condições e prazos por ele estabelecido e nada mais.

Mediante referida novação, todas as obrigações, covenants, índices financeiros, multas, bem como outras obrigações e garantias incompatíveis com as condições deste PRJ, deixarão de ser aplicáveis.

V.6. Garantias Pessoais – Suspensão e Extinção

Por cautela fica expressamente estabelecido que não obstante a novação disposta no presente PRJ, o seu cumprimento implicará e

ratificará a extinção de todas as obrigações solidárias, acessórias e quaisquer outras garantias, inclusive por avais e/ou fiança, assumidas pela Recuperanda e pelos seus sócios e/ou acionistas bem como terceiros.

V.7. Créditos – Modificação, Impugnação e Divergência

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

Se novos créditos forem incluídos no Quadro Geral de Credores, conforme previsto acima, tais créditos receberão pagamento no mesmo valor, modo, condições e prazos de pagamento estabelecidas neste PRJ, de acordo com a classificação que lhes foi atribuída, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados.

V.8. Alterações do PRJ

Concedida a Recuperação Judicial, só será permitida a convocação de uma nova AGC com a finalidade específica de implementar alguma cláusula não prevista e necessária para o fiel cumprimento da proposta para cumprimento das obrigações previstas neste PRJ ou para apresentação do investidor estratégico/financeiro no prazo máximo de 1 (um) ano após a aprovação do PRJ, observados os critérios previstos nos artigos 45 e 58 da Lei nº11.101/05.

V.9. Lei Aplicável

Este PRJ é regido e deve ser interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

V.10. Resolução de Conflitos – Eleição de Foro

Fica eleito o Juízo da Recuperação para dirimir todas e quaisquer controvérsias decorrentes deste PRJ, sua aprovação, alteração e/ou cumprimento, inclusive em relação à tutela de bens e ativos essenciais para a implementação do PRJ, até o encerramento da Recuperação Judicial. Após, fica eleito o Foro da Comarca de Suzano, Estado de São Paulo.

V.11. Nulidades das Clausulas

Fica expressamente estabelecido que eventual reconhecimento e/ou declaração de nulidade de quaisquer umas das cláusulas ora dispostas, não implicará na declaração de nulidade deste Plano de Recuperação Judicial – PRJ, desde que, a critério da Recuperanda, não lhe prejudique a viabilidade, hipótese em que as mesmas ficam expressamente autorizadas a apresentação de um plano alternativo. No caso de inviabilidade parcial o plano alternativo poderá se restringir à retificação dos pontos que vierem a ser anulados.

V.12. Quitação

Após o pagamento integral de quaisquer créditos conforme disposto neste PRJ, serão os mesmos considerados integralmente quitados e automaticamente passada a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais se reclamar à qualquer título contra as

Recuperanda, ou eventuais coobrigados, garantidores, avalistas e/ou fiadores, por parte dos respectivos credores.

Encerramento Este PRJ é firmado pelos representantes legais da Recuperanda, assim constituídos na forma do seu respectivo Estatuto Social.

São Paulo, 14 de novembro de 2013.



Unipac Embalagens Ltda

Anexo “A”:

**DEMONSTRAÇÃO DE VIABILIDADE
ECONÔMICO-FINANCEIRA**

(PROJEÇÃO DE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS)

Laudo Econômico Financeiro

Unipac Embalagens

14 de novembro de 2013

Agenda

Introdução	3
Metodologia de Análise	4
Premissas e Projeções Financeiras	5
Conclusão	14

Introdução

- ▶ No processo de recuperação judicial é solicitada a preparação de análise de viabilidade econômico financeira do plano de recuperação judicial da Companhia (“Análise de Viabilidade”), conforme determinação legal. A empresa em Recuperação Judicial é: UNIPAC EMBALAGENS LTDA – CNPJ: 46.546.156/0001-73
- ▶ Na Análise de Viabilidade está sendo analisado: (i) análises e projeções financeiras, as quais foram elaboradas e aprovadas pela administração da Companhia; (ii) demonstrações de resultados; (iii) quadro geral de credores; (iv) informações não auditadas para o exercício base da projeção; (v) Análises do mercado de atuação da companhia.
- ▶ A análise de viabilidade foi elaborada presumindo um cenário macroeconômico estável para o Brasil e para o mercado de embalagens flexíveis. A Análise de Viabilidade e seus resultados não pretendem refletir o valor de mercado da Unipac Embalagens Ltda e tampouco levam em consideração quaisquer eventos e/ou elemento de valor que possa decorrer da realização ou da perspectiva da recuperação judicial. Além disso, visto que essa Análise de Viabilidade se baseia em previsões de resultados financeiros futuros, tais análises não são necessariamente indicativas de resultados futuros reais, que poderão ser significativamente mais ou menos favoráveis do que o sugerido por essa análise. Tendo em vista o exposto, a Companhia não assume qualquer responsabilidade caso os resultados futuros difiram das projeções apresentadas na Análise de Viabilidade.
- ▶ A Análise de Viabilidade é baseada em condições de mercado, econômicas, monetárias e outras condições existentes efetivas no momento de sua elaboração e nas informações que nos foram disponibilizadas até a presente data. Conseqüentemente, o presente Laudo é válido exclusivamente para esta data.

Metodologia de Análise

Escopo do trabalho

- A Unipac Embalagens Ltda está em processo de Recuperação Judicial conforme decisão proferida pelo Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo, Estado de São Paulo.
- Em conformidade com artigo No. 53 da lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, a Companhia deve apresentar, em um prazo de 60 dias, um Plano de Recuperação Judicial.
- Esse plano deve conter, entre outros documentos, uma demonstração de viabilidade econômica do Plano de Recuperação Judicial.
- O objetivo do presente trabalho é efetuar a análise desta viabilidade com base nas ações descritas no plano, assim como justificar a geração de caixa apresentada pelo mesmo.
- Será apresentado neste presente laudo:
 - Projeções Financeiras e suas premissas;
 - Quadro Geral de Credores;
 - Conclusões.

Premissas e Projeções Financeiras

Premissas Financeiras e Operacionais

Inflação: Foi estabelecido como critério de correção monetária, o centro da meta para a inflação estipulada pelo governo, atualmente situada em 4,5% ao ano;

Faturamento: Para as projeções de faturamento e custo foram consideradas como premissas, base de dados histórica, precificação corrente de matérias primas e outros custos industriais, percepção de propensão de aquisição de produtos pela antiga base de clientes, que até o momento não obtiveram êxito na substituição dos produtos adquiridos via outros concorrentes de mercado.

Custos: O custo foi desenvolvido de acordo com o histórico da companhia, de forma que está constituído dos seguintes centros de custos, sendo todos projetados de acordo com a proporção de seus gastos na companhia.

- Linha Darlon
- Linha Supravac
- Linha Coextrusão 9
- Linha Conversão
- Recursos Humanos

Despesas: As despesas operacionais estão relacionadas aos demais gastos com o processo operacional, como:

- Setor administrativo: Gastos relacionados com a área administrativa;
- Diretoria Comercial: Gastos relacionando com a equipe comercial e seu relacionamento com clientes;
- Serviços de terceiros: Assessores financeiros, contábeis, jurídicos e de TI;
- Despesas Administrativas: Cartório, eventos, telefonia entre outros;
- Comitê Executivo: Remuneração do comitê de gestores;
- Despesas Tributárias: Todos os tributos diretos e indiretos;

Premissas e Projeções Financeiras

Premissas Operacionais

Impostos: Todos os impostos utilizados, isto é ICMS, CSLL & IR e outros impostos seguiram rigorosamente as normas e suas alíquotas estão de acordo com a legislação Estadual e Federal.

Investimento em ativos Imobilizados: As projeções não consideram novos investimentos em ativo imobilizado, sendo assim, foram mantidos os mesmos níveis de estrutura física e maquinários, uma vez que as estruturas atuais estão subutilizadas. Assim, foram considerados os seguintes investimentos relacionados ao CAPEX:

- Ano 1: Não foram previstos investimentos;
- Ano 2: R\$ 10 mil / mês;
- Ano 3: R\$ 25 mil / mês;
- Ano 4: R\$ 75 mil / mês;
- Ano 5: R\$ 100 mil / mês;
- Ano 6 em diante: R\$ 200 mil / mês.

Depreciação & Amortização: Os investimentos relacionados ao CAPEX estão sendo depreciados em 120 meses.

Financiamento: Não é considerado nenhum financiamento para a recuperação da companhia.



Premissas e Projeções Financeiras

Quadro Geral de Credores

Descrição - Tipo de Credores	Total da Dívida
Tributos	30.490.553,15
Total Tributário	30.490.553,15
Extraconcursais	41.071.752,96
Total Extraconcursais	41.071.752,96
Classe I - Trabalhista	1.643.563
Classe II - Garantia Real	7.812.152
Classe III - Quirografários	34.963.863
Total Concursais	44.419.578
Total de Credores	115.981.884

- **Créditos detidos por Acionistas Controladores:** Excluído do quadro de credores o montante aportado pelos sócios controladores, no valor de R\$ 39.811.057,55 (Trinta e nove milhões, oitocentos e onze mil, cinquenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos).

Premissas e Projeções Financeiras

Pagamento dos credores – Classe I

- Conforme o artigo 54 da Lei nº 11.101, **o prazo para o pagamento dos créditos trabalhistas (Classe I) não poderá ter prazo de pagamento superior a 1 (um) ano.**

Condições de Liquidação dos Créditos

- Dessa forma os créditos trabalhistas e/ou equiparados serão integralmente pagos em até 12 (doze) meses, a partir da homologação judicial do aditamento ao PRJ.
- Os valores incluídos e/ou alterados no Quadro Geral de Credores, posteriormente a homologação do PRJ, serão integralmente pagos em até 12 (doze) meses da sua formal inclusão ou alteração.
- Os valores incluídos e/ou alterados no Quadro Geral de Credores por decisão judicial irrecurável, que tenham sido previamente anotados como pedidos de reserva e deferidos judicialmente, serão provisionados diretamente junto ao caixa das Recuperandas e pagos em até doze meses a contar da respectiva decisão.

Premissas e Projeções Financeiras

Pagamento dos credores da Classe II – Garantia Real e Classe III - Quirografários

Condições de Liquidação dos Créditos

- **Prazo total de pagamento:**

- Prazo total de pagamento: ocorrerá a quitação total dos créditos em um prazo de 10 (dez) anos, contados da data da publicação da decisão homologatória do PRJ.

- **Pagamento do Principal:**

- Pagamento do Principal: pagamento do principal será realizada em 16 parcelas semestrais. O primeiro pagamento será realizado após 24 (vinte e quatro) meses contados da data da publicação da decisão homologatória do PRJ. Ao final do décimo ano, haverá a liquidação do saldo remanescente, através do pagamento em parcela única.
- Desconto: Sobre o valor do principal (valor arrolado na lista de credores inscritos na Recuperação Judicial) incidirá um desconto de 70% (setenta por cento).

- **Correção Monetária:**

- Incidirá correção monetária sendo usado como indexador o IPCA do período.

- **Juros:**

- Incidirá cobrança de juros, à taxa de 1,0% a.a., apropriados mensalmente, sobre os valores devidos; inclusive no período de carência, com liquidação de saldo semestral.



Premissas e Projeções Financeiras

Cronograma de pagamento:

Valores em R\$ 000	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Classe II - Direito Real de Garantia										
Saldo Inicial da Dívida	2.344	2.451	2.563	2.475	2.373	2.256	2.124	1.976	1.808	1.622
Correção Monetária	107	112	113	109	104	98	92	85	77	68
Juros Incorridos	24	25	26	25	23	22	21	19	17	15
(-) Juros Pagos	(24)	(25)	(26)	(25)	(23)	(22)	(21)	(19)	(17)	(15)
(-) Amortização	0	0	(201)	(211)	(220)	(230)	(241)	(252)	(264)	(1.690)
Saldo Final da Dívida	2.451	2.563	2.475	2.373	2.256	2.124	1.976	1.808	1.622	0
Classe III - Quirografários										
Saldo Inicial da Dívida	10.489	10.968	11.468	11.074	10.618	10.097	9.506	8.840	8.092	7.257
Correção Monetária	479	501	506	486	464	439	413	380	345	306
Juros Incorridos	108	113	114	110	105	99	93	86	78	69
(-) Juros Pagos	(108)	(113)	(114)	(110)	(105)	(99)	(93)	(86)	(78)	(69)
(-) Amortização	0	0	(901)	(942)	(985)	(1.031)	(1.078)	(1.128)	(1.180)	(7.562)
Saldo Final da Dívida	10.968	11.468	11.074	10.618	10.097	9.506	8.840	8.092	7.257	0
Extraconcursais										
Saldo Inicial da Dívida	71.562	73.239	72.929	71.109	68.959	64.941	60.409	55.328	49.642	43.307
Correção Monetária	3.197	3.269	3.233	3.136	3.002	2.812	2.606	2.359	2.091	1.794
Juros Incorridos	722	738	730	708	678	635	588	532	472	405
(-) Juros Pagos	(722)	(738)	(730)	(708)	(678)	(635)	(588)	(532)	(472)	(405)
(-) Amortização	(1.521)	(3.579)	(5.053)	(5.286)	(7.019)	(7.344)	(7.686)	(8.046)	(8.426)	(8.848)
Saldo Final da Dívida	73.239	72.929	71.109	68.959	64.941	60.409	55.328	49.642	43.307	36.253
Consolidado										
Saldo Inicial da Dívida	86.039	86.658	86.960	84.658	81.949	77.295	72.039	66.144	59.542	52.186
Correção Monetária	3.782	3.881	3.853	3.731	3.570	3.350	3.111	2.824	2.513	2.168
Juros Incorridos	854	876	870	842	806	756	702	637	567	489
(-) Juros Pagos	(854)	(876)	(870)	(842)	(806)	(756)	(702)	(637)	(567)	(489)
(-) Amortização	(3.165)	(3.579)	(6.155)	(6.439)	(8.225)	(8.605)	(9.006)	(9.426)	(9.870)	(18.101)
Saldo Final da Dívida	86.658	86.960	84.658	81.949	77.295	72.039	66.144	59.542	52.186	36.253

Premissas e Projeções Financeiras

Demonstração de Resultados

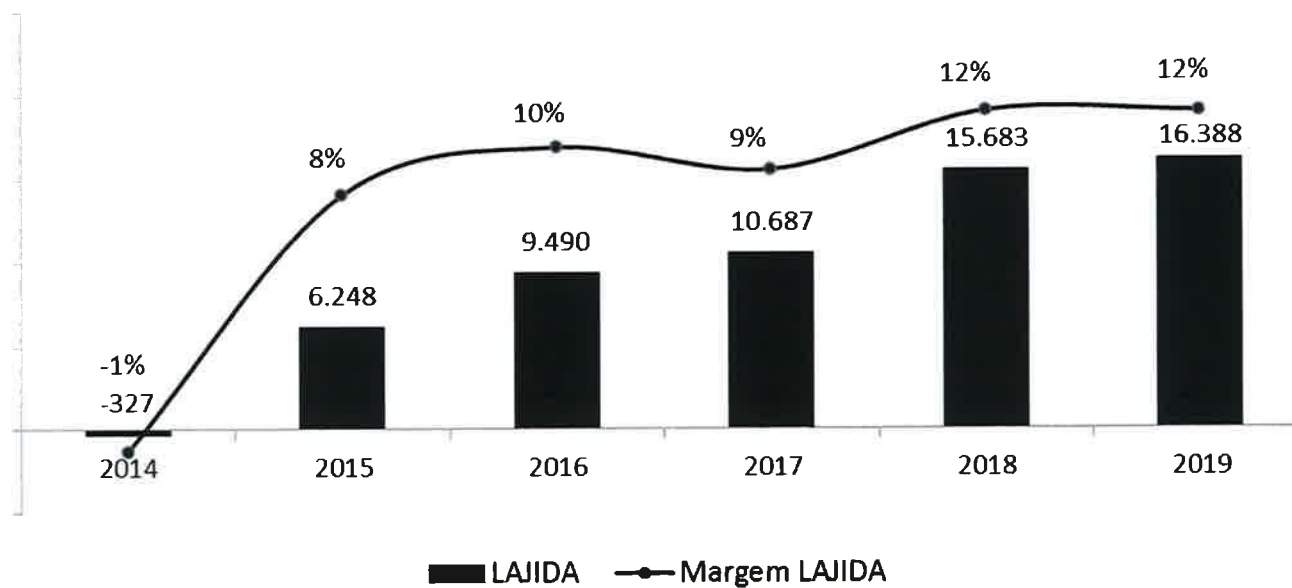
Valores em R\$ 000

	2014	AV%	2015	AV%	2016	AV%	2017	AV%	2018	AV%	2019	AV%	2020	AV%	2021	AV%	2022	AV%	2023	AV%
(=) Receita Bruta	53.582	129%	94.874	129%	119.706	129%	146.186	129%	174.571	129%	182.426	129%	190.636	129%	199.214	129%	208.179	129%	217.547	129%
(-) Deduções	(11.895)	-29%	(21.062)	-29%	(26.575)	-29%	(32.453)	-29%	(38.755)	-29%	(40.499)	-29%	(42.321)	-29%	(44.226)	-29%	(46.216)	-29%	(48.295)	-29%
(=) Receita Líquida	41.687	100%	73.812	100%	93.132	100%	113.733	100%	135.816	100%	141.928	100%	148.314	100%	154.989	100%	161.963	100%	169.251	100%
(-) Custos	(31.236)	-75%	(53.467)	-72%	(67.589)	-73%	(82.694)	-73%	(98.273)	-72%	(102.695)	-72%	(107.316)	-72%	(112.146)	-72%	(117.192)	-72%	(122.466)	-72%
(=) Resultado Bruto	10.451	25%	20.345	28%	25.542	27%	31.039	27%	37.543	28%	39.233	28%	40.998	28%	42.843	28%	44.771	28%	46.786	28%
(-) Despesas Operacionais	(10.778)	-26%	(14.097)	-19%	(16.053)	-17%	(20.352)	-18%	(21.861)	-16%	(22.844)	-16%	(23.872)	-16%	(24.947)	-16%	(26.069)	-16%	(27.242)	-16%
(=) LAJIDA	(327)	-1%	6.248	8%	9.490	10%	10.687	9%	15.683	12%	16.388	12%	17.126	12%	17.896	12%	18.702	12%	19.543	12%
(-) Depreciação	0	0%	(7)	0%	(28)	0%	(91)	0%	(197)	0%	(382)	0%	(622)	0%	(862)	-1%	(1.102)	-1%	(1.342)	-1%
(=) LAJIR	(327)	-1%	6.242	8%	9.461	10%	10.596	9%	15.486	11%	16.006	11%	16.504	11%	17.034	11%	17.600	11%	18.201	11%
(+/-) Resultado Financeiro	(4.622)	-11%	(4.736)	-6%	(4.696)	-5%	(4.547)	-4%	(4.331)	-3%	(4.004)	-3%	(3.664)	-2%	(3.259)	-2%	(2.818)	-2%	(2.327)	-1%
(=) LAIR	(4.949)	-12%	1.506	2%	4.766	5%	6.050	5%	11.154	8%	12.003	8%	12.840	9%	13.776	9%	14.782	9%	15.875	9%
(-) IR e CSLL Pagos	(67)	0%	(342)	0%	(1.117)	-1%	(1.423)	-1%	(2.638)	-2%	(2.840)	-2%	(3.039)	-2%	(3.262)	-2%	(3.501)	-2%	(3.761)	-2%
(=) Lucro Líquido	(5.016)	-12%	1.164	2%	3.648	4%	4.627	4%	8.516	6%	9.163	6%	9.801	7%	10.514	7%	11.281	7%	12.113	7%

Premissas e Projeções Financeiras

LAJIDA

Gráfico LAJIDA e Margem LAJIDA - Em R\$ 000



Premissas e Projeções Financeiras

Fluxo de Caixa (Anos 2014 a 2023)

Valores em R\$ 000


	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
(=) LAJIDA Ajustado	(327)	6.248	9.490	10.687	15.683	16.388	17.126	17.896	18.702	19.543
(-) IR e CSLL	(67)	(342)	(1.117)	(1.423)	(2.638)	(2.840)	(3.039)	(3.262)	(3.501)	(3.761)
(-) CAPEX	0	(120)	(300)	(900)	(1.200)	(2.400)	(2.400)	(2.400)	(2.400)	(2.400)
(=/-) Capital de Giro	(4.312)	(1.096)	(1.184)	(1.447)	(1.635)	(427)	(445)	(464)	(484)	(504)
(=) Fluxo de Caixa antes de Financiamentos	(4.706)	4.691	6.888	6.917	10.210	10.722	11.242	11.771	12.317	12.878
(+) Capitalizações	9.508	176	139	287	322	0	0	0	0	0
(+) Receita Financeira	15	21	27	26	45	102	149	203	263	331
(=) Fluxo de Caixa Livre para Credores	4.816	4.888	7.053	7.230	10.577	10.824	11.391	11.973	12.580	13.208
(-) Juros Pagos	(854)	(876)	(870)	(842)	(806)	(756)	(702)	(637)	(567)	(489)
(-) Amortização	(3.165)	(3.579)	(6.155)	(6.439)	(8.225)	(8.605)	(9.006)	(9.426)	(9.870)	(18.101)
(=) Fluxo de Caixa Livre	797	433	29	(51)	1.546	1.462	1.683	1.910	2.143	(5.382)
Sado Inicial	0	797	1.231	1.259	1.208	2.754	4.217	5.900	7.810	9.953
Variação de Caixa	797	433	29	(51)	1.546	1.462	1.683	1.910	2.143	(5.382)
Saldo Final	797	1.231	1.259	1.208	2.754	4.217	5.900	7.810	9.953	4.571

Conclusão

Resumo da análise de viabilidade

- ▶ Análise de viabilidade econômica da companhia e do aditamento ao plano de recuperação judicial da Unipac Embalagens Ltda. Esta análise centrou-se na viabilidade econômica da companhia, não considerando sua viabilidade sob os aspectos societários, tributários e legais. O presente quadro de credores baseia-se em informações fornecidas pela Companhia e seus assessores legais até a data de elaboração deste laudo. Portanto, este quadro está sujeito a alterações, por não ter decorrido o prazo legal de habilitação e impugnação de créditos.
- ▶ Após nossa análise da reestruturação dos passivos e ativos, das condições de liquidez da Companhia no médio e longo prazo, e considerando suas origens de recursos, despesas e estrutura de ativos e passivos, acreditamos que a qualidade operacional da Companhia e sua capacidade de gerar liquidez garantem a viabilidade econômico-financeira da Companhia após a saída do processo de recuperação judicial, bem como asseguram aos credores a satisfação dos seus créditos conforme determinado pelo plano de recuperação.

São Paulo, 11 de novembro de 2013



Ariovaldo Boni
CPF: 662.320.668-04
RG: 58.518.216

Anexo “B”:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL



Laudo de Avaliação

ELABORADO PARA UNIPAC
09 DE SETEMBRO DE 2013
LAUDO 3095/13

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
1.1. Solicitante	3
1.2. Objeto	3
1.3. Finalidade	3
1.4. Datas	3
1.5. Valores.....	4
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	5
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
3.1. Aspectos de Localização	6
3.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários	8
3.3. Atividades Existentes no Entorno	8
3.4. Entorno Imediato	8
4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	9
4.1. Terreno	9
4.2. Construções.....	11
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	16
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	16
6.1. Referências Normativas.....	16
6.2. Avaliação do Terreno.....	17
6.2.6. Avaliação das Construções.....	20
6.2.7. Valor das Benfeitorias Acessórias.....	23
6.2.8. Valor de venda do Imóvel.....	23
6.3. VALOR DE LOCAÇÃO	23
6.3.1. Metodologia.....	23
6.3.2. Elementos Comparativos	23
6.3.3. Tratamento Por Fatores	24
6.3.4. Situação Paradigma	27
6.3.5. Valor Unitário	27
6.3.6. Valor de Locação	27
7. TERMO DE ENCERRAMENTO	28

1. INTRODUÇÃO

1.1. Solicitante

UNIPAC

1.2. Objeto

Endereço: Rua Arnaldo Maqgniccaro, 521
– Jurubatuba – São Paulo, SP.

Área de Terreno: 50.440,00 m²

Área Construída: 28.907,14 m²



1.3. Finalidade

Avaliação do Valor de Mercado para Venda e Locação. O Valor de Mercado tem por definição ser “*a quantia estimada por qual um ativo ou passivo seria transacionado na data da avaliação entre um comprador desejoso e um vendedor desejoso numa transação sem influências, após adequado marketing e onde as partes atuaram com conhecimento, prudência e sem compulsão.*”

1.4. Datas

- Vistoria: Agosto de 2013
- Referência: 09 de Setembro de 2013

1.5. Valores

Valor de Mercado para Venda

R\$ 90.820.000,00

(Noventa milhões, oitocentos e vinte mil reais)

Setembro de 2013

Valor de Mercado para Locação

R\$ 457.600,00/mês

(Quatrocentos e cinquenta e sete mil e seiscentos reais mensais)

Setembro de 2013

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados nos meses de Agosto e Setembro de 2013.

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

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

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação. Não foram efetuadas medições de campo.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel. Ressalte-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Para lastrear o processo avaliatório foram fornecidos pelo cliente os seguintes documentos:

- Jogo de plantas arquitetônicas disponibilizadas em arquivo “.dwg” (Autocad).

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para nossos cálculos e apropriação final de valor.

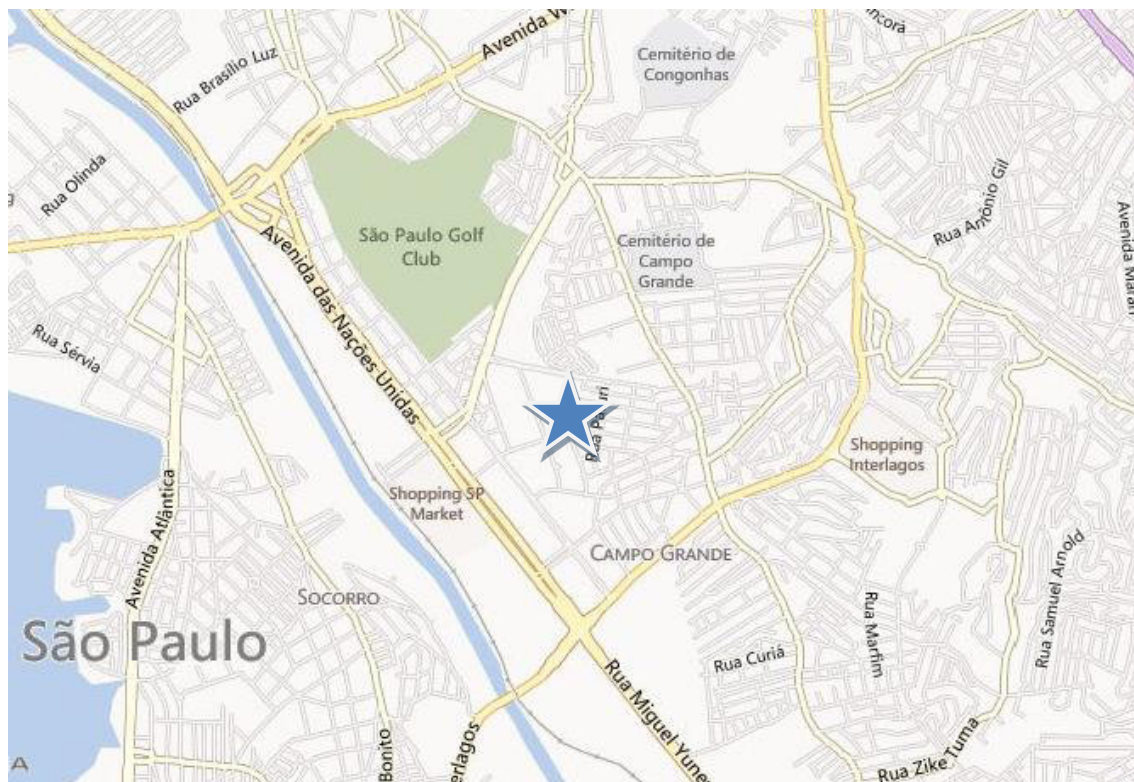
Toda a área deste imóvel foi devidamente visitada. Entretanto, todas as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. Aspectos de Localização

Endereço	: Rua Arnaldo MAgniccaro, nº 521
Município – Estado	: São Paulo – SP
Densidade de Ocupação	: Média
Padrão Econômico	: Médio
Categoria de Uso Predominante	: Industrial
Valorização Imobiliária	: Estável
Vocação	: Industrial/Logístico
Acessibilidade	: Boa



Mapa da região



Foto aérea do imóvel



Vista do imóvel a partir da Rua Arnaldo Magniccaro

3.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários

Rede de Água	: Existente
Coleta de Lixo	: Existente
Energia Elétrica	: Existente
Esgoto Pluvial	: Existente
Esgoto Sanitário	: Existente
Arborização	: Existente
Iluminação Pública	: Existente
Pavimentação	: Existente
Telefone	: Existente

3.3. Atividades Existentes no Entorno

Comércio	: Entre 500 e 1.000 m
Escola	: Acima de 1.000 m
Serviços Médicos	: Acima de 1.000 m
Recreação de Lazer	: Acima de 1.000 m
Correio	: Acima de 1.000 m
Agências Bancárias	: Entre 500 e 1.000 m
Transporte	: Menos de 500m

3.4. Entorno Imediato

Ocupação da Região	: Heterogênea
Ocupação Residencial	: Expressiva
Ocupação Comercial	: Expressiva no entorno
Ocupação Industrial	: Significante
Distância do Centro	: Aproximadamente 16 Km em linha reta
Principais Vias de Acesso	: Av. das Nações Unidas
Pontos de Destaque:	: São Paulo Golf Clube, MWM.

4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1. Terreno

O terreno possui as seguintes características:

- Área = 50.440,00 m²
- Superfície: Aparentemente seca
- Topografia Plana.
- Frente ao nível do logradouro

Fotografias:



Campo de Futebol/Grêmio.



Vista interna do terreno e arruamento.



Vista interna do terreno.



Vista interna do terreno.

4.2. Construções

As edificações no geral apresentam as seguintes características construtivas.

Características Principais

Estrutura:	Concreto
Fechamento:	Alvenaria
Fachada:	Argamassa com pintura, brises e tijolos aparentes
Idade:	40 anos
Estado de Conservação:	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples (D)

Fotografias:



Administração



Administração



Área de Produção



Área de Produção



Área de Produção



Refeitório



Oficina/Produção



Balança

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A região onde está situado o imóvel está em possível modificação. Atualmente a região pode ser entendida como sendo uma ilha industrial remanescente do desenvolvimento econômico dos anos 60 e 70, rodeada de novas áreas residenciais, onde é possível verificar a existência de algumas incorporações. No entanto, o mercado industrial ainda é forte e ativo, com atratividade por conta da vantagem de estar em zona urbana – além disso, não há imóveis industriais disponíveis para venda em proporções semelhantes ao imóvel em estudo.

Particularmente sobre o imóvel em estudo, considerando-se o uso industrial, a sua localização perto da Avenida das Nações Unidas se mostra como um fator favorável quando considerado o acesso, dado o tráfego difícil notório. Com características adequadas à sua utilização, o armazém tem uma boa conservação e altura do teto para possíveis usos logísticos. Outro ponto a ser destacado é a área de terreno que tem grandes dimensões, permitindo a expansão da área construída ou uma possível incorporação no futuro, considerando um cenário de mudança de zoneamento.

Cumpra salientar que todas as análises deste laudo se pautaram no zoneamento atual do imóvel, de uso restrito industrial.

Apesar da excelente localização e suas boas condições, atualmente a liquidez de propriedades semelhantes na região é considerada como médio-baixa, levando cerca de um ano a um ano e meio para a comercialização. A principal razão para este comportamento é a procura de uma propriedade específica com estas características e grande área construída.

Nesse contexto, o imóvel em análise apresenta características que mantêm sua atratividade ao mercado imobiliário.

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. Referências Normativas

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos (versão válida a partir de Março de 2011).

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

6.2. Avaliação do Terreno

6.2.1. Metodologia

Para a determinação do valor do terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

6.2.2. Elementos Comparativos

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar terrenos disponíveis para venda.

O campo amostral utilizado para a determinação do valor do imóvel é composto por 8 (oito) elementos comparativos que podem ser observados junto ao Anexo 1 – Elementos Comparativos - Venda.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a determinação do valor unitário.

6.2.3. Tratamento por Fatores

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, devido a pouca disponibilidade de terrenos similares, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

Os índices utilizados para aferição foram baseados na seguinte escala de valores:

I - Equipamentos Urbanos

Variáveis	Sim	Não
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

Pavimentação		Distância ao Transporte Coletivo		Largura da Via	
Asfalto	17	Até 100m	15	Praças	5
Paralelepípedo	16	De 100 a 300m	10	Acima de 20m	5
Cascalho ou Pedra	8	De 300 a 500m	5	De 10 a 20m	3
Terra	5	Acima de 500m	0	Até 10m	1

II - Características da Região

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%	1,00	Classe Alta	1,50 a 2,00	Alto	1,00
		Classe Média-Alta	1,25 a 1,50	Médio-Alto	0,95
De 70% a 40%	0,95	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio	0,90
		Classe Média-Baixa	0,85 a 1,00	Médio-Baixo	0,85
Abaixo de 40%	0,90	Classe Baixa	0,70 a 0,85	Baixo	0,80

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ftr = 1 + ((IL_{AVA} - IL_{COMP}) / IL_{COMP})$$

Onde:

Ftr : Fator Transposição

IL_{AVA}: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

IL_{COMP}: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

Fator Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área de elemento avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou,

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área de elemento avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

6.2.4. Situação Paradigma

A situação paradigma considerada, que possibilitará a homogeneização dos valores, é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área de Terreno =	50,440.00 m ²
Índice de Local =	100.24

6.2.5. Valor Unitário do Terreno

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização e área, conforme Anexo 2 – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário Básico

R\$ 1.132,01/m²

6.2.5.1. Valor do Terreno

Multiplicando-se o valor unitário pela área de terreno, tem-se o seguinte valor, para 09 de Setembro de 2013:

$$\text{TERRENO} = \text{R\$ } 1.132,01/\text{m}^2 \times 50.440,00 \text{ m}^2$$

$$\text{TERRENO} = \text{R\$ } 57.100.000,00$$

6.2.6. Avaliação das Construções

6.2.6.1. Metodologia

Para a determinação do valor da construção foi aplicado o Método da Quantificação do Custo que identifica o valor do bem ou de suas partes constituintes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

6.2.6.2. Área Equivalente de Construção

Para cálculo do custo de construção, é preciso adequar os custos dos diferentes ambientes, através do conceito de área equivalente e a utilização de um único custo unitário de construção, conforme preconizado pela NBR 12.721.

EDIFICAÇÃO	ÁREA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
Galpão	24,629.00	1.00	24,629.00
Prédio 2	114.00	0.75	85.50
Prédio 3	151.54	0.75	113.66
Prédio 4	66.12	0.75	49.59
Prédio 5	7.54	0.75	5.66
Prédio 6	693.55	0.75	520.16
Prédio 7	320.00	0.75	240.00
Prédio 8	10.53	0.75	7.90
Prédio 9	149.82	0.75	112.37
Prédio 10	553.75	0.75	415.31
Prédio 11	1,490.81	0.75	1,118.11
Prédio 12	451.67	0.75	338.75
Prédio 13	108.36	0.75	81.27
Prédio 14	160.45	0.75	120.34
TOTAL	28,907.14		27,837.62

6.2.6.3. Custo Unitário de Construção

O Custo Unitário de Construção foi obtido a partir do levantamento de mercado efetuado pela Editora Pini publicado na Revista Guia da Construção, que apresenta um custo unitário básico de construção para diversos tipos e imóvel de diferentes padrões construtivos, referidos a uma determinada data-base.

Para o trabalho em questão foi utilizado o Custo Unitário de Construção de galpão de uso geral médio, devidamente adaptado e aferido para Benevides - PA.

Para os cálculos, o custo foi atualizado para a data de referência do presente laudo e foram considerados também alguns custos adicionais, não computados na formação do custo unitário levantado pela PINI, tais como sistema de refrigeração através de geotermia, caracterizado por um fechamento duplo de paredes, elementos/ acessórios específicos para ventilação e iluminação natural do galpão e também o sistema de captação da água da chuva para reuso.

Índice:	Average Commercial w/out Elevators	
Valor Unitário:	R\$ 1,137.48 /sq.m	
Data do Índice:	jun/13	
Data de REferência:	ago/13	
Fator de Atualização:	0.75%	
Índice Atualizado:	R\$ 1,137.57 /sq.m	
Índice Aferido:	R\$ 1,137.57 /sq.m	
Custos Adicionais	%	
Fundações Especiais	2.50%	R\$ 28.44 /sq.m
Elevadores	0.00%	R\$ 0.00 /sq.m
Acabamentos Especiais	2.50%	R\$ 28.44 /m ²
Projeto	5.00%	R\$ 56.88 /sq.m
Subtotal		R\$ 1,251.33 /sq.m
Despesas Diretas:	2.50%	R\$ 31.28 /sq.m
Subtotal		R\$ 1,282.61 /sq.m
Custos de Administração:	12.00%	R\$ 153.91 /sq.m
Custo Unitário		R\$ 1,436.52 /sq.m

6.2.6.4. Depreciação

Sobre o valor das construções são aplicados quocientes de depreciação obtidos através do método combinado de Ross-Heidecke, conforme tabela a seguir:

EDIFICAÇÃO	IDADE (ANOS)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	FATOR DE DEPRECIÇÃO
Galpão	20	D	0.720
Prédio 2	25	E	0.580
Prédio 3	25	E	0.580
Prédio 4	25	E	0.580
Prédio 5	25	E	0.580
Prédio 6	25	E	0.580
Prédio 7	25	E	0.580
Prédio 8	25	E	0.580
Prédio 9	25	E	0.580
Prédio 10	25	E	0.580
Prédio 11	25	E	0.580
Prédio 12	25	E	0.580
Prédio 13	25	E	0.580
Prédio 14	25	E	0.580

6.2.6.5. Valor da Construção

O valor da construção é dado pelo produto entre o custo unitário e a área construída equivalente.

EDIFICAÇÃO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	FATOR DE DEPRECIÇÃO	VALOR (R\$)
Galpão	24,629.00	0.720	25,474,000
Prédio 2	114.00	0.580	71,000
Prédio 3	151.54	0.580	95,000
Prédio 4	66.12	0.580	41,000
Prédio 5	7.54	0.580	5,000
Prédio 6	693.55	0.580	433,000
Prédio 7	320.00	0.580	200,000
Prédio 8	10.53	0.580	7,000
Prédio 9	149.82	0.580	94,000
Prédio 10	553.75	0.580	346,000
Prédio 11	1,490.81	0.580	932,000
Prédio 12	451.67	0.580	282,000
Prédio 13	108.36	0.580	68,000
Prédio 14	160.45	0.580	100,000
TOTAL	28,907.14		28,148,000

Logo, o valor total de construção é em números redondos:

CONSTRUÇÃO = R\$ 28.100.000,00

6.2.7. Valor das Benfeitorias Acessórias

Para o valor da infraestrutura (balança, arruamento, sistema de captação de águas pluviais, etc.) considerou-se uma verba equivalente a 20,00% do Valor da Construção.

BENFEITORIAS ACESSÓRIAS = R\$ 5.620.000,00

6.2.8. Valor de venda do Imóvel

Computados os valores calculados, o valor do imóvel para venda é de:

VENDA = Valor do Terreno + Valor da Construção + Valor de outras Benfeitorias

VENDA = R\$ 57.100.000,00 + R\$ 28.100.000,00 + 5.620.000,00

Valor do imóvel para Venda

R\$ 90.820.000,00

(Noventa milhões oitocentos e vinte mil reais)

(Setembro de 2013)

6.3. VALOR DE LOCAÇÃO

6.3.1. Metodologia

Para determinação do valor de locação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

6.3.2. Elementos Comparativos

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar escritórios disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para a determinação do valor do imóvel é composto por 8 (oito) elementos comparativos que podem ser observados junto ao Anexo 2 – Elementos Comparativos - Locação.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação, áreas e outras que impossibilitam

uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a determinação do valor unitário.

6.3.3. Tratamento Por Fatores

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

Os índices utilizados para aferição foram baseados na seguinte escala de valores:

I - Equipamentos Urbanos

Variáveis	Sim	Não
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

Pavimentação		Distância ao Transporte Coletivo		Largura da Via	
Asfalto	17	Até 100m	15	Praças	5
Paralelepípedo	16	De 100 a 300m	10	Acima de 20m	5
Cascalho ou Pedra	8	De 300 a 500m	5	De 10 a 20m	3
Terra	5	Acima de 500m	0	Até 10m	1

II - Características da Região

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%	1,00	Classe Alta	1,50 a 2,00	Alto	1,00
		Classe Média-Alta	1,25 a 1,50	Médio-Alto	0,95
De 70% a 40%	0,95	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio	0,90
		Classe Média-Baixa	0,85 a 1,00	Médio-Baixo	0,85
Abaixo de 40%	0,90	Classe Baixa	0,70 a 0,85	Baixo	0,80

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{tr} = 1 + (((IL_{AVA} - IL_{COMP}) / IL_{COMP})) \times pt$$

Onde:

F_{transp} : Fator Transposição

IL_{AVA}: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

IL_{COMP}: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Fator Padrão Construtivo

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + (((Pd_{AVA} - Pd_{COMP}) / Pd_{COMP})) \times pc$$

Onde:

F_{pc}: Fator Padrão Construtivo

Pd_{AVA}: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

Pd_{COMP}: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação

Para a consideração da depreciação do imóvel foi utilizado o critério de Ross/Heidecke que leva em conta o estado de conservação em que se apresenta a edificação, a sua vida útil e a sua idade.

Neste método, o fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, na primeira coluna a idade em percentual da vida útil provável (I/V) e, na primeira linha, o estado de conservação do imóvel. Obtido o fator k resultante da tabela de Ross-Heidecke, o percentual da depreciação física (Fd) a ser aplicado resulta da equação abaixo:

$$Fd = (100 - k) / 100$$

Levando-se em conta que o estado de conservação somente irá influir na parcela-construção, este fator será ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((Fdep_{AVA} - Fdep_{COMP}) / Fdep_{COMP})) \times pc$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

Fdep_{AVA}: Fator de Depreciação correspondente ao Imóvel avaliando

Fdep_{COMP}: Fator de Depreciação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área de terreno avaliado})} \Rightarrow \text{para diferença inferior a 30\%}$$

ou,

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área de terreno avaliado})} \Rightarrow \text{para diferença superior a 30\%}$$

6.3.4. Situação Paradigma

Para situação paradigma o cenário que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
• Área Construída =	28,907.14 m ²
• Índice de Local =	100.24
• Cota-Parte Terreno =	60%
• Cota-Parte Construção =	40%
• Padrão =	0.972
• Idade =	40 anos
• Vida Útil Referencial =	80 anos
• Estado de Conservação =	D
• Fator de Depreciação =	1.000

6.3.5. Valor Unitário

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, área, padrão construtivo, idade e estado de conservação, conforme Anexo 2 – Tratamento por Fatores, obteve-se o seguinte valor unitário básico para a área construída do imóvel:

. Valor Unitário Básico **R\$ 28,34/m²**

6.3.6. Valor de Locação

O valor de locação do imóvel foi obtido aplicando-se o valor unitário básico de locação pela área construída homogeneizada, resultando no seguinte valor:

Valor de Mercado para Locação

R\$ 457.600,00/mês

(Quatrocentos e cinquenta e sete mil e seiscentos reais mensais)

Setembro de 2013

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 28 (vinte e oito) folhas e 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 09 de setembro de 2013.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874



Paula Casarini
CREA 5.060.339.429/D

Manager | Valuation & Advisory Services

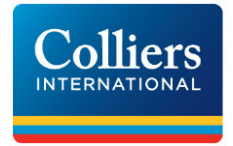


Mony Lacerda Khouri
CREA 5.061.519.418

Coordinator | Valuation & Advisory Services

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



ANEXOS

ANEXO 1

ELEMENTOS COMPARATIVOS - VENDA

1	Address:	Av. Interlagos	Source:	Augusta - PHD Imóveis (11) 4332-2222	
O/T:	O	City	São Paulo - SP	Value (R\$):	6,300,000.00
V/L:	V	Land Area (m²):	3,242.00	Net Land Value (R\$):	5,670,000.00
Month:	8	Built Area (m²)	0.00	Source Factor:	0.90
Year:	2013	Construction Value (R\$)	0.00	Homogenized Unitary Value:	R\$ 1,264.47 /m²
Notes:					
Net Unitary Land Value (after discounts from Source Factor)				R\$ 1,748.92 /m²	

2	Address:	Av. Nações Unidas x Rua Guriú	Source:	Antônio - LWP Imóveis - (11) 3854-6466	
O/T:	O	City	São Paulo - SP	Value (R\$):	40,000,000.00
V/L:	V	Land Area (m²):	10,000.00	Net Land Value (R\$):	36,000,000.00
Month:	8	Built Area (m²)	0.00	Source Factor:	0.90
Year:	2013	Construction Value (R\$)	0.00	Homogenized Unitary Value:	R\$ 1,425.60 /m²
Notes:					
Net Unitary Land Value (after discounts from Source Factor)				R\$ 3,600.00 /m²	

3	Address:	Rua Assur	Source:	Francisco - (11) 98569-7805	
O/T:	O	City	São Paulo - SP	Value (R\$):	450,000.00
V/L:	V	Land Area (m²):	400.00	Net Land Value (R\$):	405,000.00
Month:	8	Built Area (m²)	0.00	Source Factor:	0.90
Year:	2013	Construction Value (R\$)	0.00	Homogenized Unitary Value:	R\$ 844.43 /m²
Notes:					
Net Unitary Land Value (after discounts from Source Factor)				R\$ 1,012.50 /m²	

4	Address:	Av. Nossa Sra do Sabará	Source:	Carvalho & farina imóveis - (11) 5612-3540	
O/T:	O	City	São Paulo - SP	Value (R\$):	1,000,000.00
V/L:	V	Land Area (m²):	800.00	Net Land Value (R\$):	900,000.00
Month:	8	Built Area (m²)	0.00	Source Factor:	0.90
Year:	2013	Construction Value (R\$)	0.00	Homogenized Unitary Value:	R\$ 994.50 /m²
Notes:					
Net Unitary Land Value (after discounts from Source Factor)				R\$ 1,125.00 /m²	

5	Address:	Rua Professor Guilherme Belfort Sabino	Source:	Paulista Imóveis(011) 5522-0076	
O/T:	O	City	São Paulo - SP	Value (R\$):	1,700,000.00
V/L:	V	Land Area (m²):	878.00	Net Land Value (R\$):	1,530,000.00
Month:	8	Built Area (m²)	0.00	Source Factor:	0.90
Year:	2013	Construction Value (R\$)	0.00	Homogenized Unitary Value:	R\$ 1,073.44 /m²
Notes:					
Net Unitary Land Value (after discounts from Source Factor)				R\$ 1,742.60 /m²	

6	Address:	R. São Canuto	Source:	Concreta Imóveis(011) 5044-5044	
O/T:	O	City	São Paulo - SP	Value (R\$):	5,350,000.00
V/L:	V	Land Area (m²):	5,250.00	Net Land Value (R\$):	4,815,000.00
Month:	8	Built Area (m²)	0.00	Source Factor:	0.90
Year:	2013	Construction Value (R\$)	0.00	Homogenized Unitary Value:	R\$ 1,106.07 /m²
Notes:					
Net Unitary Land Value (after discounts from Source Factor)				R\$ 917.14 /m²	

7	Address:	Av. Eng. Alberto de Zagottis	Source:	Dias - Nova Elohim Imóveis (11) 5546-0006
O/T:	O	City	São Paulo - SP	Value (R\$): 3,500,000.00
V/L:	V	Land Area (m²):	1,080.00	Net Land Value (R\$): 3,150,000.00
Month:	8	Built Area (m²)	0.00	Source Factor: 0.90
Year:	2013	Construction Value (R\$)	0.00	Homogenized Unitary Value: R\$ 1,032.50 /m²
Notes:				
Net Unitary Land Value (after discounts from Source Factor)				R\$ 2,916.67 /m²
8	Address:	Próx. Av. Salim Antônio Curiati	Source:	LWP Imóveis - (11) 3854-6466
O/T:	O	City	São Paulo - SP	Value (R\$): 0.00
V/L:	V	Land Area (m²):	4,750.00	Net Land Value (R\$): 8,252,000.00
Month:	8	Built Area (m²)	3,200.00	Source Factor: 0.90
Year:	2013	Construction Value (R\$)	1,288,000.00	Homogenized Unitary Value: R\$ 1,315.11 /m²
Notes:				
Net Unitary Land Value (after discounts from Source Factor)				R\$ 1,737.26 /m²

ANEXO 2

ELEMENTOS COMPARATIVOS - LOCAÇÃO

1	Endereço:	Av. Sabará, próximo ao cemitério	Fonte:	Dias - Nova Elohim Imóveis (11) 5546-0006
O/T:	O	Município	Preço (R\$):	75.000,00
V/L:	L	Empreendimento:	Área de Construção (m²):	655,00
ÁREAS	ACH (m²):	655,00	Fator de elasticidade:	0,90
	A.P.T. (m²):	0,00	A.M. (m²):	0,00
	Andar/Conjunto:		A.P.I. (m²):	2,620,00
Mês:	Idade (anos):	15	Padrão:	0,73
3	Estado de Conservação:	C	Fator de Depreciação:	0,860
Ano:	Número de Vagas:	0	Preço Pedido (R\$):	75.000,00
2013	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	67.500,00	Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 22,44 /m²

2	Endereço:	Rua Arnaldo Magniccaro	Fonte:	Retha Imóveis11-4777-9800
O/T:	O	Município	Preço (R\$):	155.200,00
V/L:	L	Empreendimento:	Área de Construção (m²):	1.552,00
ÁREAS	ACH (m²):	1.552,00	Fator de elasticidade:	0,90
	A.P.T. (m²):	0,00	A.M. (m²):	0,00
	Andar/Conjunto:		A.P.I. (m²):	6.208,00
Mês:	Idade (anos):	15	Padrão:	0,73
3	Estado de Conservação:	C	Fator de Depreciação:	0,860
Ano:	Número de Vagas:	0	Preço Pedido (R\$):	155.200,00
2013	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	139.680,00	Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 26,01 /m²

3	Endereço:	Av. Eng. Alberto de Zagottis	Fonte:	Retha Imóveis11-4777-9800
O/T:	O	Município	Preço (R\$):	37.590,00
V/L:	L	Empreendimento:	Área de Construção (m²):	313,25
ÁREAS	ACH (m²):	313,25	Fator de elasticidade:	0,90
	A.P.T. (m²):	0,00	A.M. (m²):	0,00
	Andar/Conjunto:		A.P.I. (m²):	1.253,00
Mês:	Idade (anos):	15	Padrão:	0,73
3	Estado de Conservação:	C	Fator de Depreciação:	0,860
Ano:	Número de Vagas:	0	Preço Pedido (R\$):	37.590,00
2013	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	33.831,00	Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 28,05 /m²

4	Endereço:	Av. Eng. Alberto de Zagottis	Fonte:	Retha Imóveis11-4777-9800
O/T:	O	Município	Preço (R\$):	38.000,00
V/L:	L	Empreendimento:	Área de Construção (m²):	320,00
ÁREAS	ACH (m²):	320,00	Fator de elasticidade:	0,90
	A.P.T. (m²):	0,00	A.M. (m²):	0,00
	Andar/Conjunto:		A.P.I. (m²):	1.280,00
Mês:	Idade (anos):	15	Padrão:	0,73
3	Estado de Conservação:	C	Fator de Depreciação:	0,860
Ano:	Número de Vagas:	0	Preço Pedido (R\$):	38.000,00
2013	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	34.200,00	Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 27,33 /m²

5	Endereço:	Av. Eng. Alberto de Zagottis	Fonte:	BCN Consultoria de Negócios011-7885-7780	
O/T:	O	Município	Campinas, SP	Preço (R\$):	78.600,00
V/L:	L	Empreendimento:		Área de Construção (m²):	655,00
ÁREAS	ACH (m²):	655,00	Fator de elasticidade:	0,90	
	A.P.T. (m²):	0,00	A.M. (m²):	0,00	
	Andar/Conjunto:		A.P.I. (m²):	2.620,00	
Mês:	Idade (anos):	15	Padrão:	0,73	
3	Estado de Conservação:	C	Fator de Depreciação:	0,860	
Ano:	Número de Vagas:	0	Preço Pedido (R\$):	78.600,00	
2013	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	70.740,00	Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 28,05 /m²	

6	Endereço:	Av. Nações Unidas	Fonte:	Nexusinvest11-96731-7990	
O/T:	O	Município	Campinas, SP	Preço (R\$):	125.000,00
V/L:	L	Empreendimento:		Área de Construção (m²):	4.250,00
ÁREAS	ACH (m²):	1.062,50	Fator de elasticidade:	0,90	
	A.P.T. (m²):	0,00	A.M. (m²):	0,00	
	Andar/Conjunto:		A.P.I. (m²):	4.250,00	
Mês:	Idade (anos):	15	Padrão:	0,73	
3	Estado de Conservação:	C	Fator de Depreciação:	0,860	
Ano:	Número de Vagas:	0	Preço Pedido (R\$):	125.000,00	
2013	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	112.500,00	Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 32,16 /m²	

7	Endereço:	Rua Agostino Togneri	Fonte:	Plus Imóveis Ltda(011) 5099-8800	
O/T:	O	Município	Campinas, SP	Preço (R\$):	43.000,00
V/L:	L	Empreendimento:		Área de Construção (m²):	1.250,00
ÁREAS	ACH (m²):	312,50	Fator de elasticidade:	0,90	
	A.P.T. (m²):	0,00	A.M. (m²):	0,00	
	Andar/Conjunto:		A.P.I. (m²):	1.250,00	
Mês:	Idade (anos):	15	Padrão:	0,73	
3	Estado de Conservação:	C	Fator de Depreciação:	0,860	
Ano:	Número de Vagas:	0	Preço Pedido (R\$):	43.000,00	
2013	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	38.700,00	Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 33,90 /m²	

8	Endereço:	Rua Arnaldo Magniccaro	Fonte:	Plus Imóveis Ltda(011) 5099-8800	
O/T:	O	Município	Campinas, SP	Preço (R\$):	65.000,00
V/L:	L	Empreendimento:		Área de Construção (m²):	2.500,00
ÁREAS	ACH (m²):	625,00	Fator de elasticidade:	0,90	
	A.P.T. (m²):	0,00	A.M. (m²):	0,00	
	Andar/Conjunto:		A.P.I. (m²):	2.500,00	
Mês:	Idade (anos):	15	Padrão:	0,73	
3	Estado de Conservação:	C	Fator de Depreciação:	0,860	
Ano:	Número de Vagas:	0	Preço Pedido (R\$):	65.000,00	
2013	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	58.500,00	Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 28,76 /m²	

ANEXO 3

TRATAMENTO POR FATORES - VENDA

Comparativo	Valor por m ² (R\$)	F Transp	F Area	Fator Final	q (R\$/m ²)
1	1,748.92	1.0130	0.7100	0.723	1,264.47
2	3,600.00	0.5790	0.8170	0.396	1,425.60
3	1,012.50	1.2880	0.5460	0.834	844.43
4	1,125.00	1.2880	0.5960	0.884	994.50
5	1,742.60	1.0130	0.6030	0.616	1,073.44
6	917.14	1.4520	0.7540	1.206	1,106.07
7	2,916.67	0.7360	0.6180	0.354	1,032.50
8	1,737.26	1.0130	0.7440	0.757	1,315.11

Legenda: Unitário Vu: Valor Unitário, descontado o fator de fonte, em R\$/m²; F Transp: Fator transposição; F Área: Fator Área; Fator Final = $\sum F_i - n + 1$ (onde n é o número de fatores utilizados); q: Valor Unitário Homogeneizado.

VALOR UNITÁRIO BÁSICO

Soma = R\$ 9,056.11 / m²
Número de Elementos = 8
Valor Médio = R\$ 1,132.01 / m²

Intervalo para Saneamento
Limite Inferior = R\$ 792.41 / m²
Limite Superior = R\$ 1,471.62 / m²

Média Saneada
Soma = R\$ 9,056.11 / m²
Número de Elementos = 8
Valor Médio = R\$ 1,132.01 / m²

**INTERVALO DE CONFIANÇA
TEORIA DAS PEQUENAS AMOSTRAS**

Número de Amostras:	8
Número de Graus de Liberdade:	7
tc (tabelado):	1.415
Desvio Padrão =	190.07
Limite Inferior = R\$	1036.93 / m ²
Limite Superior = R\$	1,227.10 / m ²

CAMPO DE ARBÍTRIO

Elementos Efetivamente Utilizados

Limite Inferior = R\$	844.43 / m ²
Limite Superior = R\$	1,425.60 / m ²

Campo de Arbítrio

Limite Inferior = R\$	1,018.81 / m ²
Limite Superior = R\$	1,245.22 / m ²

ANEXO 4

TRATAMENTO POR FATORES - LOCAÇÃO

Elemento	Valor Unitário (R\$/m ²) descontado fator oferta e vagas	F Pd	P Dep	F Transp	F Area	Fator Final	q (R\$/m ²)
1	25.76	1.1360	1.0650	1.0000	0.6700	0.871	22.44
2	22.50	1.1360	1.0650	1.2090	0.7460	1.156	26.01
3	27.00	1.1360	1.0650	1.2270	0.6110	1.039	28.05
4	26.72	1.1360	1.0650	1.2090	0.6130	1.023	27.33
5	27.00	1.1360	1.0650	1.1680	0.6700	1.039	28.05
6	26.47	1.1360	1.0650	1.1680	0.8460	1.215	32.16
7	30.96	1.1360	1.0650	1.1680	0.7260	1.095	33.90
8	23.40	1.1360	1.0650	1.2360	0.7920	1.229	28.76

Legenda: Unitário Vu: Valor Unitário, descontado o fator de fonte, em R\$/m²; F Transp: Fator transposição; F Área: Fator Área; Fator Final = $\sum F_i - n + 1$ (onde n é o número de fatores utilizados); q: Valor Unitário Homogeneizado.

VALOR UNITÁRIO BÁSICO

Soma = R\$ 226.71 / m²
 Número de Elementos = 8
 Valor Médio = R\$ 28.34 / m²

Intervalo para Saneamento
 Limite Inferior = R\$ 19.84 / m²
 Limite Superior = R\$ 36.84 / m²

Média Saneada
 Soma = R\$ 226.71 / m²
 Número de Elementos = 8
 Valor Médio = R\$ 28.34 / m²

**INTERVALO DE CONFIANÇA
TEORIA DAS PEQUENAS AMOSTRAS**

Número de Amostras:	8
Número de Graus de Liberdade:	7
tc (tabelado):	1.415
Desvio Padrão =	3.53
Limite Inferior = R\$	26.57 / m ²
Limite Superior = R\$	30.10 / m ²

CAMPO DE ARBÍTRIO

Elementos Efetivamente Utilizados

Limite Inferior = R\$	22.44 / m ²
Limite Superior = R\$	33.90 / m ²

Campo de Arbítrio

Limite Inferior = R\$	24.09 / m ²
Limite Superior = R\$	32.59 / m ²

ANEXO 5

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO 6

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2004 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Valor Determinado	Método	Grau de Fundamentação
Valor do Terreno	Comparativo	III

Grau de Precisão

Valor Determinado	Método	Grau de Precisão
Valor do Terreno	Comparativo	III