

Bechara
Sociedade de advogados
**EXCELENTEÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 03^a VARA CÍVEL DO FORO
DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP**

Processo nº 1028709-58.2018.8.26.0564

Recuperação Judicial

MARTIN BIANCO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS LTDA E MARTIN BIANCO COMPRESSORES PEÇAS E SERVIÇOS - EIRELI, já qualificadas nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente à presença de V. Excelências, expor e requerer o que segue.

1. Em atenção a decisão de fls. 788/792, publicada no DJE em 05/10/2020, as Recuperandas requerem tempestivamente a juntada do novo plano de recuperação judicial, acompanhado do laudo de avaliação.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 04 de novembro de 2020.

EDGAR DE NICOLA BECHARA
OAB/SP 224.501

Praça Dom José Gaspar, nº 134, conj 141, Centro, São Paulo SP, CEP 01047-010, tels (11) 3151-2664 / 32141976
1

Segundo Modificativo ao Plano de Recuperação Judicial e Consolidação



**Martin Bianco Comercio e Importação de Máquinas e
Equipamentos Ltda.**
CNPJ 50.154.558/0001-08

Martin Bianco Compressores Peças e Serviços Eireli – ME.
CNPJ 15.704.308/0001-95

Segundo Modificativo Plano de Recuperação Judicial para apresentação nos autos do Processo nº: 1028709-58.2018.8.26.0564, em trâmite na 3^a Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, (“Juízo da RJ”), consoante a LEI nº 11.101/2005 em atendimento ao seu artigo 53 e seguintes elaborado por LMG3 Empresarial.

SUMÁRIO

1 Considerações Iniciais	4
2. Organização do Plano de Recuperação	5
3 Projeção	6
4 Proposta de pagamento aos Credores da Recuperação Judicial	7
5 Venda de UPI (Unidade Produtiva Isolada).....	10
6 Leilão Reverso.....	12
7 Forma de Pagamento aos Credores	14
8 Resumo das Propostas de Pagamento aos Credores.....	15
9 Conclusão.....	16

1 Considerações Iniciais

Este Modificativo ao Plano de Recuperação tem o propósito de abranger e estabelecer os principais termos da forma de pagamento aos credores proposto pela Martin Bianco Comércio E Importação De Máquinas E Equipamentos Ltda. – Em Recuperação Judicial e Martin Bianco Compressores Peças E Serviços – Eireli – Em Recuperação Judicial, denominado GRUPO MARTIN BIANCO, sob a égide da Lei 11.101/2005, sociedades limitadas, inscritas no CNPJ/MF sob o nº. 50.154.558/0001-08, e nº. 15.704.308/0001-95, ambas com sede na Marginal Direta da Via Anchieta – 129 – Assunção – São Bernardo do Campo – CEP: 09.823-000.

O requerimento do benefício legal da Recuperação Judicial ocorreu em 09 de novembro de 2018, com fulcro nos artigos 47 e seguintes da Lei 11.101/05, tendo seu processo sido distribuído na a 3^a Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, registrado sob o nº 1028709-58.2018.8.26.0564.

Para a elaboração do Modificativo ao Plano de Recuperação Judicial, objeto deste documento, foi contratada a empresa LMG3 Empresarial.

O modificativo ora apresentado propõe a concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas e vincendas sujeitas aos efeitos da presente recuperação judicial, demonstra a viabilidade econômico-financeira das empresas bem como a compatibilidade entre a proposta de pagamento apresentada aos credores e a geração dos recursos financeiros necessários no prazo proposto.

2. Organização do Plano de Recuperação

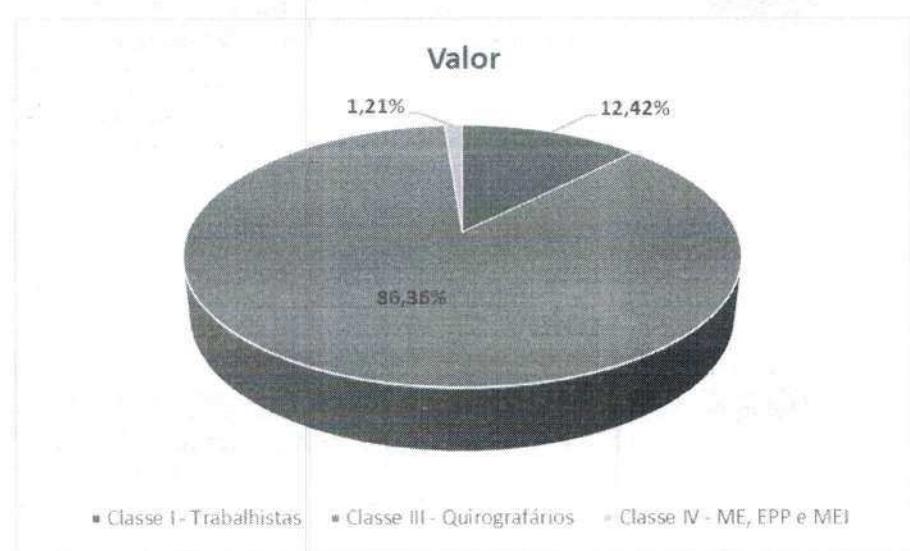
2.1 Quadro de Credores

Leva-se em conta neste Modificativo a Lista de Credores apresentada pela Administradora Judicial, com posterior disponibilização no Diário da Justiça Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme quadro a seguir.

O valor de créditos trabalhistas excedentes a 150 salários mínimos demonstrados abaixo, serão pagos conforme proposta de pagamento aos credores da Classe III.

Classe	Valor	AV%
Classe I - Trabalhistas	R\$ 1.602.847,67	12,42%
Classe III - Quirografários	R\$ 11.141.924,19	86,36%
Classe IV - ME, EPP e MEI	R\$ 156.712,68	1,21%
Total	R\$ 12.901.484,54	100,00%

Valores em reais – R\$



3 Projeção

A seguir projeção de Fluxo de Caixa, de acordo com o valor destinado à cada Classe, considerando o deságio proposto neste modificativo.

Fluxo de Caixa [Em R\$]	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15
Operacional	521.028	665.159	816.497	807.593	656.633	513.221	513.221	513.221	513.221	513.221	513.221	513.221	513.221	513.221	513.221
Entradas	4.158.000	4.365.900	4.584.195	4.354.985	4.137.236	3.930.374	3.930.374	3.930.374	3.930.374	3.930.374	3.930.374	3.930.374	3.930.374	3.930.374	3.930.374
Recebimento de vendas	4.158.000	4.365.900	4.584.195	4.354.985	4.137.236	3.930.374	3.930.374	3.930.374	3.930.374	3.930.374	3.930.374	3.930.374	3.930.374	3.930.374	3.930.374
Saídas	3.636.972	3.700.741	3.767.698	3.547.393	3.480.603	3.417.153	3.417.153	3.417.153	3.417.153	3.417.153	3.417.153	3.417.153	3.417.153	3.417.153	3.417.153
Compras - Fornecedores de Materia prima	831.500	873.180	916.839	870.597	827.447	786.075	786.075	786.075	786.075	786.075	786.075	786.075	786.075	786.075	786.075
Despesas gerais e administrativas	2.361.600	2.361.600	2.361.600	2.211.600	2.211.600	2.211.600	2.211.600	2.211.600	2.211.600	2.211.600	2.211.600	2.211.600	2.211.600	2.211.600	2.211.600
Despesas de vendas	443.772	465.961	489.259	464.796	441.556	419.478	419.478	419.478	419.478	419.478	419.478	419.478	419.478	419.478	419.478
Impostos sobre vendas															
Financeiro	(14.726)	(47.793)	(40.643)	-	-	(12.483)	(40.308)	(34.434)	(29.147)	(24.389)	(44.297)	(59.713)	(53.547)	(19.015)	(44.944)
Entradas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Empêstimos e financiamentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saídas	14.726	47.793	40.643	-	-	12.483	40.308	34.434	29.147	24.389	44.297	59.713	53.547	19.015	44.944
Juros e despesas bancárias	14.726	47.793	40.643	-	-	12.483	40.308	34.434	29.147	24.389	44.297	59.713	53.547	19.015	44.944
Não operacional	163.181	70.061	208.080	301.338	426.304	409.989	688.979	630.082	577.073	529.366	772.859	927.431	865.602	519.361	779.042
Credores trabalhistas	163.181	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Credores que operários e microempresas	-	70.061	208.080	201.838	326.304	309.989	588.979	530.082	477.073	429.566	772.859	927.431	865.602	519.361	779.042
Investimentos em imobilizado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo líquido do período	185.733	(7.468)	(9.908)	557.308	329.840	185.285	(36.448)	10.362	52.492	90.008	(68.240)	(191.088)	(141.949)	133.232	(73.154)
Saldo inicial	185.733	113.265	103.357	670.666	1.000.506	1.185.790	1.149.342	1.159.705	1.212.196	1.302.604	1.234.364	1.043.275	901.336	1.034.558	
Saldo final	185.733	113.265	103.357	670.666	1.000.506	1.185.790	1.149.342	1.159.705	1.212.196	1.302.604	1.234.364	1.043.275	901.336	1.034.558	961.404

Segundo Modificativo ao Plano de Recuperação Judicial e Consolidação | Grupo Martin Bianco

4 Proposta de pagamento aos Credores da Recuperação Judicial

Para que a proposta de pagamento seja viável se faz necessário que a mesma seja condizente com a capacidade de pagamento demonstrada pelas projeções econômico-financeiras, sob pena de inviabilizar o processo de recuperação das empresas.

Os créditos listados na relação de credores do devedor poderão ser modificados, e novos créditos eventualmente poderão ser incluídos no Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento de incidentes de habilitação, divergências, ou impugnações de créditos ou acordos.

Se novos créditos forem incluídos no Quadro Geral de Credores, conforme previsto acima, os mesmos receberão seus pagamentos nas mesmas condições e formas de pagamentos estabelecidos neste Modificativo, de acordo com a classificação que lhes foi atribuída, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados.

O credor deve enviar seus dados bancários por e-mail e a data de envio será considerada como início do prazo de 30 dias para pagamento, sem ônus adicionais, como multa, correção monetária e juros e sem que tal fato implique em alegação de descumprimento do plano de recuperação judicial. Sendo que o mesmo perderá o direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados, passando a receber o valor rateado a partir do cadastro da conta pela Recuperanda, até a liquidação de seu crédito.

4.1 Classe I – Credores Trabalhistas

Os Créditos Trabalhistas serão pagos de acordo com o art. 54 da LRF, no qual receberão o valor de seus créditos limitados em até 150 salários mínimos, 12 (doze) meses após a publicação da decisão de homologação do Modificativo ao Plano de Recuperação Judicial.

Embasadas em Enunciados XIII – DJE de 9/3/20, página 3, as Recuperandas limitam em até 150 salários mínimos o pagamento dos credores da Classe I. No caso de credores com créditos superiores a 150 salários mínimos, o saldo será pago nos moldes da proposta aos credores da Classe III.

Na hipótese de serem reconhecidos novos Créditos Trabalhistas por decisão judicial ou acordo entre as partes e estando estes sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, os referidos Créditos Trabalhistas limitados em até 150 salários mínimos, serão pagos em até 12 (doze) meses após a habilitação do crédito no processo de recuperação judicial, sendo contado o prazo para pagamento a partir do recebimento, pela Recuperanda, de comunicação enviada pelo Credor Trabalhista detentor do crédito trabalhista reconhecido, a respeito do trânsito em julgado da decisão judicial ou acordo que reconhecer o crédito trabalhista.

A dívida destas classes de credores será corrigida da seguinte maneira:

Correção monetária pela TR – Taxa Referencial. Além da TR, a título de juros remuneratórios, será pago 0,5% ao ano, e a título de juros de mora, será pago 0,5% ao ano, totalizando 1% ao ano entre juros remuneratórios e juros de mora. Tanto a TR quanto os juros remuneratórios e juros de mora incidirão sobre o passivo desde a data

do pedido de recuperação judicial. O pagamento da correção monetária e dos juros ocorrerá da mesma forma que o principal.

O valor do crédito reconhecido na Recuperação Judicial será atualizado e corrigido desde a propositura da ação nos termos do presente plano. Do saldo devedor corrigido e atualizado serão deduzidas as parcelas já pagas até a presente data.

4.2 Classe III - Credores Quirografários e Classe IV – Credores ME's e EPP's.

Para o pagamento dos Credores das Classes III e IV o Modificativo ao Plano de Recuperação Judicial prevê um deságio de 45% (quarenta e cinco por cento) sobre o total dos créditos, tendo em vista as atuais condições financeiras e a capacidade de pagamento demonstrada pelas Recuperandas.

O pagamento será feito em 27 (vinte e sete) parcelas semestrais e sucessivas, vencendo-se a primeira ao final do 18º (décimo oitavo) mês após a publicação da decisão de homologação do Modificativo ao Plano de Recuperação Judicial.

A dívida destas classes de credores será corrigida da seguinte maneira:

Correção monetária pela TR – Taxa Referencial. Além da TR, a título de juros remuneratórios, será pago 0,5% ao ano, e a título de juros de mora, será pago 0,5% ao ano, totalizando 1% ao ano entre juros remuneratórios e juros de mora. Tanto a TR quanto os juros remuneratórios e juros de mora incidirão sobre o passivo desde a data do pedido de recuperação judicial. O pagamento da correção monetária e dos juros ocorrerá da mesma forma que o principal, em 27 (vinte e sete) parcelas semestrais e sucessivas, com primeiro vencimento ao final do 18º (décimo oitavo) mês após a

publicação da decisão de homologação do Modificativo ao Plano de Recuperação Judicial. O valor do crédito reconhecido na Recuperação Judicial será atualizado e corrigido desde a propositura da ação nos termos do presente plano e do saldo devedor corrigido e atualizado serão deduzidas as parcelas já pagas até a presente data.

Abaixo, quadro demonstrativo dos valores das parcelas:

Ano	Semestre	Valor (R\$)	Ano	Semestre	Valor (R\$)
Ano 1	Semestre 1	-	Ano 8	Semestre 16	265.041
	Semestre 2	-			
Ano 2	Semestre 3	-	Ano 9	Semestre 17	238.537
	Semestre 4	70.061		Semestre 18	238.537
Ano 3	Semestre 5	104.040	Ano 10	Semestre 19	214.683
	Semestre 6	104.040		Semestre 20	214.683
Ano 4	Semestre 7	100.919	Ano 11	Semestre 21	386.429
	Semestre 8	100.919		Semestre 22	386.429
Ano 5	Semestre 9	163.152	Ano 12	Semestre 23	463.715
	Semestre 10	163.152		Semestre 24	463.715
Ano 6	Semestre 11	154.995	Ano 13	Semestre 25	432.801
	Semestre 12	154.995		Semestre 26	432.801
Ano 7	Semestre 13	294.490	Ano 14	Semestre 27	259.681
	Semestre 14	294.490		Semestre 28	259.681
Ano 8	Semestre 15	265.041	Ano 15	Semestre 29	389.521
				Semestre 30	389.521
Total					7.006.067

Valores em reais (R\$)

Os valores pagos serão rateados proporcionalmente entre todos os credores das Classe III - Quirografário e Classe IV – Quirografários ME's e EPP's.

5 Venda de UPI (Unidade Produtiva Isolada)

Atualmente as Recuperandas dispõem de 3 (três) unidades produtivas isoladas, sendo uma delas a operação Martin Bianco e as outras duas na operação imobiliária, quer seja, 2 terrenos, sendo um de 1.511,74 m², com 883,18 m² de área construída e outro de 3.332,05 m² com 2.313,94 m² de área construída situados na Av. Marginal Direita

da Via Anchieta, nº 129 Bairro Assunção, no município de São Bernardo do Campo – SP, conforme o laudo em anexo.

Nestas unidades estão distribuídas a sede da empresa com toda a sua área administrativa, operacional e mais dois prédios alugados. Estes alugueros rendem para o Grupo em torno de 0,56% a.m.

Com o objetivo de possibilitar mais uma alternativa para pagamento dos seus credores e reestruturação do Grupo, após a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, se assim o Grupo desejar estará autorizado a vender em conjunto ou separadamente cada unidade produtiva isolada descrita.

Se o Grupo optar pela venda total ou parcial das unidades produtivas isoladas, esta ocorrerá nos moldes do Art. 60 da Lei 11.101/2005, ou seja, sem sucessão por parte do arrematante das obrigações das Recuperandas, inclusive as trabalhistas e fiscais.

Para embasar a venda, as Recuperandas deverão apresentar laudo de avaliação feito por empresa especializada e capacitada da UPI que será vendida. Esta avaliação deverá ser feita no momento da venda, caso decidam pela mesma, tendo em vista as oscilações de mercado.

O valor de venda da UPI deverá ser de no mínimo 80% do valor de avaliação. Caso haja alguma proposta com valor inferior, as Recuperandas deverão consultar os credores através de assembleia geral de credores específica para este fim.

Os valores obtidos com a venda das unidades, deduzidos os impostos, comissões imobiliárias, deverão ser utilizados prioritariamente para quitação de Credores que detenham qualquer bem relativo à UPI em garantia, sendo certo que a concretização da venda e liberação de eventuais gravames ocorrerão somente após a satisfação dos

créditos que detenham as garantias.

O valor líquido obtido, ou seja, após a quitação de credores que possuam como garantia bens da UPI, comissões e demais despesas relativas a venda, será dividido em duas partes.

60% serão destinados ao pagamento dos credores listados nas classes I, III e IV através de Leilão Reverso, conforme item 6 deste modificativo, e 40% destinados para capital de giro das Recuperandas e fomento das atividades empresariais.

6 Leilão Reverso

Para realização do leilão reverso será convocada uma Assembleia específica para este fim, respeitando as regras constantes na Lei 11.101/2005, porém sem necessidade de quórum mínimo e segunda convocação.

Estarão aptos a participar do leilão reverso os credores das Classes I – Trabalhista, III – Quirografário e Classe IV - ME's e EPP's com saldo a receber após a aplicação do deságio e pagamentos até então efetuados conforme o item 12.2 do plano original, que tiverem interesse de ter seus créditos quitados através da concessão de descontos.

A Assembleia de leilão reverso terá as seguintes regras e procedimentos:

Abertura: O Administrador Judicial fará a abertura dos trabalhos e informará o montante de recursos disponível para leilão, a quantidade e o valor de credores presentes na Assembleia;

Rodadas: Os lances serão efetuados pelas Recuperandas, a partir de um deságio de 99%, percentual este que será reduzido paulatinamente, dando a possibilidade, em cada lance, dos credores que assim o quiserem, participar da oferta. Os Credores

poderão então aceitar os lances efetuados pelas Recuperandas no percentual de deságio ofertado em cada lance;

Vencedor: Será considerado vencedor de cada rodada o credor que conceder o maior desconto percentual sobre seu atual crédito, independentemente do valor;

Nova Rodada: Após cada rodada o Administrador Judicial informará o saldo de recursos ainda disponível, caso exista, e iniciará a próxima rodada, onde as Recuperandas voltarão a ofertar o deságio a partir do percentual em que se encerrou a rodada anterior. Serão realizadas tantas rodadas quantas forem necessárias, até exaurimento do recurso;

Saldo: O Credor que tiver seu crédito satisfeito apenas parcialmente, permanecerá credor pelo saldo, sendo que este saldo será pago de acordo com as demais formas de pagamento estabelecidas no Plano de Recuperação;

Pagamentos: Os pagamentos serão realizados diretamente pelas Recuperandas, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, a partir da publicação da homologação Assembleia de leilão reverso e liberação dos recursos, caso estejam depositados judicialmente, mediante crédito na conta corrente indicada pelos Credores no momento da habilitação, valendo o comprovante de depósito como recibo de pagamento;

Não-Participantes: Os credores que não se interessarem em participar deste leilão ou que, participando, não tiverem seus créditos liquidados, terão seus créditos quitados pelas outras formas propostas no Plano de Recuperação;

Encerramento: O leilão será considerado encerrado quando for utilizado todo o valor disponível para pagamento dos credores, ou se, havendo saldo de recurso, nenhum

credor oferecer lances na última rodada, sendo este saldo destinado ao capital de giro das Recuperandas.

7 Forma de Pagamento aos Credores

Os pagamentos serão realizados diretamente nas contas bancárias dos credores e o simples recibo de transferência servirá como forma de comprovação do pagamento ao credor.

Para que seja feito o pagamento cada credor individual deverá informar via correio eletrônico, através do e-mail: **rj@martinbianco.com.br** em até 30 dias anteriores à data de pagamento prevista os seguintes dados:

NOME/RAZÃO SOCIAL COMPLETA, C.P.F./C.N.P.J. e TELEFONE;

CONTATO DO RESPONSÁVEL PELA EMPRESA CONFORME

SEU CONTRATO/ESTATUTO SOCIAL;

INSTITUIÇÃO BANCÁRIA, AGÊNCIA e CONTA CORRENTE PARA O
DEPÓSITO.

Caso o credor não envie o e-mail com os dados para o depósito, até que este faça tal procedimento, ocorrendo o pagamento sempre 30 dias após o recebimento do e-mail, sem ônus adicionais, como multa, correção monetária e juros e sem que tal fato implique em alegação de descumprimento do plano de recuperação judicial e o mesmo perderá o direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados, passando a receber o valor rateado a partir do cadastro da conta pela Recuperanda, até a liquidação de seu crédito.

8 Resumo das Propostas de Pagamento aos Credores

A Recuperanda descreve a seguir um resumo das propostas de pagamento contidas nas cláusulas 4.1, 4.2 anteriores.

Credores Trabalhistas:

A fonte de recursos será a geração futura de caixa;

Os credores trabalhistas terão o seu crédito limitado em 150 salários mínimos liquidado integralmente em até 12 (doze) meses após a publicação da decisão de homologação do Modificativo ao Plano de Recuperação Judicial. Caso haja saldo, será pago nos moldes da Classe III, conforme Enunciados XIII – DJE de 9/3/20, página 3.

Proposta de aceleração de pagamento, através de leilão reverso aos credores que tiverem interesse de ter seus créditos quitados através da concessão de descontos;

Créditos provenientes de ações e rescisões terão o pagamento integral do valor da lista de credores até 150 salários mínimos, em até 12 (doze) meses após a Data de Homologação e o saldo nos moldes da Classe III;

Correção monetária pela TR – Taxa Referencial. Além da TR, a título de juros remuneratórios, será pago 0,5% ao ano, e a título de juros de mora, será pago 0,5% ao ano, totalizando 1% ao ano entre juros remuneratórios e juros de mora.

Credores Quirografários e Credores ME, MEI e EPP:

Proposta comum de pagamento as duas classes de credores;

A fonte de recursos será a geração futura de caixa;

Desconto de 45% (quarenta e cinco por cento), sobre estes créditos com pagamentos

em 27 (vinte e sete) parcelas semestrais, com o início dos pagamentos no décimo oitavo mês após a Data de Homologação;

Proposta de aceleração de pagamento, através de leilão reverso aos credores que tiverem interesse de ter seus créditos quitados através da concessão de descontos;

Correção monetária pela TR – Taxa Referencial. Além da TR, a título de juros remuneratórios, será pago 0,5% ao ano, e a título de juros de mora, será pago 0,5% ao ano, totalizando 1% ao ano entre juros remuneratórios e juros de mora.

Este documento substitui integralmente qualquer outro Plano de Recuperação Judicial ou Modificativo ao Plano de Recuperação Judicial apresentado anteriormente nos autos do processo nº: 1028709-58.2018.8.26.0564, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo.

9 Conclusão

Este Modificativo ao Plano de Recuperação Judicial, fundamentado no princípio par conditio creditorum, implica novação objetiva e real dos créditos anteriores ao pedido, e obriga as empresas Martin Bianco Comércio E Importação De Máquinas E Equipamentos Ltda. – Em Recuperação Judicial e Martin Bianco Compressores Peças E Serviços – Eireli – Em Recuperação Judicial, e todos os Credores a eles sujeitos nos termos do artigo 59 da Lei 11.101/2005, do artigo 385 da Lei nº 10.406, de 10.01.2002 e artigo 784, da Lei 13.105/2015.

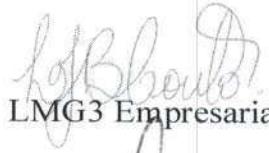
A sentença concessiva da Recuperação Judicial constitui título executivo judicial, novando e substituindo todas as obrigações sujeitas à Recuperação Judicial.

A LMG3 Empresarial, que elaborou este Modificativo ao Plano de Recuperação

Judicial, acredita que o processo de reestruturação administrativa, operacional e financeira, bem como as correspondentes projeções econômico-financeiras detalhadas neste documento, desde que sejam implementadas e realizadas, possibilitarão que as empresas se mantenham viáveis e rentáveis.

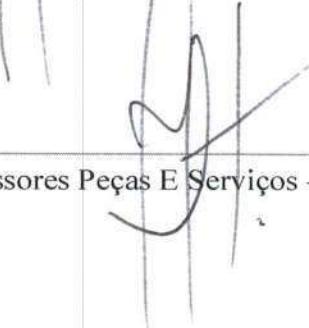
O presente Modificativo foi desenvolvido para atender, dentre outras coisas, os princípios gerais de direito, as normas da Constituição Federal, as regras de ordem pública e a Lei nº 11.101/2005, também proporciona aos Credores maiores benefícios com sua implementação, uma vez que a proposta aqui detalhada não agrega nenhum risco adicional.

São Bernardo do Campo, 04 de novembro de 2020.


LMG3 Empresarial.

Anuentes:

Martin Bianco Comércio E Importação De Máquinas E Equipamentos Ltda. – Em Recuperação Judicial


Martin Bianco Compressores Peças E Serviços – Eireli – Em Recuperação Judicial



PARECER OPINATIVO

DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

São Bernardo do Campo, 4 de novembro de 2020

Imóvel:

Áreas / Prédio sítio: Av. Marginal Direita da Via Anchieta, nº 129 – Bairro Assunção – São Bernardo do Campo / SP

Interessado:

Martin Bianco Com. e importações de Máquinas e Equipamentos Ltda.

EDSON CORAZZA JUNIOR – CRECI Nº 82302 - 2ª REGIÃO (SP)
Rua Santa Filomena, 792 – Centro – São Bernardo do Campo – São Paulo
Fone: (11)-4122-0700 – www.corazza.com.br

Para: Martin Bianco Com. e importações de Máquinas e Equipamentos Ltda.

Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária

Edson Corazza Junior, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2^a Região (São Paulo) sob o nº 82302, domiciliado na Rua Santa Filomena, 792 - Centro – São Bernardo do Campo – São Paulo, atendendo vossa solicitação, vem apresentar-lhe o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978).

OBJETIVO

O objetivo do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado à Margem Direita da Via Anchieta nº 129 – Bairro Assunção, no município de São Bernardo do Campo, no Estado de São Paulo.

Trata-se de dois imóveis sendo um terreno, ***com a metragem de 1.511,75 metros quadrados com construção de 883,18 metros quadrados, e outro com a metragem de 3.322,05 com construção de 2.313,94 metros quadrados***, com topografia plana, todo murado, com rampa de acesso para veículos, portão de entrada,.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação.

Atualmente o imóvel avaliando encontra-se ocupado.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de boa infra-estrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, centro comercial, agência de correios, bancos, posto de combustíveis e praça de esportes.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Foram realizadas vistorias e pesquisas de mercado, que contribuíram para formação do preço do imóvel avaliando, considerando imóveis com semelhanças em suas características e localização..

CONCLUSÃO

Com base em nossa experiência profissional, e considerando as tendências do Mercado Imobiliário, expressamos firme convicção de que o **Valor de Venda, da Matrícula: 64428 com a metragem de 1.511,75 metros quadrados é de R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais)** e da **Matrícula: 64427 com a metragem de 3.322,05 metros quadrados é de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões). Totalizando o valor de R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais)**, admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), sendo 5% (cinco por cento) para cima ou 5% (cinco por cento) para baixo.

São Bernardo do Campo, 4 de novembro de 2020



EDSON CORAZZA JUNIOR
Corretor de Imóveis
CRECI nº 82.302 - 2ª Região (São Paulo)

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliado

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

1.1 - Matrícula: 64.428 / 64.427

- Cartório: 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP

1.2 - Proprietário:

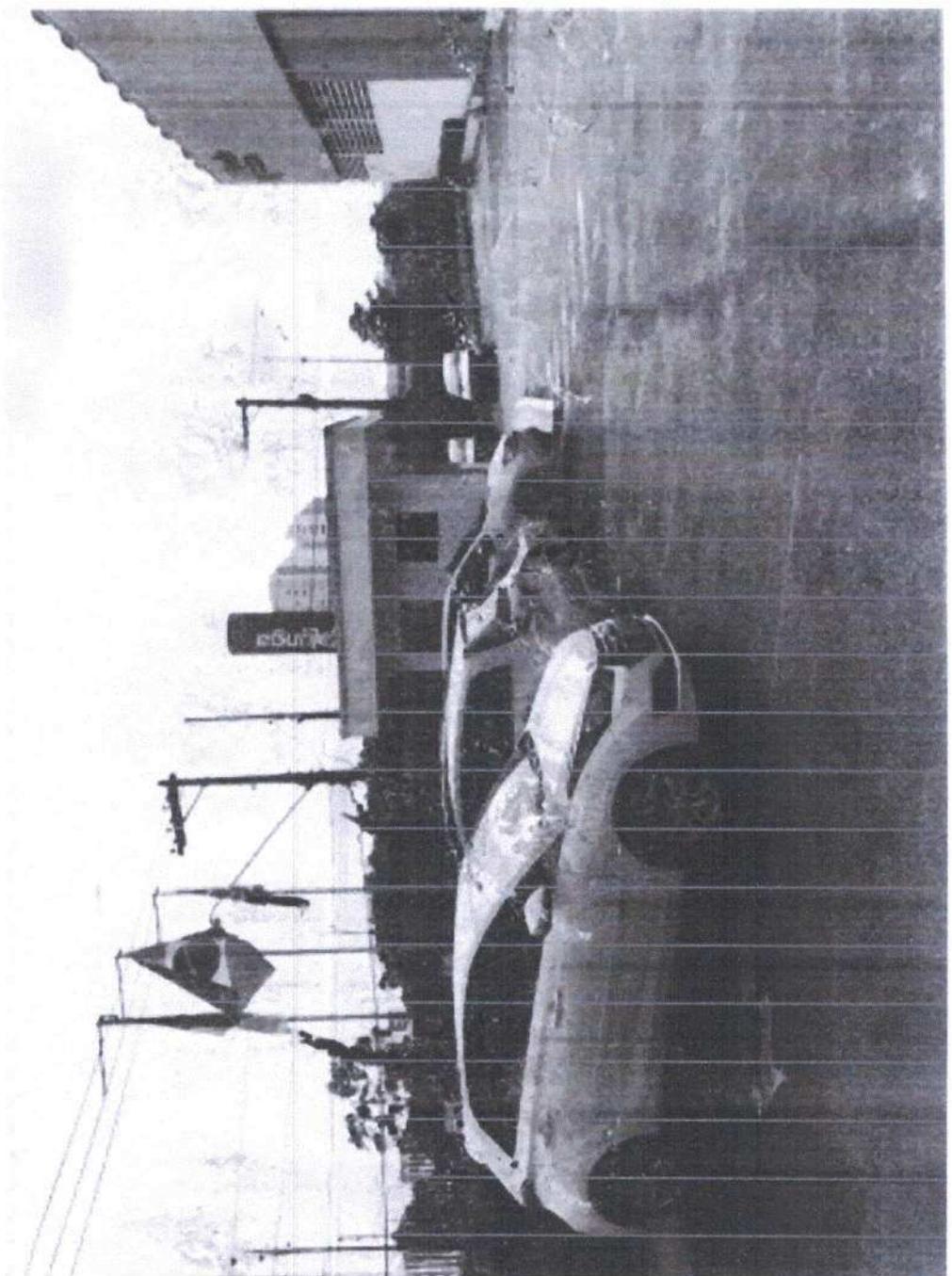
- Nome: Martin Bianco Com. e Importação de Máquinas e Equipamentos Ltda.
- Tipo: Prédio
- Endereço: Av. Marginal Direita da Via Anchieta nº 129 – Bairro Assunção
- Bairro: Assunção
- Município: São Bernardo do Campo
- UF: SP

1.3 - Áreas:

- Matrícula 64428 com terreno de 1.511,74 m² e construção de 883,18 m²
- Matrícula 64427 com terreno de 3.322,05 m² e construção de 2.313,94 m²

2 - Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, internet banda larga.

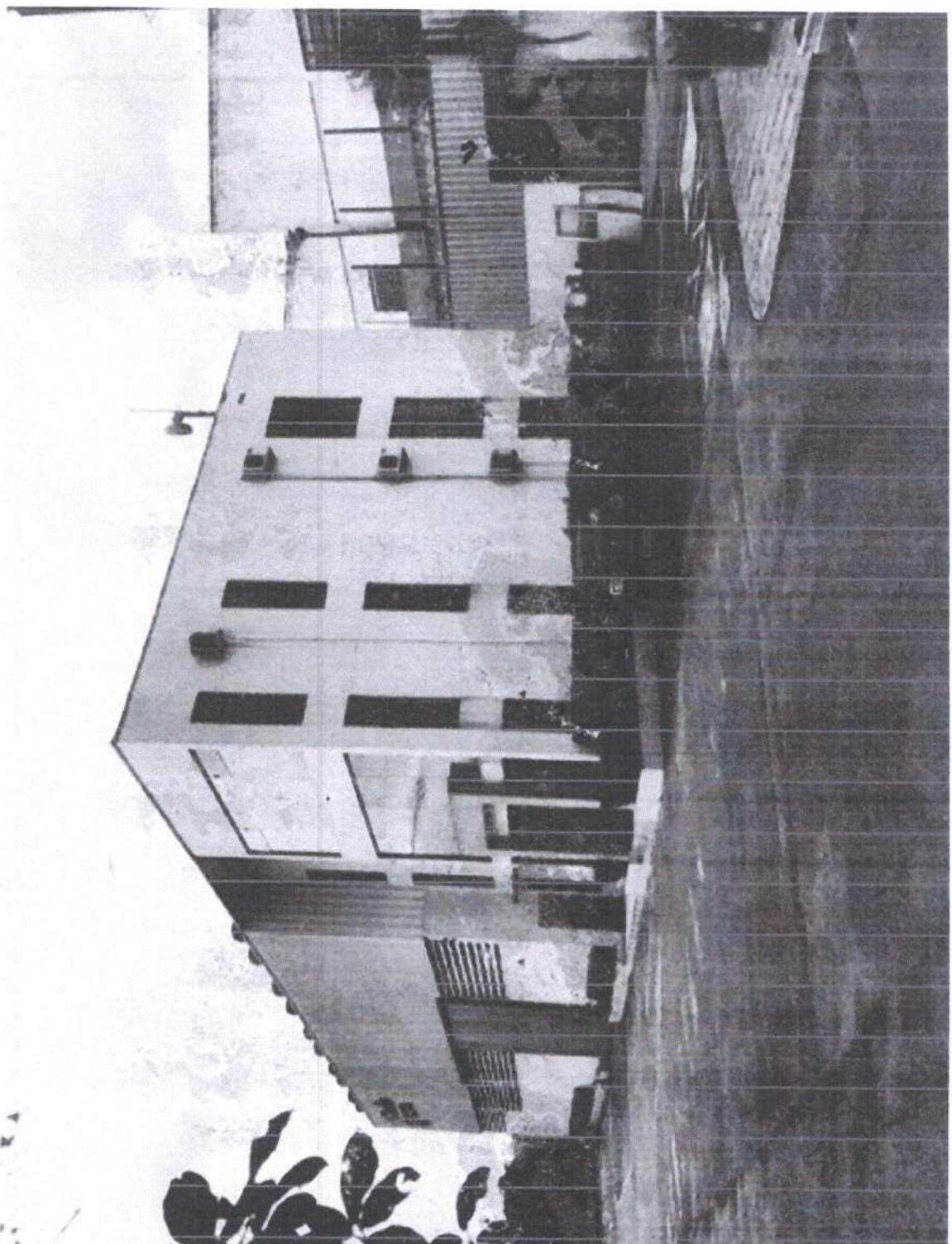
3 - Fotografias do imóvel avaliado:



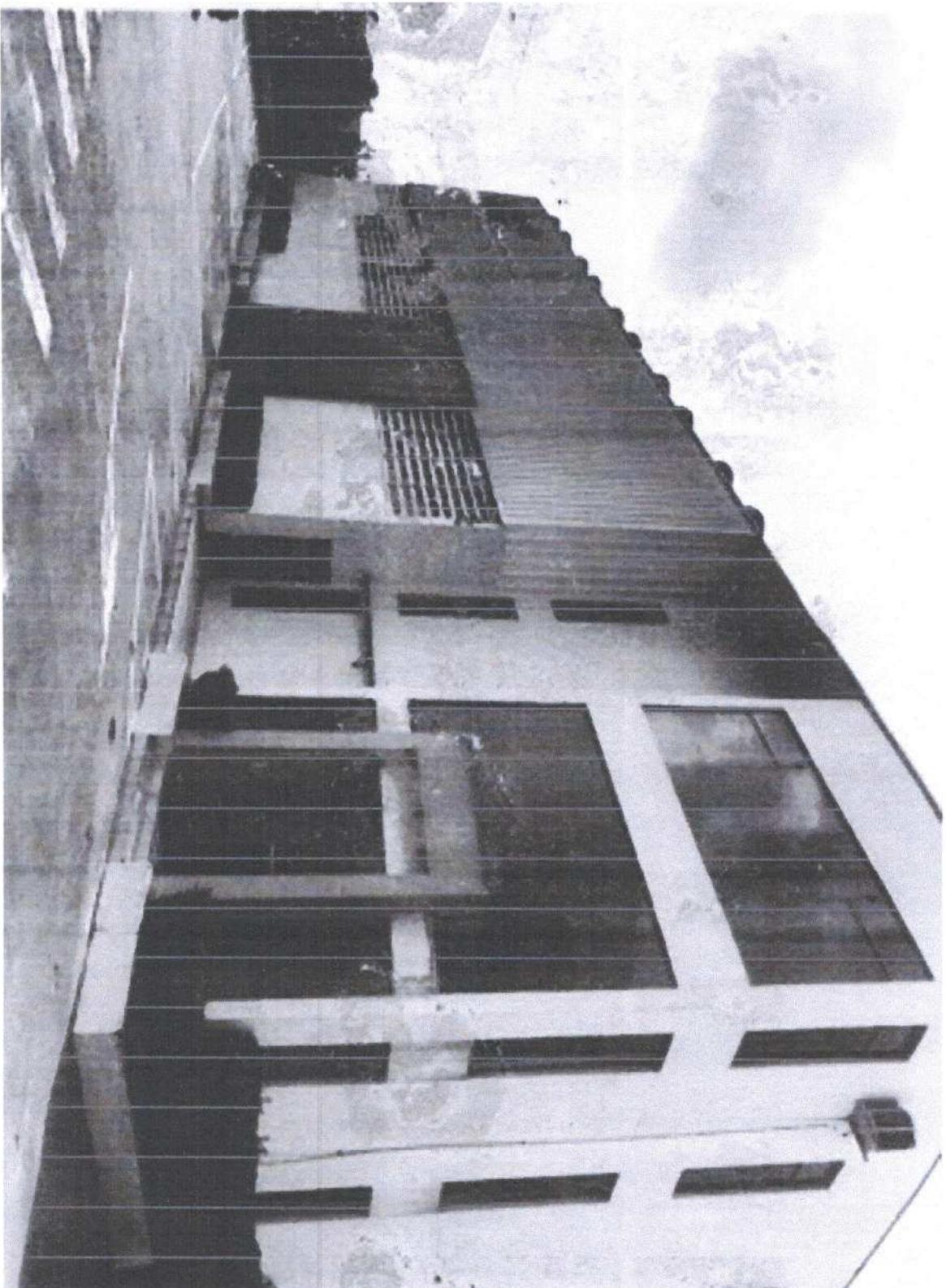




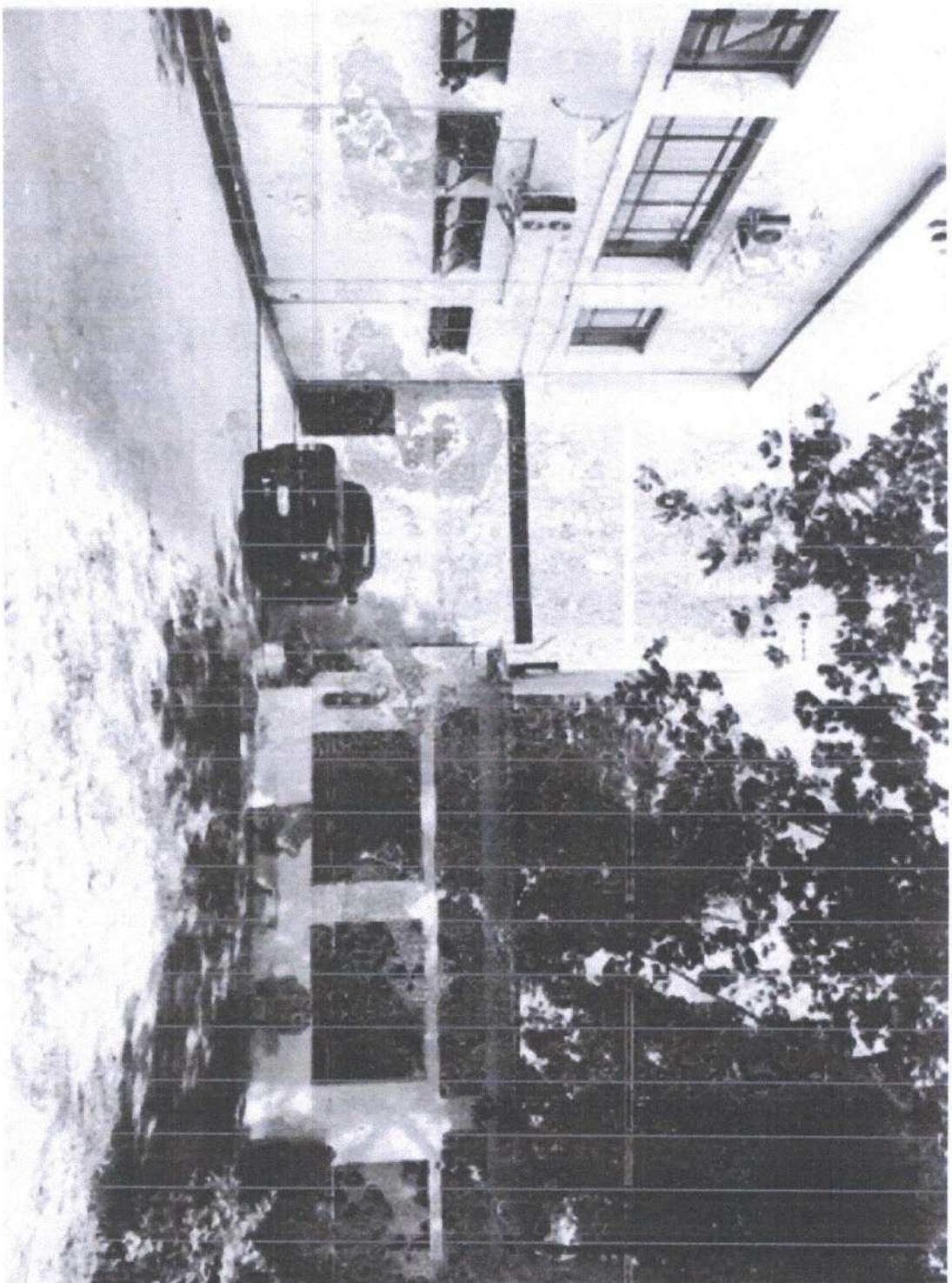
Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária



Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária



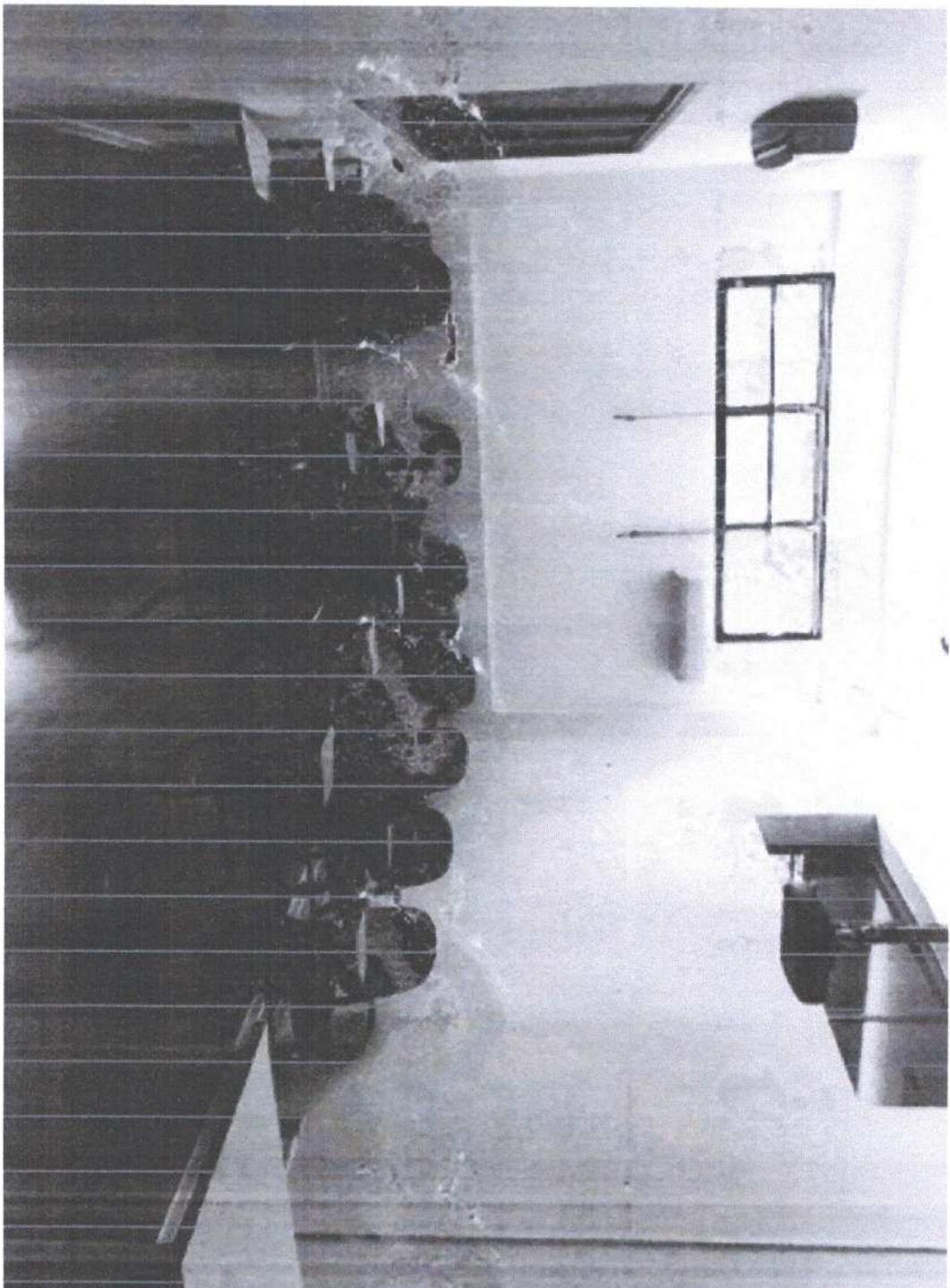
Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária

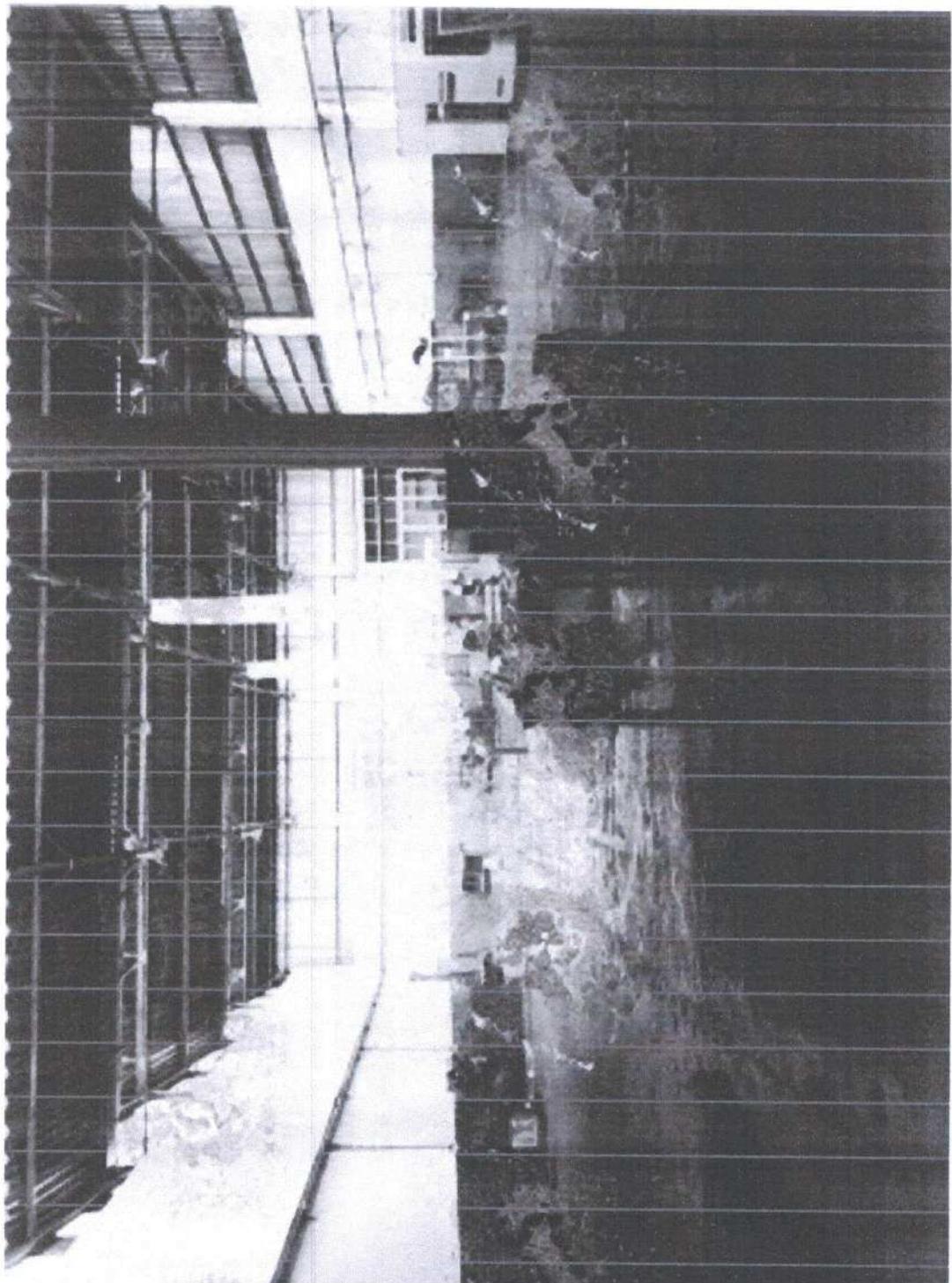


Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária



Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária





Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária

2º Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - SP
CNPJ: 00.158.000/0001-00

O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CÓDIGO FISCAL, a pedido verbal da parte interessada, que reverso os bens da imóvel, o seu cargo, cobra certa a inscrição do teor seguinte:

2009 06333170 Pág.: 00/000

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula	Página
-64.428-	-1-

2º Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - SP
CNPJ: 00.158.000/0001-00

S. B. do Campo, 10 de março de 2016.

IMÓVEL - Prédio sob número 129 com a área construída de 883,18 metros quadrados, e seu respectivo terreno designado como sendo parte do antigo Lote Rural 07, da Linha Jundiapeba, localizado na Marginal Direita da Via Anchieta, medindo, do lado esquerdo, de quem da Marginal Direita da Via Anchieta olha para o imóvel, 78,18 metros, confronta com prédio de número 143 da Rua Assunção e Marginal Direita da Via Anchieta, números 201 e 235, que consta pertencer a Wallcar Industrial S/A, deflete à direita medindo 21,97 metros, confronta com imóvel do Martin Bianco Comércio e Importação de Máquinas e Equipamentos Ltda, deflete à direita medindo 45,45 metros, confronta com imóvel de Martin Bianco Comércio e Importação de Máquinas e Equipamentos Ltda; deflete à direita medindo 38,40 metros com frente para a Marginal Direita da Via Anchieta, fechando a descrição no ponto inicial, encerrando a área de 1.171.7442 metros quadrados, inscr. Matr. nº. 016.063.814.000 (em Área maior).

PROPRIETÁRIA - MARTIN BIANCO COMÉRCIO IMPORTAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS LTDA, com sede na Marginal Direita da Via Anchieta, Km 22, número 129, Bairro Assunção, em São Bernardo do Campo - SP, CNPJ: 50.154.558/0001-08.

REGISTRO ANTERIOR - R.1 feito na Matrícula 81.240, em data de 09 de abril de 1988, neste Registro Imobiliário.

Bel / Carlos Alberto Gais -
Oficial Substituto

Av. 154.428 - Em 10 de março de 2014.

DESEDOBRO - O imóvel desta matrícula, "PO DESTACADO" do imóvel objeto da matrícula nº. 41.240, deste Registro Imobiliário, nos termos do requerimento passado em São Bernardo do Campo, datado de 19 de setembro de 2015, e Anexo nº. 730/2014 e revalidado em 03 de março de 2015, Processo nº. GB-39678/2014, expedido em 16 de julho de 2014, devidamente instituído no ato que aprovado pela Prefeitura Municipal. [Prestação nº 232038 de 24/10/2015]

AVERTIDO POR - Bel / Carlos Alberto Gais - Oficial Substituto

EM BRANCO

Certidão na última página

Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária**2º Oficial de Registro de Imóveis**

Rua São Luís, nº. 1400 - 103 - ITAMANDANGUÁ - SP
CEP: 08350-000
TELEFONE: (11) 4881-0215

O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, à pedido verbal de parte interessada, que remetido os autos do registro, e seu cargo, encontra-se na intimação de baixo assinado:

(PRL 06333179 Pág. 80/100)

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula

-64.427-

Página

-1-**2º Oficial de Registro de Imóveis**
São Bernardo do Campo - SP

S. B. do Campo, 10 de março de 2015.

CABAR 11.381-4

IMÓVEL

- Prédio sob número 127 com a área construída de 2.313,94 metros quadrados, e seu respectivo terreno designado como sendo parte do antigo Lote Rural 07, da Linha Jurubatuba, localizado na Marginal Direita da Via Anchieta - do lado direito de quem da Marginal Direita da Via Anchieta olha para o imóvel, 145,00 metros, confronta com o imóvel localizado na mesma marginal e inscrito no cadastro fiscal como sendo de proprietário ignorado; confronta, ainda, com o prédio de número 131 da Marginal Direita da Via Anchieta, que consta pertencer ao Hospital e Maternidade Assunção S/A, desfeita à esquerda medindo 25,60 metros, confrontando com prédio de número 143 da Rua Assunção e Marginal Direita da Via Anchieta, números 201 e 235, que consta pertencer a Walcar Industrial S/A, confronta, ainda, com o prédio de número 81 da Avenida João Firmino, esquina com a Marginal Direita da Via Anchieta, que consta pertencer a Joly Empreendimentos Imobiliários Ltda., desfeita à esquerda medindo 101,82 metros, confronta com o prédio de número 143 da Rua Assunção e Marginal Direita da Via Anchieta, números 201 e 235, que consta pertencer a Walcar Industrial S/A, desfeita à esquerda medindo 21,97 metros, confronta com imóvel de Martin Bianco Comércio e Importação de Máquinas e Equipamentos Ltda; desfeita à direita medindo 45,45 metros, confronta com imóvel de Martin Bianco Comércio e Importação de Máquinas e Equipamentos Ltda; desfeita à esquerda medindo 9,00 metros com frente para a Marginal Direita da Via Anchieta, fechando a descrição no ponto inicial, encerrando a área de 2.815,0188 metros quadrados. - Inscr. Número: nº 010.052.014.000 (em área maior).

PROPRIETÁRIO

- MARTIN BIANCO COMÉRCIO IMPORTAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS LTDA, com sede na Marginal Direita da Via Anchieta, Km 22, número 129, Bairro Assunção, em São Bernardo do Campo - SP., CNPJ: 50.154.558/0001-08.

REGISTRO ANTERIOR

- R.1 feito na Matrícula nº 180, em data de 09 de abril de 1996, neste Registro Imobiliário.

Bel. Carlos Alberto Galo -
Oficial Substituto -

Av 1/64.427

Em 10 de março de 2014

DESDOBRO

O imóvel desta matrícula, "FOI DEBTACADO" do imóvel objeto da matrícula nº. 41240, neste Registro Imobiliário, nos termos do requerimento passado em São Bernardo do Campo, datado ab 19 de fevereiro de 2015, e Alvará nº. T32/2014, Processo nº. SB-39878/2014, expedido em 16 de julho de 2014 e revogado em 03 de março de 2015, devidamente instruído do croqui aprovado pela Prefeitura Municipal.
(Prestação nº 222039 de 24/02/2015)

AVERRADO POR

Codicilho na última página

Bel. Carlos Alberto Galo - Oficial Substituto -

2º Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - SP

200075

AA

11242-4 - AA