
PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE
IMIGRANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Santa Cruz dos Sul, RS, 31 de agosto de 2016.

59
8

Imigrante Empreendimentos Imobiliários LTDA – Em Recuperação Judicial, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 05.562.572/0001-88, com sede na Rua Sete de Setembro, nº 36, na cidade de Santa Cruz do Sul, RS, apresenta o Plano de Recuperação Judicial, nos termos em que passa a expor:

PREÂMBULO

A empresa submete o Plano à aprovação da Assembleia Geral de Credores e à subsequente homologação judicial, nos termos seguintes:

CAPÍTULO I MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

- 1.1. **Visão geral das medidas de recuperação.** O Plano utiliza, dentre outros, os seguintes meios de recuperação: (i) concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações, (ii) reorganização societária, e criação de subsidiárias integrais operacionais/imobiliária; (iii) venda total e/ou parcial de ativos, compostos de bens e direitos da recuperanda (UPI); (iv) captação de novos recursos; (v) emissão de valores mobiliários; e (vi) providências destinadas ao reforço do Caixa.
 - 1.2. **Alienação de bens e de ativos.** A empresa poderá alienar ativos operacionais e não operacionais, a fim de destinar recursos ao pagamento dos credores e recomposição do capital de giro. Ainda, ao exclusivo critério da empresa, e de acordo com as oportunidades de mercado, poderão ser alienadas ou arrendadas unidades produtivas isoladas ou ativos estratégicos, de forma ampla ou restrita, sem sucessão dos adquirentes ou arrendatários. Do produto da alienação acima descrita, parte poderá ser destinada ao capital de giro, a novos investimentos e parte empregada em "leilão reverso" ("maior desconto"), isto é, para a quitação de dívidas já parceladas e desagiadas, mediante antecipação de valores e obtenção de novos descontos, na forma proposta pela empresa no momento da operação. A realização de leilão reverso atenderá ao juízo de oportunidade, conveniência e disponibilidade por parte da empresa. O objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária.
 - 1.3. **Bens essenciais a operação:** os bens imóveis que são objeto de alienação fiduciária e hipoteca, tratam-se de bens que estão no estoque da empresa recuperanda e se tratam de imóveis essenciais a atividade desta. Os créditos garantidos por alienação fiduciária estão arrolados na relação de credores, visto que necessário a implementação do princípio de preservação da empresa.
- 49 8

- 59
2
- 1.4. **Captação de novos recursos.** A empresa poderá obter novos recursos junto a credores fomentadores para fazer frente às obrigações assumidas ou para recomposição do capital de giro.
 - 1.5. **Reorganização societária.** Até que ocorra quitação do passivo, a empresa está autorizada a realizar operações e reorganizações societárias, nas quais se considera incluída constituição de subsidiárias integrais. Os credores sujeitos ao Plano não podem se opor a nenhuma operação societária.
 - 1.6. **Constituição de Sociedade subsidiária com propósitos imobiliários:** A empresa, ao seu exclusivo critério e na busca da preservação de sua atividade e do pagamento dos créditos sujeitos à sua recuperação judicial, poderá constituir, com seus ativos, sociedade subsidiária com propósitos imobiliários. Dessa sociedade a ser constituída poderão participar Credores Quirografários Operacionais Colaborativos, bem como dela também poderão participar credores que não se submetam aos efeitos da recuperação judicial, mas a este Plano pretendam aderir.
 - 1.7. **Aumento de Capital:** A empresa e/ou suas subsidiárias poderá(ão) promover aumento de capital, visando à captação de recursos que serão utilizados para pagamento de credores ou para investimentos em capital de giro.
 - 1.8. **Créditos advindos de ações judiciais:** A empresa possui ações judiciais, das quais potencialmente advirão recursos, que serão utilizados para quitação de dívidas parceladas e desagiadas ou para capital de giro.

CAPÍTULO II REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS SUJEITOS AO PLANO

- 2.1. **Reestruturação de créditos.** O Plano implica novação de todos os créditos sujeitos, para cada classe de credores, ainda que os contratos que deram origem aos créditos disponham de maneira diferente. Com a novação, todas as obrigações, covenants, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com as condições deste Plano deixam de ser aplicáveis. Os créditos não sujeitos ao Plano serão pagos na forma como originalmente contratados ou na forma como for acordado entre a empresa e o respectivo credor.
- 2.2. **Opções de pagamento.** O Plano confere a determinados credores o direito de escolher a alternativa de recebimento de seus créditos que lhes seja mais atraente e que melhor atenda a seus interesses através da opção de uma sub-classe. A conferência da possibilidade de escolher entre as opções de recebimento é uma medida que está em conformidade com a isonomia de tratamento entre os credores sujeitos ao Plano. A eventual impossibilidade ou o eventual impedimento de escolha de determinada opção não implica tratamento diferenciado ou discriminatório em relação aos demais credores da mesma classe. Os credores aos quais sejam atribuídas



diferentes opções de recebimento de seus créditos deverão formalizar a escolha da sua respectiva opção por meio de manifestação em até 15(quinze) dias após a Assembleia Geral de Credores. A escolha da opção é final, definitiva e vinculante e somente será possível de retratação com a concordância da recuperanda.

- 2.3. **Início dos prazos para pagamento.** Os prazos previstos para pagamento, bem como eventuais períodos de carência previstos, somente terão início após trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação.
- 2.4. **Forma do pagamento.** Os créditos serão quitados mediante TED (Transferência Eletrônica de Documentos) ou DOC (Documento de Ordem de Crédito), sendo de responsabilidade exclusiva do credor informação dos dados bancários à recuperanda em até 15(quinze) dias contados da homologação do Plano. A comunicação deverá ser encaminhada com cópia ao Administrador Judicial. A ausência de pagamento em virtude da não apresentação dos dados bancários pelo credor não acarretará descumprimento do Plano de Recuperação Judicial.
- 2.5. **Data do pagamento.** Os pagamentos deverão ser realizados nas datas dos seus respectivos vencimentos. Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação prevista no Plano estar programada para realização ou satisfação em um dia que não seja considerado como útil, o referido pagamento ou a referida obrigação deverá ser realizado ou satisfeita no dia útil seguinte.
- 2.6. **Antecipação de pagamentos.** A empresa poderá antecipar o pagamento de quaisquer credores sujeitos ao plano, desde que tais antecipações de pagamento não prejudiquem o pagamento regular dos demais créditos. As antecipações poderão ser feitas mediante descontos concedidos livre e espontaneamente pelos credores que desejarem receber antecipadamente, mediante adesão ao Plano de Aceleração de Pagamentos que poderá ser oportunamente apresentado aos credores pela empresa.
- 2.7. **Majoração ou inclusão de créditos.** Na hipótese de majoração de qualquer crédito, ou inclusão de novo crédito, em decorrência de eventual decisão judicial definitiva, o respectivo valor adicional será acrescido de forma proporcional nas parcelas remanescentes.
- 2.8. **Compensação.** A empresa poderá compensar os créditos sujeitos ao Plano com créditos devidos frente aos respectivos credores sujeitos ao Plano, sobretudo aqueles declarados judicialmente, inclusive valores retidos ou debitados indevidamente de suas contas, ficando eventual saldo sujeito às disposições do presente Plano.
- 2.9. **Quitação.** Os pagamentos e as distribuições realizadas na forma estabelecida neste Plano acarretarão quitação. Com a ocorrência da quitação, os credores sujeitos ao Plano serão considerados como tendo quitado, liberado e renunciado todos e quaisquer créditos, e não mais poderão reclamá-los, contra a empresa, contra seus diretores, conselheiros, sócios, agentes, funcionários, representantes, sucessores e cessionários.

AD

CAPÍTULO III CRÉDITOS TRABALHISTAS

- 3.1. **Créditos trabalhistas até 10 salários mínimos.** Os credores trabalhistas que se enquadram na classe prevista no inciso I do artigo 41 da LREF serão pagos da seguinte forma: (i) mediante compensação de eventuais créditos; (ii) integralmente, até o limite de 10 (dez) salários mínimos por credor, vigentes na data de apresentação do Plano; (iii) em até um ano do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial; (iv) sem deságio; (v) atualização de TR + 0,5%a.m.
- 3.2. **Créditos trabalhistas que excederem o limite previsto no item 3.1.** Ao saldo remanescente, quando houver, será pago da seguinte forma: (i) mediante compensação de eventuais créditos; (ii) com deságio de 80% (oitenta por cento) no saldo; (iii) em até um ano do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial; (iv) atualização de TR + 0,5%a.m.

CAPÍTULO IV CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

- 4.1. **Divisão dos credores com garantia real.** O plano prevê a divisão dos credores com garantia real em Garantia Real Parceiros e Garantia Real.
- 4.2. **Credores com Garantia Real Parceiros.** Os credores com Garantia Real que se comprometam a manter as relações comerciais após a homologação do Plano, serão satisfeitos de acordo com os termos contratuais originalmente pactuados, exceto no que se refere aos prazos vencidos e vincendos, que iniciarão a sua contagem 36 (vinte e quatro) meses após trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano. Entenda-se as prorrogações de todos os prazos de obrigações principais e acessórias, bem como a prorrogação de todas as cláusulas de vencimento antecipado e reajustes contra a recuperanda ou empresas a ela vinculadas.
- 4.3. **Credores com Garantia Real.** Os credores com Garantia Real que não mantiverem relações comerciais após a homologação do Plano, de acordo com a necessidade da Recuperanda serão pagos da seguinte forma: (i) sem deságio; (ii) atualização do saldo pela TR + 0,5% a.m; (iii) quando do recebimento de recursos advindos da ação que a recuperanda tem contra M. Infinity Participações LTDA e outros, processo número 001/116.0098930-7, na 5ª. Vara Cível da Comarca de Porto Alegre. Em caso de o valor do crédito ser superior ao montante devido aos credores, o excedente ficará a disposição da recuperanda para composição de seu fluxo de caixa.

CAPÍTULO V CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

R D

- 574
8
- 5.1. **Credores quirografários até R\$ 35.000,00** Os credores quirografários que tenham créditos até R\$ 35.000,00 serão pagos da seguinte forma: (i) mediante compensação de eventuais créditos; (ii) possibilidade de participação na subsidiária, a seu critério, com anuência da recuperanda; (iii) sem deságio; (iv) prazo de pagamento de até 04 (quatro) anos após trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano; (v) sem carência; (vi) com atualização de TR + 0,5% a.m.
- 5.2. **Credores Quirografários acima de R\$ 35.000,00.** Os credores quirografários com valores acima de R\$ 35.000,00 serão pagos da seguinte forma: (i) sem deságio; (ii) sem carência; (iii) com atualização de TR + 0,5% a.m.; (iv) pro-rata até o limite de seu crédito quando do recebimento de recursos advindos da ação que a recuperanda tem contra M. Infinity Participações LTDA e outras partes, processo número 001/116.0098930-7, na 5ª. Vara Cível da Comarca de Porto Alegre. Em caso de o valor do crédito ser superior ao montante devido aos credores, o excedente ficará a disposição da recuperanda para composição de seu fluxo de caixa.

CAPÍTULO VI EFEITOS DO PLANO

- 6.1. **Vinculação do Plano.** Estas disposições vinculam a recuperanda e os credores, a elas sujeitos ou a elas aderentes, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da homologação judicial do Plano.
- 6.2. **Extinção de processos judiciais ou arbitrais.** Exceto se previsto de forma diversa no Plano, os credores sujeitos não mais poderão, a partir da homologação judicial do Plano, (i) ajuizar ou prosseguir qualquer ação judicial ou processo de qualquer tipo relacionado a qualquer crédito sujeito contra a recuperanda, contra seus controladores, suas controladas, coligadas, afiliadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário ou econômico, seus sócios, administradores, fiadores, avalistas e garantidores; (ii) executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral contra a recuperanda, seus controladores, suas controladas, coligadas, afiliadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário ou econômico, seus sócios, administradores, fiadores, avalistas e garantidores, relacionada a qualquer crédito sujeito ao Plano; (iii) penhorar quaisquer bens da recuperanda, de seus controladores, seus sócios, administradores, fiadores, avalistas e garantidores, para satisfazer seus créditos sujeitos ao Plano; (iv) criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos da recuperanda, dos seus controladores, suas controladas, coligadas, afiliadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário ou econômico, seus sócios, administradores, fiadores, avalistas e garantidores, para assegurar o pagamento de seus créditos sujeitos ao Plano; (v) reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido à recuperanda, aos
- 40

59
2

seus controladores, às suas controladas, coligadas, afiliadas e a outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário ou econômico, a seus sócios, administradores, fiadores, avalistas e garantidores, com seus créditos sujeitos ao Plano; e (vi) buscar a satisfação de seus créditos sujeitos ao Plano por quaisquer outros meios. Todas as execuções judiciais em curso contra a recuperanda, seus controladores, suas controladas, coligadas, afiliadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário ou econômico, seus sócios, administradores, fiadores, avalistas e garantidores, relativas aos créditos sujeitos ao Plano serão extintas, e as penhoras e constrições existentes serão liberadas.

6.3 Continuidade de ações envolvendo quantia ilíquida. Os créditos relacionados em razão da tramitação e processos judiciais ainda não julgados em definitivo, são valores meramente estimados, com base em valor da causa ou do pedido, sendo que para fins de pagamento deverá prevalecer o valor de condenação por sentença transitada em julgado, seja este maior ou a menor do que valor estimado. Assim, os processos de conhecimento ajuizados por credores sujeitos ao Plano que tiverem por objeto a condenação em quantia ilíquida, ou a liquidação de condenação já proferida, poderão prosseguir em seus respectivos juízos, até que haja a fixação do valor do crédito sujeito ao Plano, ocasião em que o credor sujeito ao Plano deverá providenciar a habilitação da referida quantia na Lista de Credores, para recebimento nos termos do Plano. Em hipótese alguma haverá pagamento de credores sujeitos ao Plano de forma diversa da estabelecida no mesmo. Todo crédito que tiver por fato gerador obrigação ocorrida anteriormente ao pedido de recuperação judicial se sujeita à recuperação e aos termos do Plano, ainda que a respectiva liquidação ou reconhecimento judicial tenha ocorrido após o ajuizamento da recuperação judicial.

6.4. Credores aderentes. O presente plano contempla o pagamento dos créditos sujeitos aos efeitos da recuperação (LREF, art. 49), ainda que possam existir créditos pendentes de liquidação. Os credores que não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, assim considerados os detentores de créditos extraconcursais (LREF, arts. 67 e 84) e aqueles arrolados no art. 49, §§ 3º e 4º da LREF, poderão ao presente plano expressamente aderir ("Credores Aderentes"), obedecendo aos critérios de pagamento na forma e ordem estabelecidas no âmbito do presente plano de recuperação judicial, salvo aqueles já arrolados na relação de credores.

6.5 Modificação do Plano na assembleia geral de credores. Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostos pela recuperanda a qualquer tempo após a homologação judicial do Plano, vinculando a mesma e todos os credores sujeitos ao Plano, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aprovados pela Supertex e sejam submetidos à votação na Assembleia Geral de Credores, e que seja atingido o quórum requerido pelo art. 45 e 58, caput ou § 1º, da LREF.



- 57
Q
- 6.6. **Julgamento posterior de impugnações de crédito.** Os credores sujeitos ao Plano que tiverem seus créditos sujeitos ao Plano alterados por meio de decisão judicial proferida em impugnação de crédito em data posterior ao início dos pagamentos não terão o direito de receber o valor proporcional ao acréscimo decorrente de rateios já realizados. Fica assegurado seu direito de participação em rateios posteriores, pelo valor fixado na decisão judicial então vigente ou pelo valor proporcional, se a habilitação de crédito tiver sido retardatória.
- 6.7. **Credores Garantia Real Parceiros.** Os credores que pretenderem se enquadrar nessas classes deverão se manifestar expressa e formalmente no prazo de 15 (quinze) dias, contados da realização da Assembleia Geral de Credores.
- 6.8. **Compensação de créditos.** Em caso de compensação de créditos, eventual saldo em favor do respectivo credor será objeto de pagamento, nas mesmas condições anteriormente pactuadas.
- 6.9. **Divisibilidade das previsões do plano.** Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerado inválido, nulo ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, o restante dos termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes, desde que as premissas que o embasaram sejam mantidas.
- 6.10. **Equivalência.** Na hipótese de qualquer das operações previstas no Plano não ser possível ou conveniente de ser implementada, a recuperanda adotará as medidas necessárias a fim de assegurar um resultado econômico equivalente.
- 6.11. **Encerramento da recuperação judicial.** A Recuperação Judicial será encerrada a qualquer tempo após a homologação judicial do Plano, a requerimento da recuperanda, desde que todas as obrigações do Plano que se vencerem até 02 (dois) anos após a homologação do Plano sejam cumpridas.

CAPÍTULO VII

LAUDO DE VIABILIDADE E DE AVALIAÇÃO DO ATIVO

- 7.1. O laudo de viabilidade econômica da recuperanda e o laudo econômico-financeiro e de avaliação dos seus bens e ativos foram juntados ao processo com Plano de Recuperação Judicial, contemplando assim a exigência dos incisos II e III do artigo 53 da LREF.
- 7.2. **Teste de razoabilidade do Plano (best interest).** Os laudos referidos demonstram inequivocamente que o Plano não é só viável, mas também a melhor alternativa para todos os envolvidos (*best interest*) diante da crise da recuperanda, pois as suas disposições resultam em
- 

59
8

vantagem econômica aos credores em relação ao que receberiam em caso de falência. A recuperação coloca a todos em melhor situação do que a liquidação da empresa.

Santa Cruz do Sul, RS, 31 de agosto de 2016.



Jaqueline Hamester Dick



Roque Dick

OAB/RS 53.215

A hand in a suit pointing at a blue line graph on a grid background. The graph shows an upward trend with some fluctuations. In the top right corner, there are handwritten numbers '558' and '8' in blue ink.

LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO - FINANCEIRO

Imigrante – Empreendimentos Imobiliários LTDA

Santa Cruz do Sul, 31 de agosto de 2016



599
Q

Sumário

1. Método.....	2
1.1. Demonstrativo de Resultado do Exercício	2
1.1.1. Receitas	3
1.1.2. Custos e Despesas Variáveis.....	5
1.1.3. Custos e Despesas Fixas	5
1.1.4. Resultado Operacional	6
1.1.5. Despesas e Receitas Financeiras	6
1.1.6. Imposto de Renda e Contribuição Social	7
1.1.7. Resultado Líquido.....	8
2. Elaboração.....	9
3. Cenário Econômico.....	10
3.1. Cenário Macroeconômico	10
3.2. Análise Setorial.....	13
4. Panorama das Empresas	15
5. Composição do Passivo	16
6. Proposta de Amortização do Passivo Sujeito	17
6.1 Amortização de Créditos Trabalhistas.....	17
6.2. Amortização de Créditos com Garantia Real	17
6.3. Amortização de Créditos Quirografários.....	18
6.4. Considerações Comuns ao Passivo Sujeito a Recuperação Judicial	19
7. Premissas Estabelecidas.....	20
7.1. Considerações	20
7.2. Período de Elaboração	20
7.3. Projeção de Faturamento.....	20
7.4. Custos e Despesas Variáveis.....	20
7.5. Custos e Despesas Fixas	21
8. Projeções Orçamentárias	22
9. Da Viabilidade Econômica	24
Referências Bibliográficas.....	26

1. Método

O presente trabalho foi desenvolvido a partir das projeções econômicas e financeiras, num horizonte temporal de 14 (quatorze) anos, refletidas no Demonstrativo de Resultado do Exercício Projetado.

1.1. Demonstrativo de Resultado do Exercício

Esse demonstrativo tem como finalidade apurar o Lucro ou Prejuízo do exercício. É composto por receitas, despesas, ganhos e perdas do exercício, apurados pelo regime de competência. (Regime de Competência – Significa apropriação das receitas quando efetivamente “ganhas”, “merecidas” e “auferidas”, mas não necessariamente recebidas em dinheiro. Assim, as vendas produzem receitas quando são entregues as mercadorias e os serviços que se referem. Significa também que as despesas relativas à obtenção dessas receitas são apropriadas juntamente com essas receitas).

De acordo com o artigo 187 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (Lei das Sociedades por Ações), que instituiu a Demonstração do Resultado do Exercício (DRE), as empresas deverão na Demonstração do Resultado do Exercício discriminar:

- a receita bruta das vendas e serviços, as deduções das vendas, os abatimentos e os impostos;
- a receita líquida das vendas e serviços, o custo das mercadorias e serviços vendidos e o lucro bruto;
- as despesas com as vendas, as despesas financeiras, deduzidas das receitas, as despesas gerais e administrativas, e outras despesas operacionais;
- o lucro ou prejuízo operacional, as outras receitas e as outras despesas;
- o resultado do exercício antes do Imposto sobre a Renda e a provisão para o imposto;
- as participações de debêntures, empregados, administradores e partes beneficiárias, mesmo na forma de instrumentos financeiros, e de instituições





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

IV
VOLUME

026/1.16.0005257-0

0010301-10.2016.8.21.0026

Recuperação de Empresa



AUDIÊNCIAS

Data	Horário
/ /	:
/ /	:
/ /	:
/ /	:
/ /	:
/ /	:
/ /	:
/ /	:

026/1.16.0005257-0 CNJ:0010301-10.2016.8.21.0026

2ª Vara Cível da Comarca de Santa Cruz do Sul

Falência e Recuperação de Juizad./Judic.: 1/1

Qtd.Réus:3

Qtd.Autores:3

Ofj: Central de Mandados

Sorteio

Propositura: 28/06/2016

026/1.16.0005257-0 CNJ:0010301-10.2016.8.21.0026

Autor

Imobell Administração de Imóveis Ltda

R. V. Dick S A - Empreendimentos Imobiliários

Imigrante Empreendimentos Imobiliários Ltda

Réu

Imobel Administração de Imóveis Ltda

026/1.16.0005257-0 CNJ:0010301-10.2016.8.21.0026

RV Dick S.A. Empreendimentos Imobiliários

Imigrante Empreendimentos Imobiliários Ltda

**VEDADA CARGA PARA TERCEIROS
INTERESSADOS, INCLUSIVE CARGA
RÁPIDA. AUTORIZADA CARGA SOMENTE ÀS
PARTES, MP E ADMINISTRADOR JUDICIAL –
DR. PAULO TOSCA**

ou fundos de assistência ou previdência de empregados, que não se caracterizem como despesa;

- o lucro ou prejuízo líquido do exercício e o seu montante por ação do capital social.

Seu principal objetivo é detalhar cada passo que compõe o resultado líquido da empresa em um exercício através do confronto das receitas, custos e despesas apuradas, gerando informações significativas para tomada de decisão.

O DRE auxilia tanto na avaliação desempenho geral da empresa, quanto na análise de eficiência dos gestores em obter resultado positivo em suas áreas.

O mais importante é que o DRE é elaborado de uma maneira sequencial e lógica (receitas, menos as deduções, custos e despesas), o que permite até mesmo gestores não financeiros interpretarem facilmente as informações e entenderem como está sendo composto o lucro líquido da empresa e claro, o que fazer para melhorá-lo.

1.1.1. Receitas

No Pronunciamento Conceitual Básico (R1) “Estrutura Conceitual para Elaboração e Apresentação das Demonstrações Contábeis” emitido pelo CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis), a receita é definida no item 4.25 – como “aumentos nos benefícios econômicos durante o período contábil, sob a forma de entrada de recursos ou do aumento de ativos ou diminuição de passivos, que resultam em aumentos do patrimônio líquido e que estejam relacionados com a contribuição dos detentores dos instrumentos patrimoniais”.

O Pronunciamento Conceitual Básico CPC 30 – Receitas, em seu item 7 define a receita como sendo “o ingresso bruto de benefícios econômicos durante o período proveniente de atividades ordinárias da entidade que resultam no aumento do patrimônio líquido, exceto as contribuições dos proprietários”. O mesmo CPC no item 8 menciona



60
2

que a receita inclui somente os ingressos brutos de benefícios econômicos recebidos e a receber pela entidade quando originários de suas próprias atividades.

O Pronunciamento deve ser aplicado na contabilização das receitas provenientes das seguintes transações: (a) venda de bens; (b) prestação de serviços; e (c) utilização por terceiros de ativos da entidade que produzam juros, *royalties* e dividendos.

Para fins de divulgação na demonstração do resultado, a receita inclui somente os ingressos brutos de benefícios econômicos recebidos e a receber pela entidade quando originários de suas próprias atividades.

A receita proveniente da venda de bens deve ser reconhecida quando forem satisfeitas todas as seguintes condições:

(a) a entidade tenha transferido para o comprador os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens;

(b) a entidade não mantenha envolvimento continuado na gestão dos bens vendidos em grau normalmente associado à propriedade e tampouco efetivo controle sobre tais bens;

(c) o valor da receita possa ser mensurado com confiabilidade;

(d) for provável que os benefícios econômicos associados à transação fluirão para a entidade; e

(e) as despesas incorridas ou a serem incorridas, referentes à transação, possam ser mensuradas com confiabilidade.

Quando a conclusão de uma transação que envolva a prestação de serviços puder ser estimada com confiabilidade, a receita associada à transação deve ser reconhecida tomando por base o estágio de execução (*stage of completion*) da transação ao término do período de reporte. O desfecho de uma transação pode ser estimado com confiabilidade quando todas as seguintes condições forem satisfeitas:

(a) o valor da receita puder ser mensurado com confiabilidade;

603
e

(b) for provável que os benefícios econômicos associados à transação fluirão para a entidade;

(c) o estágio de execução (*stage of completion*) da transação ao término do período de reporte puder ser mensurado com confiabilidade; e

(d) as despesas incorridas com a transação assim como as despesas para concluí-la puderem ser mensuradas com confiabilidade

1.1.2. Custos e Despesas Variáveis

O sistema de custos e despesas variáveis fundamenta-se na atribuição de custos e despesas que oscilam em uma proporção direta ao volume de vendas, sendo elemento fundamental na determinação da contribuição marginal ou margem de contribuição.

São considerados custos e despesas variáveis aqueles cujo montante em unidades monetárias varia diretamente pelo nível de quantidade produzida e vendida de um determinado produto, afirma (PADOVEZE, 2003).

Segundo Stark (2007), o custo é determinado como variável se o seu total variar diretamente ao volume de produção, isto é, não se pode alocar um custo como variável se ele não flutuar de acordo com o volume de produção.

1.1.3. Custos e Despesas Fixas

O sistema de cálculo das despesas fixas contempla valores que embora tenham um volume significativo, não se alteram diretamente com a variação da receita bruta.



604
E

De acordo com Dubois, Kulpa e Souza (2006), “custos fixos são aqueles cujos valores são os mesmos, qualquer que seja o volume de produção da empresa, dentro de um intervalo relevante.”

Stark (2007), define que o custo é considerado como fixo se o seu total não variar diante do volume de produção.

Para Padoveze (2003), o custo fixo é aquele que independe do volume de produção e venda de um determinado produto, ou seja, seu valor se mantém diante dessas mudanças. Também ressalta que os custos fixos são sujeitos às mudanças, podendo variar para mais ou para menos, dentro de um intervalo de variação significativo na quantidade produzida e vendida.

1.1.4. Resultado Operacional

É o resultado antes das despesas e receitas financeiras e do imposto de renda. É conhecido pela sigla em inglês: EBIT – *Earnings Before Interest and Taxes*. Outra sigla conhecida é EBITDA, que é o lucro operacional antes das despesas financeiras, do Imposto de renda e das despesas de depreciação e a amortização.

1.1.5. Despesas e Receitas Financeiras

A Lei das Sociedades por ações, em seus art. 187, define a apresentação desta rubrica como “as despesas financeiras deduzidas das receitas”.

Dentro da filosofia contábil, seria melhor classificá-las após o resultado operacional, pois o custo de capital de terceiros seria apresentado após o resultado operacional, chegando-se ao lucro final atribuível ao capital próprio. O texto da Lei não prevê, mas permite, para quem quiser, uma segregação do lucro operacional em duas partes: antes e depois dos encargos financeiros.

Além das despesas financeiras com financiamentos e empréstimos, a empresa também incorre em outros gastos financeiros que não oriundos especificamente de financiamentos. São gastos necessários para atividades normais junto aos estabelecimentos bancários, decorrentes de outras operações financeiras ou serviços prestados pelos bancos, ou despesas financeiras marginais a outras operações e que normalmente são considerados como despesas financeiras pela contabilidade.

1.1.6. Imposto de Renda e Contribuição Social

A legislação tributária, consolidada no Regulamento do Imposto Renda, Decreto número 3.000, de 26-03-99 (RIR/99), prevê que o imposto de renda a pagar pelas pessoas jurídicas com obrigatoriedade de manter escrituração contábil é calculado com base no lucro real, que é definido como segue:

“Lucro Real é o lucro líquido do período de apuração ajustado pelas adições, exclusões ou compensações prescritas ou normatizadas por esse decreto (art. 247, RIR/99).”

A legislação fiscal atual admite o cálculo do imposto de renda a pagar com base no lucro real ou no lucro presumido (estimado).

No caso do lucro real, é necessário para seu cálculo conhecer o valor do lucro ou prejuízo líquido do período e os valores que devem ser acrescidos, excluídos ou compensados a esse lucro, de acordo com a legislação fiscal.

Sobre a base de tributação do Lucro Real incidem o IRPJ (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica) e a CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido). A alíquota do IRPJ pode ser de 15% ou 25%, dependendo do lucro apurado, e a CSLL é definida em 9% para qualquer lucro. No lucro Real os tributos incidentes sobre os resultados da empresa (IRPJ e CSLL) podem ser de 24% (IRPJ: 15% + CSLL: 9%) ou de 34% (IRPJ: 25% + CSLL: 9%).



1.1.7. Resultado Líquido

O lucro líquido, ou prejuízo, resulta da diminuição do lucro após o Imposto de Renda, de participações devidas a debenturistas (caso em que os debenturistas também participam no lucro), a empregados, a administradores e a detentores de partes beneficiárias (esses títulos, que representam direito que certas pessoas têm de receber participação no lucro, mesmo que não sejam acionistas, por terem no passado beneficiado significativamente a empresa, também são pouco comuns). Essas participações têm limitações legais e as duas primeiras são dedutíveis para cálculo do Imposto de Renda dentro de certas condições.

Esse resultado líquido é transferido para a conta de lucros ou prejuízos acumulados e a legislação determina que seja, na demonstração do resultado, calculado quanto do lucro obtido pertence a cada espécie e classe de ação.



2. Elaboração

O trabalho foi conduzido sob a responsabilidade da empresa, Mirar Gestão Empresarial, CNPJ: 15.471.102/0001-62, com sua sede em Porto Alegre/RS, à Rua Capitão Pedro Werlang, nº. 554, Bairro Intercap.

A responsabilidade técnica pela coordenação e elaboração deste laudo de avaliação compete aos seguintes profissionais:

João Carlos Meroni Miranda

Contador, Especialista em Finanças Corporativas, Especialista em *Turnaround* de Empresas, Mestre em Administração de Empresas, Doutorando em Economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, Professor Universitário de graduação e pós-graduação na Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, Consultor de empresas. Registrado no Conselho Regional de Contabilidade sob nº. CRC/RS 37.218.

Diego Leandro Malgarizi

Contador graduado pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, pós-graduando em Gestão de Tributos e Planejamento Tributário pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. Atua principalmente nas áreas de Controladoria, Gestão Financeira, Avaliação de Empresas e Gestão de Crise. Registrado no Conselho Regional de Contabilidade sob nº. CRC/RS 90.107.



3. Cenário Econômico

O presente capítulo tem por objetivo apresentar o contexto econômico e de negócios, em nível macro e setorial, para que os leitores tenha um melhor entendimento da situação e das perspectivas no momento em que foi elaborado o presente laudo e que de certa forma, influenciaram na composição das premissas deste documento.

3.1. Cenário Macroeconômico

De acordo com o Boletim Macro IBRE Agosto/16, o desempenho da economia no segundo trimestre deste ano surpreendeu positivamente, principalmente no que se refere aos resultados da indústria. Este otimismo na retomada da atividade econômica baseia-se em especial, na atuação da indústria de transformação, cuja recuperação levou a indústria geral medida pela PIM-PF a apresentar, neste segundo trimestre, o primeiro crescimento positivo (1,2%) desde junho de 2013, o que pode significar que existe espaço para um rápido reestabelecimento.

Segundo as análises do Instituto Brasileiro de Economia (IBRE), pertencente à Fundação Getúlio Vargas (FGV) percebe-se que a troca de governos impactou positivamente o cenário econômico Brasileiro, gerando expectativas otimistas entre os agentes econômicos. Após os resultados de julho, a virada dos índices de confiança iniciada no primeiro semestre deste ano parece assegurada. Ressalta-se que para a Indústria o ponto de virada nos índices de confiança neste mês foi mais avançado que nos outros segmentos. Ademais, a melhora ainda é concentrada nas expectativas, embora a distância em relação aos indicadores que medem o grau de satisfação com a situação atual tenha se estabilizado no mês de agosto.

O nível de incerteza econômica vem sendo mantido elevado pelo ambiente político, gerando dúvidas quanto à política econômica que regerá o país até as eleições de 2018. Nas desacelerações ocorridas desde 2001, a retomada da confiança só se consolidou após redução expressiva da incerteza econômica. O indicador de Incerteza criado pelo



60

FGV/IBRE, com série iniciada em 2000, continuou registrando, em julho, níveis próximos ao recorde histórico de 2008.

Destaca-se que o nível de desemprego aumentou neste último mês, acrescentando as incertezas no mercado de trabalho. Neste os resultados positivos demoram a aparecer com mais clareza em fases de retomada; em geral, só se confirmam com defasagem. A taxa de desemprego medida pela PNAD Contínua registrou leve alta, de 0,1 pp, para 11,3% da força de trabalho. Apesar da alta mínima, ressalta-se a persistência de piora no período, em especial nos meses de maio-junho, em que historicamente ocorre melhora sazonal. Outrossim, os resultados da PNAD Contínua de junho revelaram que, além de ter ocorrido uma piora no nível de ocupação, a renda real caiu de forma acelerada. Os setores com forte participação na força de trabalho como os de serviços, indústria e comércio, obtiveram quedas no mês de junho com variações de -6,3%, -5,3% e -3,8% respectivamente, se comparados ao mesmo período do ano anterior. Contudo, nota-se leve recuperação dos rendimentos da construção civil, de 2,3%, a primeira alta em meses, completa o Boletim Macro IBRE Agosto/2016.

No saldo líquido de emprego do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) de junho, 91 mil vagas foram destruídas pela crise econômica. Percebe-se por estes dados, que o mercado de trabalho ainda está passando por um processo de ajuste, o relatório do IBRE prevê que o desemprego poderá atingir 12,3% em dezembro deste ano.

No que refere-se a inflação as análises do Instituto Brasileiro de Economia (IBRE) destacam que em 2016 esta, será mais resistente do que se previa. A queda da atividade econômica está ajudando a frear o avanço nos preços, mas não na velocidade esperada. Houve alta de 8,74% no IPCA acumulado dos últimos 12 meses encerrados em julho, devido principalmente aos aumentos nos preços de produtos alimentares. Tendo em vista que a taxa referida é apenas 0,65 ponto percentual inferior à registrada em março, o Boletim do IBRE prevê que a inflação feche o ano em 7,3% e enaltece-se que a renovada resistência apresentada pelo IPCA, especialmente no caso dos serviços, lançam dúvidas sobre o ritmo de desaceleração da inflação em 2017.

Conforme o relatório Focus de Agosto, as previsões da inflação elevaram-se neste último mês tanto para 2016 quanto em 2017. Para o ano que vem, que é o foco do Banco Central, o mercado segue projetando um cenário de inflação menor, mas desta vez a

estimativa subiu de 5,12% para 5,14%. Há quatro semanas, estava em 5,20%. Já para este ano, a projeção para a inflação oficial, medida pelo IPCA, subiu de 7,31% para 7,34%. No mês passado este encontrava-se no patamar de 7,21%.

Ademais, as previsões para o Produto Interno Bruto (PIB) indicam retração de 3,16% para este ano, fruto da forte recessão. Para 2017, o cenário é um pouco melhor, com perspectiva de PIB positivo, com crescimento de 1,23%.

A condução da política monetária no Brasil passa atualmente por importante transformação, é o que aponta o Boletim Macro IBRE Agosto/2016. O novo presidente do Banco Central, Ilan Goldfajn, definiu a estratégia que se baseia no princípio de que *inflation targeting* é o mesmo que *inflation-forecast targeting*. Ou seja, significa pilotar o juro básico de maneira que a projeção de inflação esteja na meta, no horizonte relevante para a política monetária. Nesse caso, o intervalo de tolerância serve apenas para acomodar eventuais choques de preço surgidos quando nada mais se possa fazer para atingir o objetivo no horizonte estipulado.

Na hipótese do Bacen ter efetivamente por objetivo atingir 4,5% em 2017, tal amarração pode significar uma demora superior à esperada para a queda do juro. A razão tem a ver com a dificuldade de se “cravar” 4,5% no cenário de mercado em 2017. Na medida em que a política monetária adquira cada vez mais credibilidade, os juros previstos caem e isso pode dificultar a obtenção da desejada projeção.

Já em relação à política fiscal, a crise enfrentada pelos Estados, que passam por dificuldades, pois não possuem caixa suficiente para honrar despesas básicas, levou o governo federal a propor um Plano de Auxílio aos Estados e ao Distrito Federal, além de medidas de estímulo ao reequilíbrio fiscal.

Ainda assim, a proposta de socorro do governo federal visa atingir diretamente os estoques, para que indiretamente se resolvam os problemas de curto prazo. Certamente, durante um período os Estados terão alívio para gerir suas contas e honrar compromissos de curto prazo. Entretanto, essas medidas não constituem ajuste fiscal, mas tão somente um socorro emergencial. Se nada mais for feito, após o período de dois anos — em que ocorre a redução das parcelas a pagar — o país estará novamente discutindo como resolver as dificuldades fiscais estaduais de curto prazo. Para tentar evitar esse problema, foi exigido



61
que os Estados se comprometessem com um teto para gastos primários, como contrapartida à obtenção do refinanciamento, conforme dados do IBRE (2016).

Em resumo, é sabido que os problemas enfrentados pelos Estados não vêm de agora. Desde o início desta década, muitos Estados ampliaram seus gastos com pessoal, concedendo reajustes acima da inflação, além de aumentar consideravelmente seu endividamento via novos empréstimos nacionais e internacionais, a única solução a cerca disto, é a redução dos gastos públicos, onde as variações das despesas primárias não superem a inflação do ano anterior. Em relação a capacidade de recuperação da economia, ainda espera-se retrações no terceiro e quarto trimestres de 2016 em relação aos mesmos trimestres do ano passado, mas com intensidade progressivamente menor, completa o Boletim Macro IBRE Agosto/2016.

Conclusivamente, o cenário econômico e fiscal não traz alívio sobre os principais indicadores e indicam que o ano de 2016 ainda será de muitas adversidades. Encerrada a análise macroeconômica, passa-se na seção seguinte para a análise setorial da empresa em questão.

3.2. Análise Setorial

O presente tópico tem por objetivo realizar uma análise do segmento de administração de shopping centers onde atua primordialmente a Imigrante Empreendimentos Imobiliários LTDA.

No segmento de shopping centers, em especial, houve maior desaceleração e percebe-se uma mudança no cenário. Se até 2014 as vendas deste mercado cresciam acima da inflação, apresentando taxas de dois dígitos, o mesmo não ocorreu em 2015, onde o faturamento atingiu R\$ 151,5 bilhões, valor 6,5% maior que 2014, mas abaixo da inflação do período de 10,57%. Para este ano a Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE) prevê estabilização para o setor no mesmo patamar de 2015. Tendo em vista que a inflação projetada para este ano é de 7,34%, ainda assim o setor terá um crescimento abaixo da inflação.

612
9

Os andamentos dos projetos de novos shoppings também sentem o impacto da crise, conforme a ABRASCE (2016), apesar de estarem previstas 28 inaugurações em 2016, o histórico mostra que no ano passado o país ganhou somente 18 novos empreendimentos, número bem abaixo de 2013 quando 38 novos shoppings foram inaugurados. Por terem maior prazo de maturação, tais empreendimentos são projetados três ou quatro anos antes. Assim, os lançamentos previstos para este ano foram planejados quando as vendas do varejo ainda estavam aquecidas. Apenas Oito centros comerciais foram abertos no primeiro semestre de 2016, um a menos que no mesmo período do ano anterior, sendo que o Sudeste ainda mantém a liderança em aberturas, representando 38% delas, segundo dados da ABRASCE (2016).

No que tange a lançamentos imobiliários, a pesquisa abrange o período de janeiro a abril e aponta retração de 49,1% em relação ao mesmo período de 2015. A maior queda foi no segmento hoteleiro (87%) seguida pelo comercial (62%), diretamente vinculados ao seguimento de atuação da recuperanda.

4. Panorama das Empresas

A IMIGRANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. foi fundada no ano de 2003 para realização de negócios específicos na área imobiliária. Entretanto, foi no ano de 2009 que foi inaugurado seu principal empreendimento o Max Shopping Center, no centro da cidade, o que foi possível mediante aporte de vários investidores.

O empreendimento composto por lojas, supermercado, cinema, praça de alimentação e estacionamento foi gerido pela Imigrante até o ano de 2014. Neste período, apesar da grande circulação de pessoas, a rotatividade das lojas foi grande e parte delas, em torno de 40% da área bruta locável, sempre permaneceu desocupada. As receitas não cobriam os custos operacionais e os valores a serem pagos aos investidores a título de rendimentos, tornaram o empreendimento extremamente deficitário.

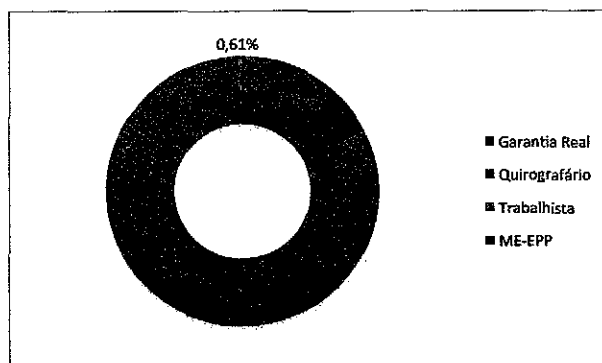
Com o início da crise e a oferta de compra, a Imigrante efetuou a venda do empreendimento em fevereiro de 2014 a M. Infinity Participações, empresa que compõe o chamado M.Group e mantém inúmeros empreendimentos de grande porte, dentre eles, o Shopping de Lajeado, Bento Gonçalves e Gravataí. Porém até a presente data a operação não foi plenamente performada uma vez que a adquirente não cumpriu com as obrigações contratadas, restando uma demanda judicial entre ambas.

Isto posto, o capítulo seguinte apresenta a composição do seu passivo.



5. Composição do Passivo

Para efeito de amortização do Plano de Recuperação Judicial, o passivo sujeito à Recuperação Judicial da Imigrante Empreendimentos Imobiliários LTDA é decomposto conforme ilustrado pelo gráfico a seguir:



Em termos financeiros, tal passivo está inicialmente distribuído conforme a tabela abaixo:

Garantia Real	1.428.000,00
Quirografário	6.671.087,48
Trabalhista	49.860,17
ME-EPP	-
Totais	8.148.947,65

Dito isso, o capítulo seguinte trata da forma como a recuperanda propõe pagar tal passivo sujeito a recuperação judicial.



6. Proposta de Amortização do Passivo Sujeito

Conforme a proposição de constituição da subsidiária mencionada no PRJ, os recursos para pagamento dos credores dar-se-ão através do recebimento dos dividendos da subsidiária pela recuperanda. A Subsidiária tornar-se-á uma empresa operacional, que explorará ativos cedidos pela recuperanda e, por sua vez distribuirá seu resultado para a mesma nas devidas participações societárias.

O Passivo Sujeito à recuperação judicial fica dividido nas seguintes classes:

- (i) Créditos Trabalhistas – Créditos oriundos das relações de trabalho.
- (ii) Créditos com Garantia Real – Créditos decorrentes das operações com garantia real.
- (iii) Créditos Quirografários – Créditos decorrentes das operações sem garantia real.

6.1 Amortização de Créditos Trabalhistas

Os credores trabalhistas, quais sejam, aqueles que se enquadram na classe prevista no inciso I do art. 41 da LRF, titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, serão pagos até o limite de 10 (dez) salários mínimos por credor, vigentes na data de apresentação do plano de recuperação judicial, em até um ano do trânsito em julgado da decisão que homologar o plano de recuperação judicial.

Os créditos trabalhistas que excederem o limite previsto de 10 (dez) salários mínimos, terão seu saldo remanescente, quando houver, pago, conforme indicado no PRJ.

6.2 Amortização de Créditos com Garantia Real



Os credores com garantia real, quais sejam, aqueles que se enquadram na classe prevista no inciso II do art. 41 da LRF, foram divididos em: Credores Garantia Real e Credores Garantia Real Parceiros.

Os Credores Garantia Real não enquadrados como parceiros serão pagos sem deságio; com atualização do saldo pela TR + 0,5% a.m.; quando do recebimento de recursos advindos da ação que a recuperanda tem contra M. Infinity Participações LTDA e outros, processo número 001/116.0098930-7, na 5a. Vara Cível da Comarca de Porto Alegre.

Por sua vez os Credores de Garantia Real Parceiros receberão integralmente seus créditos na forma previamente contratada, desde que respeitadas as premissas expostas no PRJ.

6.3. Amortização de Créditos Quirografários

Os credores quirografários, quais sejam, aqueles que se enquadram na classe prevista no inciso III do art. 41 da LRF, foram, para efeito do Plano de Recuperação Judicial (PRJ), distribuídos em: Quirografários até R\$ 35.000,00; e Quirografários Acima de R\$ 35.000,00.

Isto posto, os Credores Quirografários até R\$ 35.000,00 serão satisfeitos mediante compensação de eventuais créditos; pela possibilidade de participação na subsidiária, a seu critério e com anuência da recuperanda; sem deságio e sem carência; no prazo de pagamento de até 04 (quatro) anos após trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano; com atualização de TR + 0,5% a.m.

Por sua vez, os Credores Quirografários acima de R\$ 35.000,00 serão pagos sem deságio; sem carência; com atualização de TR + 0,5% a.m.; pro-rata até o limite de seu crédito quando do recebimento de recursos advindos da ação que a recuperanda tem contra M. Infinity Participações LTDA e outras partes, processo número 001/116.0098930-7, na 5a. Vara Cível da Comarca de Porto Alegre.



6.4. Considerações Comuns ao Passivo Sujeito a Recuperação Judicial

Considera-se data base para efeito das amortizações previstas no plano de recuperação, a data do trânsito em julgado da decisão que homologá-lo. Assim, o período de carência iniciar-se-á a partir da data base, e todas as amortizações iniciar-se-ão após a carência proposta.

Salienta-se que os Credores Quirografários até R\$ 35.000,00 serão pagos pela Imigrante Empreendimentos Imobiliários LTDA, através do recebimento de dividendos de sua subsidiária constituída pelo PRJ para explorar os ativos vertidos pela recuperanda.



7. Premissas Estabelecidas

7.1. Considerações

Com a constituição da subsidiária, serão apresentadas as premissas de projeções operacionais dela, e por sua vez, ao final, a projeção consolidada do recebimento de recursos da subsidiária pela recuperanda, conforme já mencionado. Tais projeções abaixo descritas, podem ser alteradas por ocasião da efetiva constituição da subsidiária. Ressalta-se que, inicialmente, a participação societária prevista da Imigrante na subsidiária será de 10% (dez por cento) do capital social desta.

7.2. Período de Elaboração

O presente Laudo foi elaborado contemplando um horizonte temporal de 14 (quatorze) anos, sendo o primeiro ano correspondente aos primeiros 12 meses contados a partir da data de homologação do plano de recuperação.

7.3. Projeção de Faturamento

Utilizou-se como critério para definição do faturamento projetado as perspectivas de exploração dos ativos que serão vertidos para a subsidiária, ponderando-se com expectativa de crescimento do PIB e da Inflação, além de tendências macroeconômicas e setorial.

7.4. Custos e Despesas Variáveis



Foram considerados como custos variáveis os seguintes itens: PIS, COFINS, ISSQN, ICMS, Deduções de Vendas e CSP/CPV (Custo dos Serviços Prestados/Custo dos Produtos Vendidos).

7.5. Custos e Despesas Fixas

As despesas fixas foram projetadas foram estimadas como a estrutura mínima necessária para a operação da subsidiária, contemplando despesas como:

- (a) Remuneração do Pessoal Administrativo/Comercial;
- (b) Serviços de Terceiros;
- (c) Material de Expediente;
- (d) Propaganda e Publicidade;
- (e) Despesas com Consumos (Água, Telefone, Internet, etc.) e
- (f) Outras despesas administrativas.



8. Projeções Orçamentárias

Após a definição das premissas orçamentárias, acima elencadas, chega-se Demonstrativo de Resultado do Exercício Projetado para a subsidiária de onde advirão os recursos para a recuperanda, conforme sua participação societária, pagar seus credores conforme proposto no PRJ.

Através do resultado projetado da subsidiária conforme abaixo, serão distribuídos dividendos nas suas devidas participações societárias.

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7
Receita Operacional Bruta	4.773.471,37	2.340.426,92	3.833.021,05	3.909.681,48	2.272.736,44	2.318.191,17	2.364.555,00
Deduções da Receita Bruta	269.701,13	132.234,12	216.565,69	220.897,00	128.409,61	130.977,80	133.597,36
Receita Operacional Líquida	4.503.770,23	2.208.192,80	3.616.455,36	3.688.784,47	2.144.326,83	2.187.213,37	2.230.957,64
CSP/CPV/CMV	2.625.409,25	1.303.617,79	2.104.328,56	2.150.324,81	1.249.777,77	1.277.323,34	1.308.308,28
Lucro Bruto	1.878.360,98	904.575,00	1.512.126,81	1.538.459,66	894.549,06	909.890,04	922.649,36
Despesas Operacionais, Comerciais, Gerais e Administrativas	238.673,57	117.021,35	191.651,05	195.484,07	113.636,82	115.909,56	118.227,75
Resultado antes das Receitas e Despesas Financeiras	1.639.687,41	787.553,66	1.320.475,75	1.342.975,59	780.912,24	793.980,48	804.421,61
Despesas Financeiras	23.867,36	11.702,13	19.165,11	19.548,41	11.363,68	21.590,96	11.822,77
Receitas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	1.615.820,06	775.851,52	1.301.310,65	1.323.427,18	769.548,56	782.389,52	792.598,83
IRPJ e CSLL	525.378,82	239.789,52	418.445,62	425.965,24	237.646,51	242.012,44	245.483,60
Resultado Líquido do Exercício	1.090.441,24	536.062,01	882.865,03	897.461,94	531.902,06	540.377,08	547.115,23

	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14
Receita Operacional Bruta	2.411.846,10	2.460.083,02	2.509.284,68	2.559.470,37	2.610.659,78	2.662.872,97	2.716.130,43
Deduções da Receita Bruta	136.269,30	138.994,69	141.774,58	144.610,00	147.502,28	150.452,32	153.461,37
Receita Operacional Líquida	2.275.576,79	2.321.088,33	2.367.510,08	2.414.860,30	2.463.157,50	2.512.420,65	2.562.669,06
CSP/CPV/CMV	1.340.021,69	1.372.480,32	1.403.693,85	1.435.606,93	1.468.235,06	1.501.594,07	1.535.700,15
Lucro Bruto	935.555,10	948.608,01	963.816,24	979.253,36	994.922,44	1.010.826,58	1.026.968,92
Despesas Operacionais, Comerciais, Gerais e Administrativas	120.592,30	123.004,15	125.464,23	127.973,52	130.532,99	133.143,65	135.806,52
Resultado antes das Receitas e Despesas Financeiras	814.962,80	825.603,86	838.352,01	851.279,85	864.389,45	877.682,93	891.162,40
Despesas Financeiras	12.059,23	12.300,42	12.546,42	12.797,35	13.053,30	13.314,36	13.580,65
Receitas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-
Resultado antes do IRPJ e da CSLL	802.903,57	813.303,45	825.805,59	838.482,49	851.336,15	864.368,57	877.581,74
IRPJ e CSLL	248.987,21	252.523,17	256.773,90	261.084,05	265.454,29	269.885,31	274.377,79
Resultado Líquido do Exercício	553.916,35	560.780,27	569.031,69	577.398,45	585.881,86	594.483,25	603.203,95



Finalizando, dado o DRE acima exposto, caberá a Imigrante Empreendimentos Imobiliários LTDA. através de recebimento de dividendos do resultado líquido do exercício para pagamento dos credores sujeitos.

9. Da Viabilidade Econômica

Com base nas informações acima descritas e no Plano de Recuperação Judicial conclui-se que:

1. Ressalva-se que, não conduzimos verificação independente de quaisquer ativos ou passivos das empresas objeto deste laudo, consideramos como completas, exatas e verdadeiras as informações obtidas de sua administração;
2. As estimativas e projeções realizadas neste laudo envolvem elementos de julgamento e análises subjetivos, que podem ou não se concretizarem;
3. As premissas utilizadas para as projeções de resultados, bem como as expectativas de amortização propostas são compatíveis com padrões adotados no mercado e apresentam razoabilidade;
4. A possibilidade de continuação das atividades operacionais da empresa proporcionará geração de recursos compatível com as previsões de amortizações propostas, possibilitando assim reestruturação do passivo das empresas, atendendo o dispositivo no art. 47 da Lei nº 11.101/2005, ou seja, viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira;
5. O índice oferecido para atualização monetária do endividamento sujeito à recuperação é compatível entre a manutenção dos valores dos créditos no tempo e a capacidade de pagamento das obrigações da sociedade perante a Recuperação Judicial;
6. Respeitadas as características operacionais da recuperanda e da subsidiária, é perceptível a necessidade do período de carência para início das amortizações dos créditos propostos. Este período servirá fundamentalmente para recomposição do capital de giro próprio e consequente redução do custo financeiro da operação.

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



62
8

Desta forma, após a tabulação e análise das informações para elaboração deste laudo, bem como dos meios de recuperação utilizados e, observando o atendimento de todas as expectativas estabelecidas, verifica-se ser viável o Plano de Recuperação Judicial apresentado.

SANTA CRUZ DO SUL, 31 DE AGOSTO DE 2016.



JOÃO CARLOS MERONI MIRANDA

CONTADOR
CRC/RS 37.218



DIEGO LEANDRO MALGARIZ

CONTADOR
CRC/RS 90.107

Referências Bibliográficas

ASSAF NETO, Alexandre. **Estrutura e análise de balanço**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

ASSAF NETO, Alexandre. **Finanças corporativas e valor**. São Paulo, Atlas 2010.

BCB (Banco Central do Brasil) <http://www.bcb.gov.br>

BARRETO FILHO, Oscar. **Teoria do estabelecimento comercial**. 2 ed. São Paulo: Max Limonad, 1988

BRASIL, **Lei nº 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005**. Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2005/Lei/L11101.htm.

BRIGHAM, Eugene F.; GAPENSKI, Louis C.; EHRHARDT, Michael C. **Administração Financeira: Teoria e Prática**. 1a Ed., São Paulo: Atlas, 2001.

CLARK, Robert. **Corporate law**. Boston: Little Brown and Company, 1986.

COPELAND, Tom, KOLLER, Tim, MURRIN, Jack. **Avaliação de Empresas – Valuation: Calculando e gerenciando o valor das empresas**. 3. ed. São Paulo: 2002.

CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis <http://www.cpc.org.br/CPC>

CONSTRUÇÃO & MERCADO disponível no site em 03/06/16
<http://www.construcaomercado.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/negocios/pib-da-construcao-tem-queda-de-1-no-primeiro-trimestre-371190-1.aspx>

DAMODARAN, Aswath. **Avaliação de investimentos. Ferramentas e Técnicas para a Determinação do Valor de Qualquer Ativo**. Tradução de Bazon Tecnologia e Linguística. S. Reimpressão. Rio de Janeiro: Qualitymark Editora, 2003. 630p

ENDLER, Luciana. **Avaliação de empresas pelo método do fluxo de caixa descontado e os desvios causados pela utilização de taxas de desconto**



inadequadas. Contexto; Porto Alegre, V.4 n6, p. 1-12, 1º semestre 2004. Disponíveis em:
< <http://www.ufrgs/necon/5-06.pdf>>.

FINANCISTA, consulta no site <http://www.financista.com.br/noticias/morgan-stanley-melhora-projecao-de-pib-do-brasil-e-reduz-as-de-juros-e-inflacao?xcode=XFIFOS01>

G1, consulta no site <http://g1.globo.com/economia/blog/beth-cataldo/post/construcao-civil-alinha-propostas-para-retomada-da-economia.html>

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) < <http://www.ibge.gov.br>>

INFOMONEY, consulta no site <[HTTP://www.infomoney.com.br](http://www.infomoney.com.br)>

LIMA, F. G.; SANTANA, L.; NOSSA, V. **EBITDA: Uma análise de correlação com os retornos totais aos acionistas no mercado de capitais brasileiro.** Curitiba – PR, 2004. CD-ROM.

MARTELANC, Roy; PASIN, Rodrigo; CAVALCANTE, Francisco. **Avaliação de empresas: um guia para fusões & aquisições e gestão de valor.** São Paulo: Pearson Education do Brasil; 2005.

MARTINS, Eliseu. **Avaliação de empresas: da mensuração contábil à economia.** São Paulo: Atlas, 2001.

MARTINS, E. EBITDA: o que é isso? **IOB.** Temática Contábil. n. 6, São Paulo, 1998.

MOTTA, Regis da Rocha; CALOBA, Guilherme Marques. **Análise de investimentos. Tomada de decisão em projetos industriais.** São Paulo: Atlas, 2002.

PADOVEZE, Clovis Luís **Contabilidade Gerencial, um enfoque em sistema de informação contábil.** São Paulo: Atlas 2004.

PADOVEZE, Clovis Luís **Contabilidade Gerencial.** São Paulo: Atlas 2007.

PADOVEZE, Clovis Luís. **Curso Básico Gerencial de Custos.** São Paulo: Pioneira Thomson Learning, 2003.



PÓVOA, Alexandre. **Valuation: Como Precificar Ações**. 2a Ed., São Paulo: Globo, 2007.

Site da Web: **Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)**, Disponível em - <http://www.portaldecontabilidade.com.br/guia/demonstracaodoresultado.htm>

Site da Web: **DRE – Demonstrativo de Resultados do Exercício**, Disponível em - <https://www.treasy.com.br/blog/dre-demonstrativo-de-resultados-do-exercicio>

SLATER, Stuart; LOVETT, David. **Como Recuperar uma Empresa: A Gestão da Recuperação do Valor e da Performance**. São Paulo: Atlas, 2009.

STARK, José Antônio. **Contabilidade de Custos**. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2007.



67

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO VALOR CONTÁBIL DOS BENS DO ATIVO IMOBILIZADO APURADO
POR MEIO DOS REGISTROS E LIVROS CONTÁBEIS EM 31/05/2016.**

JAQUELINA HENN, Contadora com registro CRC RS sob número: RS/050153, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas – CPF 483.972.960/34, tendo sido contratada pela administração da empresa **IMIGRANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. “EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL”**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ (MF) sob o n. 05.562.572/0001-88, com sede na Rua Sete de Setembro, 36, Bairro Centro, Santa Cruz do Sul/RS, CEP 96810-016, integrante do **GRUPO IMOBEL**, a atuar como perito avaliador dos valores dos bens do Ativo Imobilizado, apurado por meio dos livros contábeis em 31 de Maio de 2016, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, apresentando abaixo o resultado de seus trabalhos, consubstanciado nos seguintes termos:

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Em 28 de Junho de 2016, a empresa, bem como as demais empresas do Grupo, ajuizou pedido de Recuperação Judicial nos termos da Lei nº 11.101/2005, que disciplinou a recuperação judicial, recuperação extrajudicial e falência. O deferimento desse pedido foi dado pelo juízo da Vara de Direito Empresarial, Recuperação de Empresas e Falências da Comarca de Santa Cruz do Sul/RS em 04 de julho de 2016.

Desta forma conforme o artigo 53 da Lei 11.101/2005, entre os documentos exigidos, esta a apresentação do presente Laudo de Avaliação dos Bens do Ativo Imobilizado das empresas supracitadas.

2. DATA BASE DA AVALIAÇÃO

A data base para avaliação dos bens do Ativo Imobilizado foi definida como 31 de maio de 2016, pela Administração da empresa e pela Assessoria Jurídica que a representa no processo, Posser, Noy, Dick e Birk Advocacia, tendo em vista que o pedido de ajuizamento contempla o fechamento contábil do mês de maio de 2016.

3. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS DAS EMPRESAS

Para avaliação dos bens imobilizados da empresa, utilizaram-se as práticas contábeis adotadas no Brasil. A avaliação teve como foco principal, identificar a existência e disponibilização dos bens ativados e conciliado com os registros contábeis, quanto a sua data de aquisição, valores depreciados conforme taxas de depreciação e os saldos contábeis de cada sub conta.

A avaliação dos bens desta conta integrante do Ativo Não Circulante da empresa não foram submetidas a perícias e avaliações técnicas por não se tratar de imóveis, ou outro bem que requer este tipo de perito, sendo composto basicamente por bens ou conjunto de bens aplicados a estrutura de funcionamento operacional e administrativo da empresa, que tem como atividade principal a Incorporação de Empreendimentos Imobiliários.

Abaixo o quadro resumo da estrutura do ativo imobilizado registrado na empresa, sendo que no **Anexo II** deste documento demonstra de forma analítica os bens integrantes das sub contas aqui apresentadas:

Quadro (1)

IMIGRANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.				
SUB CONTAS IMOBILIZADO	VALORES CONTÁBEIS	VALORES DEPRECIACÃO	SALDOS CONTÁBEIS	VALORES DE MERCADO
MOVEIS E UTENSILIOS	9.869,26	4.341,50	5.527,76	4.422,21
EQUIPAMENTOS ELETRONICOS	37.604,49	24.257,57	13.346,92	10.677,54
MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	40.169,00	32.161,00	8.008,00	6.406,40
TOTAIS	87.642,75	60.760,07	26.882,68	21.506,14

IMOBILIZADO	26.882,68
MOVEIS E UTENSILIOS	9.869,26
EQUIPAMENTOS ELETRONICOS	37.604,49
MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	40.169,00
(-) DEPRECAÇÕES ACUMULADAS	- 60.760,07
(-) DEPRECAÇÕES DE MOVEIS UTENSILIOS	- 4.341,50
(-) DEPRECAÇÕES DE EQUIPAMENTOS ELETRONICOS	- 24.257,57
(-) DEPRECAÇÕES DE MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	- 32.161,00

62
8

Critérios considerados para os valores de mercado atribuído para cada item das sub contas do ativo imobilizado:

- a) Tempo restante de vida útil.
- b) Aplicabilidade do bem em outra atividade ou empresa.
- c) Atribuição de valores de venda para bens sem saldo contábil atualmente;
- d) Atribuição de valores de venda para bens ainda com saldo contábil atualmente.

4. ALCANCE DOS TRABALHOS

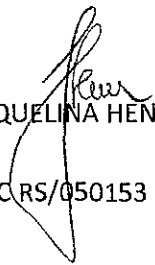
O Laudo de Avaliação dos Bens do Ativo Imobilizado, em consonância as práticas contábeis adotadas no Brasil, está sendo emitido com base nos registros contábeis do balanço patrimonial levantado em 31 de maio de 2016, elaborado sob a responsabilidade da administração das empresas.

5. CONCLUSÃO

Com base na verificação das variáveis que compõe a formação dos valores contábeis das sub contas do ativo imobilizado, que compreende os registros das aquisições e alienações dos bens, a aplicação das taxas de depreciação durante o período útil de cada bem, concluímos como líquido e certo os saldos atuais destas sub contas com base no balanço anexo de 31/05/2016, o valor de **R\$ 26.882,68** (Vinte e seis mil oitocentos e oitenta e dois reais e sessenta e oito centavos) é o total do ativo imobilizado (descontado a depreciação) da empresa.

Conforme Quadro 1 do Item 3 deste laudo, foi atribuído valores de mercado para os itens considerados com vida útil de reaproveitamento, e conseqüentemente feito uma reavaliação a valor de mercado a título de previsão de comercialização dos mesmos de forma individual, restando sim o seu valor contábil líquido como parte integrante da atividade fim da empresa.

Santa Cruz do Sul, , 31 de Agosto de 2016.


JAQUELINA HENN

CRC RS/050153 CPF: 483.972.960/34

Anexos:

Anexo I - Balanço de 31/05/2016

Anexo II - Relação Imobilizado da Empresa

ANEXO II

IMIGRANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

MOVEIS E UTENSILIOS		
NF	DATA	RELAÇÃO DE MOVEIS E UTENSILIOS
3126	23/01/2009	TERMOSTATO DIGITAL
992	13/01/2012	CABINE DE PROJEÇÃO
3017	27/07/2012	BALANÇA
123	14/08/2012	MICROFONE SEM FIO
EQUIPAMENTOS ELETRÔNICOS		
NF	DATA	RELAÇÃO DE EQUIPAMENTOS ELETRONICOS
62	04/11/2005	MICROCOMPUTADOR
44797	19/02/2009	NOTEBOOK ACER
3072	20/07/2012	MICROCOMPUTADOR
389	03/04/2013	IMPRESSORA BEMATECH
417	15/05/2013	IMPRESSORA BEMATECH
7725	13/06/2013	NOTEBOOK HP
8157	20/08/2013	MICROCOMPUTADOR
MAQUINAS E EQUIPAMENTOS		
NF	DATA	RELAÇÃO MAQUINAS E EQUIPAMENTOS
3629	12/12/2011	TERMINAL DE VENDA DE INGRESSOS IMPLY
4201	07/03/2012	TERMINAL DE VENDA DE INGRESSOS IMPLY

BALANÇO PATRIMONIAL

Descrição	Saldo Atual
ATIVO	8.562.162,46D
ATIVO CIRCULANTE	628.210,40D
DISPONIVEL	1.071,85D
APLICACOES FINANCEIRAS LIQUIDEZ IMEDIATA	1.071,85D
BANCO DO BRASIL S/A	3,20D
BANRISUL S/A	198,83D
BRADESCO S/A	869,81D
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	0,01D
CLIENTES	141.784,13D
ALUGUEL A RECEBER	134.228,64D
ANA MARIA ARENHARDT MODAS - ME	96.243,66D
BONS NEGOCIOS COMERCIO DE CONFECCOES E ACESSORIOS LTDA - EPP	3.593,81D
COMERCIO DE MOVEIS E ELETRODOMESTICOS SANTA CRUZ LTDA - EPP	5.100,00D
CRISTIANO DOS SANTOS GONCALVES TABACARIA - ME	4.283,61D
DIEIQUE DINARTE SILVEIRA	1.065,35D
DILSON JAQUES FDRGIARINI	6.736,93D
GONCALVES E GABE COMERCIO DE ARTIGOS DO VESTURIO LTDA - ME	4.911,39D
LUCAS AUGUSTO FONTANA BRASIL - ME	1.719,18D
LUIS GABRIEL DA SILVA NUNES	520,01D
PAMELA ROLIM CORREIA	4.531,16D
WERLANG & BAIRROS COMERCIO DE ARTIGOS ESPORTIVOS LTDA - ME	5.523,54D
ALUGUEL A RECEBER	7.555,49D
OUTROS CREDITOS	88.303,24D
ADIANTAMENTO A QUOTISTAS	76.809,22D
ADIANTAMENTO DE LUCROS	76.809,22D
TRIBUTOS A RECUPERAR/COMPENSAR	11.494,02D
PARCELAMENTO (LEI 12996) A RECUPERAR	11.494,02D
ESTOQUES	295.890,78D
TERRENOS A COMERCIALIZAR	295.890,78D
RUA SETE DE SETEMBRO, 10/36/80	211.169,15D
MONTE VERDE LOTES 16/17/18 QUADRA A	84.721,63D
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	101.160,40D
DESPESAS DO EXERCICIO SEGUINTE	101.160,40D
ENCARGOS FINANCEIROS A APROPRIAR	101.160,40D
ATIVO NAO-CIRCULANTE	7.933.952,06D
ATIVO REALIZAVEL A LONGO PRAZO	7.816.524,38D
OUTROS CREDITOS	7.816.524,38D
CONTROLADORA, CONTROLADAS E COLIGADAS	1.015.206,93D
IMOBELL ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA.	1.015.206,93D
DEPOSITOS JUDICIAIS	1.317,45D
DEPOSITOS JUDICIAIS	1.317,45D
OUTROS CREDITOS	6.800.000,00D
M.INFINITY PARTICIPACOES LTDA.	6.800.000,00D
INVESTIMENTOS	40.200,00D
SICREDI	40.200,00D
IMOBILIZADO	26.882,68D
MOVEIS E UTENSILIOS	9.869,26D
MOVEIS E UTENSILIOS	9.869,26D
EQUIPAMENTOS ELETRONICOS	37.604,49D
EQUIPAMENTOS ELETRONICOS	37.604,49D
MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	40.169,00D
MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	40.169,00D
(-) DEPRECIACOES E EXAUSTOES ACUMULADAS	60.760,07C
(-) DEPRECIACOES DE MOVEIS E UTENSILIOS	4.341,50C
(-) DEPRECIACOES DE EQUIPAMENTOS ELETRONICOS	24.257,57C
(-) DEPRECIACOES DE MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	32.161,00C
INTANGIVEL	50.345,00D
MARCAS, DIREITOS E PATENTES	815,00D
MARCAS, DIREITOS E PATENTES	815,00D

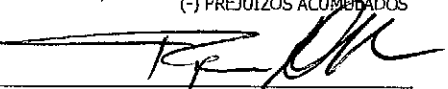
BALANÇO PATRIMONIAL

Descrição	Saldo Atual
PROGRAMAS PARA COMPUTADOR	49.530,00D
PROGRAMAS PARA COMPUTADOR	49.530,00D
PASSIVO	8.562.162,46C
PASSIVO CIRCULANTE	1.033.117,69C
EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS	85.168,22C
BANCO BNDES	6.868,01C
BANCO DO BRASIL S/A	5.508,89C
BANRISUL S/A	3.785,52C
BRADESCO S/A	20.570,09C
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	28.565,79C
SICREDI	19.869,92C
OBRIGACOES TRIBUTARIAS	947.516,67C
IMPOSTOS E CONTRIBUICOES A RECOLHER	947.516,67C
ISS A RECOLHER	91,54C
IMPOSTO DE RENDA A RECOLHER	54.997,89C
CONTRIBUICAO SDICIA A RECOLHER	22.722,75C
PIS A RECOLHER	4.899,30C
COFINS A RECOLHER	27.099,56C
PARCELAMENTO (LEI 12996)	553.916,53C
PARCELAMENTO SIMPLIFICADO	283.789,10C
OBRIGACOES TRABALHISTA E PREVIDENCIARIA	432,80C
OBRIGACOES SOCIAIS	432,80C
INSS A RECOLHER	432,80C
PASSIVO NAO-CIRCULANTE	7.647.836,76C
PASSIVO EXIGIVEL A LONGO PRAZO	7.647.836,76C
OBRIGACOES COM CREDITORES	7.647.836,76C
ADALBERTO LUIS SOMAVILLA	30.000,00C
ADAO SILVIO DE ALMEIDA	71.000,00C
AJH EMPREENDIMENTOS E LOCACOES LTDA.	1.428.000,00C
ALEXANDRE JOSE BRATTI	524.130,00C
ANTONIO CARLOS MOTA PETRY	156.000,00C
ARLETE ROSANE DE BARROS SCHMIDT	50.513,00C
ARMI WAGNER	256.200,00C
ARMINDO APPELT	68.000,00C
CLARICE BECKENKAMP	49.200,00C
CLAUDIO MARTIN	26.000,00C
DANIELA VOTTO KLAFKE	200.000,00C
ELIBIO BENDER	72.150,00C
ENIO ANDRE HEINEN	86.000,00C
ESPOLIO DE AFFONSO DUPONT	11.900,00C
ESPOLIO DE BRENO BEHLING	122.000,00C
ESPOLIO DE EDUARDO JOSE TREGLIA VILLEGAS	100.800,00C
ESPOLIO DE EVALDO FRANTZ	100.000,00C
ESPOLIO DE LAURO HAMMES	100.512,00C
FLAVIO ANTONIO SCHWENGBER	155.740,00C
GUIDO HECK	40.000,00C
IRACI HEIN	94.920,00C
IRONDINA LUCIO JULIO	14.000,00C
JOAO ALBERTO PRIEBE	45.749,88C
JOSIAS RAUPP	86.000,00C
KAREN MELLO DE MATTOS	98.600,00C
LAURO SEBASTIAO KONZEN	26.000,00C
LAUTERIO ARMANDO THOM	63.894,50C
LIANE KASBURG EMMEL	40.000,00C
LIDIA SCHWANTES HOSS	152.000,00C
LUIZ CARLOS MULLER	63.000,00C
LUIZ CARLOS TONINI	439.625,00C
MANOEL CANDIDO BADIA VIVIAN	21.000,00C
MARCELO DIEMER	35.000,00C
MARCO ANTONIO VENDRAMINI	96.900,00C
MARIA ELENA BEHLING	40.000,00C
MARIA LUCILDA GRUNVALD	44.000,00C
MARILENE DE BORBA SILVEIRA	101.144,32C
MARLO JOSE SCHUH	44.000,00C
MARLON CENCI	269.620,00C
MATEUS FALEIRO DA CUNHA	78.000,00C
MAURO JOSE THIES	513.894,22C
MILTON HENN	155.000,00C
NADIA MARISA POHL	130.500,00C
NELSI SCHULZ MOLZ	34.200,00C

632

BALANÇO PATRIMONIAL

Descrição	Saldo Atual
NELSON EDUARDO TREGLIA SATRAGNO	50.400,00C
NESTELIO SCHUCK	150.000,00C
NEUSA MARIA RAUBER SEHNEM	60.000,00C
NILSON TADEU SANTOS DE AQUINO	62.935,76C
NOEMIA MARIA MARTIN	56.000,00C
NOEMIO LAERTE HOCHSCHEIDT	55.500,00C
PEDRO PAULO GRASSEL	34.400,00C
RENATA FALEIRO DA CUNHA	68.000,00C
ROQUE HAMMES	73.032,00C
RUDIMAR BONOMETTI	280.891,92C
VIRGINIA LIRES NEU TEMP	71.200,00C
WUNIBALDO DICK	244.004,00C
YEDA MARLI RAMOS NEUMANN	80.780,16C
ZENO RECH	25.500,00C
PATRIMONIO LIQUIDO	118.791,99D
CAPITAL SOCIAL	260.000,00C
CAPITAL SUBSCRITO	260.000,00C
CAPITAL SOCIAL	260.000,00C
LUCROS OU PREJUIZOS ACUMULADOS	378.791,99D
LUCROS ACUMULADOS	167.033,18C
LUCROS ACUMULADOS	342.583,54C
LUCROS DO PERIODO	175.550,36D
(-) PREJUIZOS ACUMULADOS	545.825,17D
(-) PREJUIZOS ACUMULADOS	545.825,17D


 ROQUE DICK
 SOCIO ADMINISTRADOR
 CPF: 120.701.900-30


 JAQUELINE HENN
 Reg. no CRC - R5 sob o No. 050153/O-7
 CPF: 483.972.960-34